



**Stadt Leipzig**

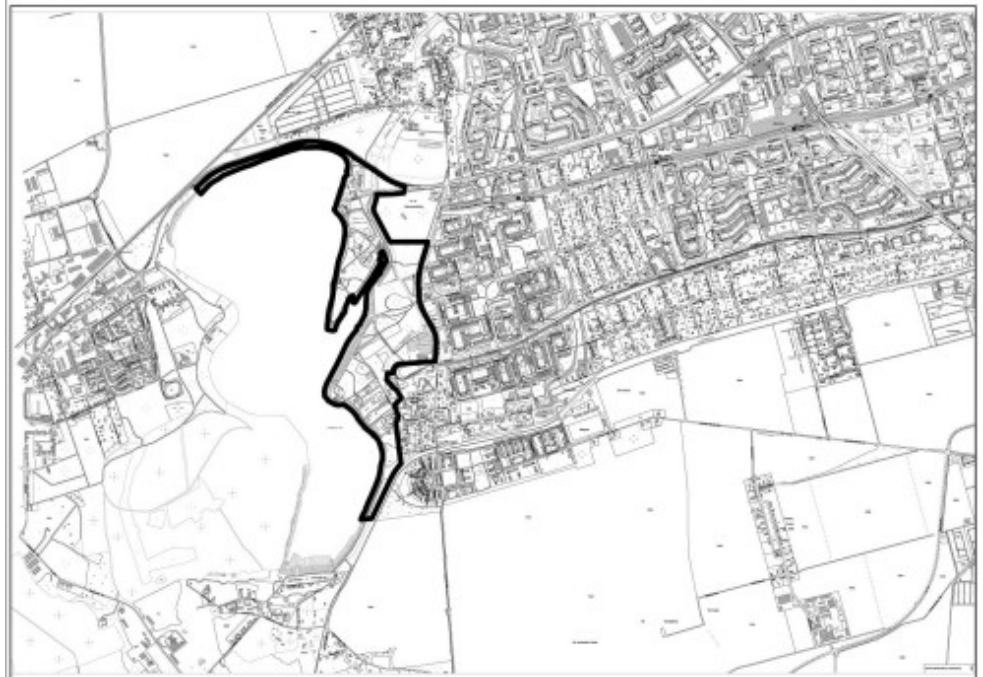
**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 232  
Erholungsgebiet Kulkwitzer See  
(Entwurf)**

**Stadtbezirk: West**

**Ortsteil: Lausen-Grünau, Miltitz**

Übersichtsplan

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

**Stadtplanungsamt**

17.04.2014

Datum

## Inhaltsverzeichnis

I.	PLANGEGENSTAND.....	5
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
I.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	6
I.3	Eigentumsverhältnisse.....	6
I.4	Nutzungs- und Baustruktur.....	7
I.5	Erschließung.....	8
I.6	Technische Infrastruktur.....	9
I.7	Vegetationsstrukturen.....	9
I.8	Altlasten.....	10
I.9	Planerische Ausgangssituation.....	10
I.9.1	Landesentwicklungsplan Sachsen.....	10
I.9.2	Regionalplan Westsachsen.....	11
I.9.3	Flächennutzungsplan.....	12
I.9.4	Landschaftsplan.....	12
I.9.5	Grüner Ring Leipzig.....	13
I.9.6	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	14
I.9.7	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung.....	14
I.9.8	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	14
I.9.9	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	14
I.9.10	Angrenzende Planungen.....	15
I.9.11	Plangrundlage.....	15
II.	UMWELTBERICHT.....	15
II.0	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes .....	15
II.1	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	16
II.1.1	Naturräumliche Einordnung des Gebietes.....	16
II.1.2	Schutzgebiete.....	17
II.1.2.1	Besonders geschützte Biotope entsprechend § 26 SächsNatSchG.....	17
II.1.2.2	Kulturdenkmale i.S.d. SächsDSchG.....	17
II.1.2.3	Weitere Schutzobjekte.....	17
II.1.3	Biotope, Tiere und ihre Lebensräume.....	18
II.1.3.1	Beschreibung und Bewertung des Biotopbestandes.....	18
II.1.4	Tiere und ihre Lebensräume.....	19
II.1.4.1	Vögel.....	19
II.1.4.2	Amphibien / Reptilien.....	21
II.1.4.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
II.1.4.4	Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung.....	21
II.1.4.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22

II.1.5	Boden.....	23
II.1.5.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	23
II.1.5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
II.1.5.3	Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung.....	24
II.1.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
II.1.6	Grund- und Oberflächenwasser.....	27
II.1.6.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	27
II.1.6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
II.1.6.3	Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung.....	30
II.1.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	31
II.1.7	Klima / Luft.....	31
II.1.7.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	31
II.1.7.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
II.1.7.3	Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung.....	31
II.1.7.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	32
II.1.8	Landschaftsbild.....	32
II.1.8.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	32
II.1.8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
II.1.8.3	Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung.....	30
II.1.8.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	34
II.1.9	Mensch und menschliche Gesundheit.....	34
II.1.9.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	34
II.1.9.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
II.1.9.3	Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung.....	35
II.1.9.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	35
II.1.10	Übersicht über die grünordnerischen Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	36
II.1.11	Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen.....	36
II.1.12	Ermittlung von Kompensationsfaktoren.....	36
II.1.13	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
II.1.14	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	42
II.1.15	Zusammenfassung.....	42
III.	PLANINHALT.....	43
III.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	43

IV.	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	44
IV.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	44
IV.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.....	44
IV.1.2	Öffentliche Grünflächen.....	48
IV.1.3	Stellplätze.....	48
IV.1.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	48
IV.1.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	49
IV.2	Örtliche Bauvorschrift.....	51
IV.2.1	Dächer.....	51
IV.2.2	Bepflanzung von Mülltonnenstellplätzen.....	51
IV.2.3	Einfriedungen.....	51
IV.3	Zeichnerische Festsetzungen.....	51
IV.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	51
IV.3.2	Verkehrsflächen.....	52
IV.3.3	Flächen für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung .....	53
IV.3.4	Grünflächen.....	53
IV.3.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	54
IV.3.6	Sonstige Planzeichen.....	55
IV.4	Nachrichtliche Übernahme.....	55
IV.5	Flächenbilanz.....	55
V.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	56
V.1	Allgemeines.....	56
V.2	Auswirkungen auf die derzeitigen Nutzungen .....	56
V.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	56
VI.	VERFAHREN.....	57
VI.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf.....	57
VI.2	Öffentliche Auslegung.....	58
VI.3	Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Ämter.....	58
	ANHANG I: Hinweise.....	60

## **I. PLANGEGENSTAND**

### **I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

#### ***Veranlassung***

Die Zweckverbandsgemeinden Leipzig und Markranstädt des Zweckverbandes „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“ haben im Sommer 2000 ein Rahmenkonzept zur besseren Koordinierung und qualitativen Verbesserung der Freizeit- sowie der Vermarktungsmöglichkeiten des Erholungsgebietes beauftragt. Veranlassung war die Situation, dass die in den 1970er und 1980er Jahren ausgebaute Naherholungsinfrastruktur des Sees zunehmend verschlissen und nicht mehr zeitgemäß war. Es wurde befürchtet, dass der Kulkwitzer See im Vergleich zu den neu entstehenden Seen im Leipziger Neuseenland zunehmend an Attraktivität verliert. Außerdem wurde die Bewirtschaftung des Sees für den Zweckverband „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“ zu einem dauerhaften Zuschussgeschäft und es fehlte an Kapital für eigene weitere Investitionen. Das erstellte Rahmenkonzept und der Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) zielten zunächst auf eine Neuordnung und Verbesserung der Infrastruktur sowie auf die Schaffung zusätzlicher Naherholungsangebote ab. Der B-Planentwurf sollte aber auch zusätzliche Sonderbauflächen in Seenähe touristische Angebote, wie Hotels und Ferienhäuser, aufnehmen. Im Zusammenhang mit der Schaffung von Baurecht auf den Außenbereichsflächen, beabsichtigte der Zweckverband auch, die Bewirtschaftung von Badestränden, des Campingplatzes, der Ferienhaussiedlung sowie des sogenannten „Roten Hauses“ an leistungsfähige Betreiber und Unternehmer zu vergeben und damit den Zweckverband bei der Pflege des Naherholungsgebietes finanziell zu entlasten. Dies ist zwischenzeitlich durch eine Vergabe der Bewirtschaftung an die Leipzig Seen GmbH erfolgt. Seitens des neuen Betreibers wurden auch maßgebliche Investitionen im Bereich des Campingplatzes sowie in das „Rote Haus“ getätigt und die Rechtsverhältnisse im Bereich des bestehenden Wochenendhausgebietes geordnet. Eine maßgebliche Angebotsergänzung erfuhr das Seereal 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. Im Zuge des Planungsprozesses und der öffentlichen Diskussion wurde deutlich, dass das zukünftige Profil des Sees und der inhaltliche Schwerpunkt des B-Planes mehr auf eine umweltverträgliche Naherholung, als auf einem Ausbau überregionaler touristischer Angebote ausgerichtet ist. Von daher hat der B-Planentwurf gegenüber der ursprünglichen Entwurfsfassung eine deutliche Veränderung durchlaufen.

#### ***Erforderlichkeit***

Zur Zeit ist das Ostufer des Kulkwitzer Sees planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Da im Außenbereich nur eine sehr eingeschränkte Bauungsmöglichkeit besteht - in der Regel sind nur privilegierte und damit außenbereichstypische Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) planungsrechtlich zulässig - soll hier zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes Bauplanungsrecht durch einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB geschaffen werden. Im Geltungsbereich des B-Planes soll die räumliche Anordnung freizeit- und erholungswirksamer Nutzungen sinnvoll entwickelt werden. Hierzu zählen vor allem die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit:

- von Sondergebieten für Erholung (Campingplatz-, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet) und Sondergebieten für Freizeitnutzungen (Wassersport, Touristische Infrastruktur und Freizeitorientiertes Gewerbe),
- für die Entwicklung eines neuen Ferienhausgebietes westlich der Straßenbahnwendeschleife,
- für die optionale Erweiterung des Campingplatzes nach Osten über den Zschampert hinaus,
- für die Herstellung neuer Erschließungsanlagen zur leistungsfähigen Anbindung des Gebietes,
- für ein geeignetes Parkraumkonzept, das die Anforderungen hinsichtlich Kapazität und guter Erreichbarkeit erfüllt.

## **I.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 68,5 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk West in den Ortsteilen Miltitz und Lausen-Grünau. Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

### ***Im Norden von West nach Ost:***

durch die B 87 - Lützner Straße - von der Stadtgrenze Leipzig / Markranstädt bis zur Einmündung Seestraße (südliche Grenze der Flurstücke Nr. 468, 467, 422, 502, 120/3, 421, 420, 461, 463, 462, 460, 490, 412, 410, 407, 459, 485, 482, 481, 369, 56/6, 56/5, 55/3, 164/3-Teilfläche (TF)).

### ***Im Osten von Nord nach Süd:***

parallel zur Einmündung Seestraße durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 164/2, 220/2, 163/7 - durch die östliche Grenze des Uferschutzstreifens entlang des Zschampert auf den Flurstücken Nr. 163/7 (TF) und 162/1 und 162/2 - nördlich des Sondergebietes SO 8 - Campingplatz sowie der Ausgleichsfläche Nr. 3 - durch die Straße am See bis zur Straßenbahnwendeschleife (westliche Grenze der Flurstücke Nr. 1303 -TF und 1353 -TF) - durch die Straßenbahnwendeschleife (diese sowie die südliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 99/3 liegen nicht im Planumgriff). Weiterhin verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches westlich des Ortskerns von Lausen (westliche Grenze der Flurstücke Nr. 99/3 (TF), 12, 10c, 10/1, 9c, 8a, 96 (TF), 27/2, 33a, 33, 33o, 33r, 33n, 173/5, 167/1, 167/4, 167/5, 157/10 (TF) und 33/3) sowie entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 36/4 (ehemaliger Bahndamm).

### ***Im Süden von Ost nach West:***

durch die Stadtgrenze Leipzig / Markranstädt.

### ***Im Westen von Süd nach Nord:***

durch die Uferlinie des Kulkwitzer Sees und die Stadtgrenze Leipzig / Markranstädt.

Das Flurstück Nr. 102/2 (ehemaliger REWE-Einkaufsmarkt nördlich der Straßenbahnwendeschleife in Lausen) befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“, da für diesen Bereich bereits im Jahre 1995 ein eigenständiger Vorhaben- und Erschließungsplan (Nr. E-6 „Neubau eines Verbrauchermarktes in Lausen“) Rechtskraft erlangte.

Die privaten Flurstücke Nr. 90b und 93 sowie das städtische Flurstück Nr. 95 der Gemarkung Lausen an der Staffelsteinstraße werden ebenfalls vom Geltungsbereich des B-Planes ausgeschlossen, da in diesem Bereich kein Planungserfordernis besteht.

## **I.3 Eigentumsverhältnisse**

154 Flurstücke unterschiedlicher Grundstückseigentümer befinden sich, verteilt auf die Gemarkungen Lausen, Schönau und Großmiltitz im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes. Von diesen liegen 92 Flurstücke komplett, 62 Flurstücke lediglich teilweise innerhalb des Plangebietes. Der hohe Anteil von Teilflurstücken innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereiches ist größtenteils darauf zurückzuführen, dass der Zuschnitt der Flurstücke noch auf der historischen Situation vor dem Abbaggern durch den Tagebau basiert.

Über zwei Drittel der Flurstücke verfügt der Zweckverband „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“ als Eigentümer. Insbesondere westlich des Zschampert befindet sich der überwiegende Teil der Flurstücke in der Verfügbarkeit des Zweckverbandes.

Das Feriendorf Lausen stellt eine eigentumsrechtliche Sondersituation dar. Zwar befindet sich der Grund und Boden im Besitz des Zweckverbandes aber die vorhandenen Gebäude befinden sich überwiegend im Privatbesitz.

Die BRD verfügt über 16 Flurstücke (Gem. Großmiltitz: Flst. Nr. 220/2, 371, 374, 376, 384, 385, 390, 414, 416, 417, 418, 457, 466, 497, 500, 501). Alle Flurstücke befinden sich am nördlichen Rand des Planumgriffes im Bereich der Lützner Straße mit dem Planungsziel: Öffentliche Grünfläche bzw. für das Flurstück Nr. 220/2: Straßenverkehrsfläche.

Von den 21 Flurstücken, die sich im Eigentum der Stadt Leipzig befinden (Gem. Lausen: Flst. Nr. 27/2 (TF), 29, 101a, 101c, 102/3, 102/5, 102/6, 102/12 (TF), 155 (TF), 156/1 (TF), 156/2 (TF), 446; Gem. Großmiltitz: Flst. 55/2, 56/2, 162/2, 164/2 (TF), 219 (TF); Gemarkung Schö-

nau: 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 Eigentümerin der Flurstücke 446 der Gemarkung Lausen sowie 55/2, 56/2, und 184/2 der Gemarkung Großmiltitz.

Der Bereich des vorhandenen Parkplatzes (P2) sowie des Sondergebietes SO 3 - Freizeitorientiertes Gewerbe - östlich des Zschampert/Einmündung Seestraße in die Lütznener Straße befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt. Dies trifft auch für den Bereich nördlich der Planstraße 2 bis südlich zum Regenwasserrückhaltebecken zu. Dort sieht der B-Plan ein Sondergebiet Campingplatz, eine Ausgleichsfläche (in der Planzeichnung mit Nr. 3 bezeichnet), eine zweckgebundene Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen vor. Die parallel zur Straße am See gelegene Grünfläche befindet sich, einschließlich der dortigen Planstraße 3 sowie der zweckbestimmten Verkehrsfläche Parkplatz (P3) im Eigentum der Stadt.

Sieben Flurstücke befinden sich derzeit im Privateigentum (Gem. Lausen: 98/1, 99/3, 163/7; Gem. Großmiltitz: 447, 529, 531 und 532), wovon die Flurstücke Nr. 99/3 sowie 163/7 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, Gem. Lausen der ehemaligen LPG „Thomas Müntzer“ in Lausen wurde aufgrund der Klärung der eigentumsrechtlichen Situation in den Planumgriff als Sondergebiet SO 10 - Ferienhausgebiet einbezogen.

Im Sondergebiet SO 12 - Wochenendhausgebiet - befinden sich die dort vorhandenen Wohnhäuser zum überwiegenden Teil auf den privaten Flurstücken 90b, 93 und 95 der Gem. Lausen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes liegen und für die die Festsetzung eines Wohngebietes nicht vorgesehen ist.

#### **I.4 Nutzungs- und Baustruktur**

Das Erholungsgebiet Kulkwitzer See entstand Anfang der 70er Jahre als eine der ersten Reaktivierungsmaßnahmen ehemaliger Tagebauareale in der DDR rings um einen See, der sich ab 1963 nach dem Beenden des Braunkohlenabbaus und der Grubenentwässerung durch Einströmen von Grundwasser in das Tagebaurestloch bildete. Für die gesamte Region, insbesondere jedoch für die Bewohner der benachbarten Großsiedlung, wurde ein attraktives Naherholungsgebiet geschaffen, das mit Sandstränden, Tauchstationen, Segelschulen, Feriendörfern, Campingplatz und Restaurantschiff in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnungen das Flair eines Urlaubsgebietes bieten sollte.

Mit der beginnenden Flutung der stillgelegten Tagebaue im Leipziger Süden Anfang der 1990iger Jahre verlor dieses Erholungsgebiet im Vergleich zu den neu erreichbaren touristischen Zielgebieten vorübergehend an Anziehungskraft. Ein von den Anliegerstädten Markranstädt und Leipzig gegründeter Zweckverband übernahm 1992 das Management des gesamten Erholungsgebietes mit allen Nutzungskomponenten. Trotz eingeschränkter finanzieller Ressourcen konnte der Betrieb der meisten Nutzungskomponenten durch den Zweckverband aufrecht erhalten und das gesamte Erholungsgebiet funktionsfähig gehalten werden. Angesichts unzureichender Ausstattungsstandards, signifikanter Besucherrückgänge, fehlender Instandhaltungsmittel sowie finanzieller Zuschüsse konnten allerdings nicht alle Einrichtungen erfolgreich weitergeführt werden. Dessen ungeachtet blieb der Kulkwitzer See aufgrund seiner herausragenden Wassergüte und seiner Badestrände besonders in den Sommermonaten ein beliebtes Badeziel. Mit ca. 30m Tauchtiefe und überdurchschnittlich guten Sichtverhältnissen unter Wasser ist der See eines der attraktivsten Tauchgewässer Deutschlands und wird von Tauchern aus der gesamten Bundesrepublik aufgesucht. Mit der Versenkung eines Sportflugzeugs wurde der Aufbau eines Unterwasserparks eingeleitet. Für die im Umfeld des Sees gelegene Ferienhaussiedlung besteht nach wie vor eine starke Nachfrage. Auf dem Campingplatz hat sich eine stabile Gruppe von Dauercampern als Stammgäste während der Sommermonate herausgebildet. Ungeachtet der heterogenen Nutzungs- und Baustruktur sowie der Untergliederung in unterschiedliche landschaftsräumliche Teilbereiche wird das Erholungsge-

biet im Wesentlichen durch seine Seeuferlage geprägt. Der Kernbereich des Erholungsgebietes wird im Osten durch das baumbestandene Bachbett des Zschampert begrenzt. Stadtmorphologisch sind diesem Landschaftsraum auch die bis zur Straße am See östlich anschließenden und weitgehend begrünten Freiflächen zuzuordnen. 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 (Brandstiftung). 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 Süden durch ein baumbestandenes Areal begrenzt werden und überwiegend als Campingplatz genutzt wird. Im Bereich des Campingplatzes wurde 2004/05 ein bisher leerstehendes Gaststätten- und Verwaltungsgebäude zur Hauptverwaltung des Campingplatzes umgebaut und die Sanitäranlagen erneuert. Das Campingplatzareal liegt auf einer Halbinsel, die nach Süden durch eine schmale Bucht vom mittleren Teil des Erholungsgebietes getrennt ist. Am nordöstlichen Rand dieses Teilgebietes befindet sich im Zwickel zwischen Uferwanderweg und Zschampert die inzwischen beräumte Brache einer ehemaligen Ferienhaussiedlung. 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 Rinderzuchtanlage mit mehreren verfallenen Gebäuden sowie in exponierter Lage am Böschungsrand des Seeufers ein mehrgeschossiges Klinkergebäude „Rotes Haus“ das als letztes Gebäude der Industrieanlagen des ehemaligen Tagebaus erhalten geblieben ist. Das Rote Haus wurde zwischenzeitlich saniert und zu einer Gaststätte mit Seeterrasse umgebaut. Östlich des Zschampert, etwa auf Höhe der ehemaligen Rinderzuchtanlage, befinden sich weitere Verkehrseinrichtungen zur Andienung des Erholungsgebietes, darunter großflächige, allerdings provisorisch angelegte Parkplätze und eine Straßenbahnwendeschleife (Endhaltestelle Linie 1). Südwestlich der Straßenbahnwendeschleife schließen sich zwischen dem Bachbett des Zschampert und dem Seeufer das Wochenendhausgebiet Lausen sowie zwei Grundstücke mit mehrgeschossigen Wohnhäusern an.

### **I.5 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 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 könnte eine Umgestaltung des Straßenknotens B 87 Lützner-/Seestraße erforderlich werden. Da diese Entwicklung derzeit nicht absehbar ist, wird im Rahmen des B-Planverfahrens auf vertiefende Untersuchungen zur Umgestaltung des Knotenpunktes verzichtet.

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 Straßenbahnendhaltestelle 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.



## **I.6 Technische Infrastruktur**

In der Frage der Ver- und Entsorgungsstruktur ist für die gegenwärtige Nutzung des Gebietes das Leitungsnetz ausreichend dimensioniert und verfügt derzeit über Kapazitätsreserven in ihren 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.

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 Zweckverbandes 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 Trinkwasser- sowie die Abwasser- und -entsorgung der im Plangebiet vorhandenen Bungalowsiedlung und des Campingplatzes werden ebenfalls durch den Zweckverband Kulkwitzer See wahrgenommen. Im Bereich der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine oberirdisch verlegte Fernwärmehauptversorgungsleitung (DN 700) der Stadtwerke Leipzig GmbH vorhanden. Eine Bebauung oder Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist von 1m ab Außenkante der Anlage nicht möglich.

Im Plangebiet befinden sich Gashoch-, -mittel- und -niederdruckleitungen der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (Mitgas), Mittel- und Niederspannungsleitungen der Envia Netz GmbH sowie Anlagen bzw. Ferngasleitungen der VNG - Verbundnetz Gas AG (GDMcom in Vollmacht der VNG). Deren Anlagen werden insbesondere im Bereich der Planstraßen 2 und 3 sowie bei öffentlichen Grünflächen und der Parkanlage berührt. Es besteht die Notwendigkeit diese Unternehmen bei detaillierten Einzelplanungen mit einzubeziehen und das jeweilige Technische Regelwerk zu beachten bzw. einzuhalten.

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 (Zweckverband Kulkwitzer See) 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.

## **I.7 Vegetationsstrukturen**

Das Erholungsgebiet Kulkwitzer See wird vom Gewässer und seinen vielfältigen, teils flach geneigten, teils steil abfallenden Uferbereichen geprägt. Je nach Grad der Nutzung sind dort überwiegend vegetationsarme Strukturen vorhanden. Vereinzelt haben sich kleinere Baumgruppen und Gebüsche gebildet. In den letzten dreißig Jahren hat sich an anderen Stellen im Plangebiet jedoch auch ein stattlicher Baumbestand entwickelt. Insbesondere der Bereich des Campingplatzes, der Bereich nördlich des Rodelberges sowie der nördliche Verlauf des Zschampert sind mit z.T. großkronigen Bäumen stark durchgrünt. Das Feriendorf Lausen im Süden des Plangebietes, der Bereich des ehemaligen Verwaltungssitzes des Zweckverbandes und die dort vorhandenen Parkplätze nördlich der Seestraße sowie der nördliche Bereich zwischen Seeufer und Lützner Straße werden von großkronigen Bäumen gesäumt und gefasst. Diese intensiv genutzten Bereiche wechseln sich ab mit parkartig gestalteten und extensiv genutzten Bereichen. Besondere Bedeutung kommt aufgrund ihres hohen Biotopwertes

u.a. dem Nordufer und dem südlichen Ostufer des Kulkwitzer Sees, dem Weiher im nördlichen Eingangsbereich des Erholungsgebietes, dem Zschampert und dem Pappelbestand im Bereich des Campingplatzes zu. Der Rodelberg ragt als markante topografische Erhebung im mittleren Teilbereich des Plangebietes auf. Ungeachtet seines spärlichen Strauch- und Baumbewuchses ist der Rodelberg mit seinen steil abfallenden Hängen für das Mikroklima in seinem Umfeld bedeutsam. Aufgrund erweiterter Siedlungstätigkeit im Umfeld und eines erhöhten Nutzungsdruckes unterliegt die Natur und Landschaft des Planungsgebietes gegenwärtig einer zunehmenden Beanspruchung durch urbane Faktoren. Die vorhandene Vielfalt und landschaftliche Prägung des Erholungsgebietes verleiht ihm jedoch eine besondere Bedeutung als naturnaher Ausgleichsraum für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

### **I.8 Altlasten**

Im Plangebiet ist ausschließlich das Gelände der ehemaligen LPG „Thomas Müntzer“ (Rinderzuchtanlage) 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.

### **I.9 Planerische Ausgangssituation**

Planungsrechtlich sind die Flächen im Plangebiet nach § 35 BauGB einzustufen und liegen nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen B-Planes. Ein Teil des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

#### **I.9.1 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 68,5ha 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 Entwicklungspotentiale 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).
- In den Bergbaufolgelandschaften sollen zudem ganzheitliche, regional abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. (Ziel 2.1.3.2 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. Der RPIWS 2008 formt diese landesplanerische Orientierung für das Leipziger Neuseenland aus und setzt als Ziel der Regionalplanung fest, dass das „Leipziger Neuseenland“ für eine touristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und mit angrenzenden Tourismusgebieten vernetzt werden soll. Dazu sind abwechslungsreiche und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaften zu entwickeln und gemeindeübergreifend vielfältige touristische Angebote zu schaffen. 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.

- 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 ggf. 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).

### **I.9.2 Regionalplan Westsachsen**

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, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen, insbesondere hinsichtlich der:

- Ausweisung des Kulkwitzer Sees und seiner Uferbereiche als Vorbehaltsgebiet „Erholung“ (RPIWS 2008, Zielkarte 14).
- Bebauungsplanung: hier müssen unbedingt die mit dem RPIWS 2008 festgesetzten Regionalen Grünzüge und Vorranggebietsausweisungen „Natur und Landschaft“ Beachtung finden.

Nach RPIWS Ziel 5.1.10 sind Regionale Grünzüge von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Teilbereiche des Plangebietes westlich des Zschampert sind regionalplanerisch einem Regionalen Grünzug zugeordnet.

Nach LEP 2003 Ziel 4.2.2 wurden im RPIWS 2008 Vorranggebiete „Natur und Landschaft“ bestimmt. Einem solchen Vorranggebiet wurden die Uferbereiche des Zschampert und der südliche Teil des Kulkwitzer Sees zugeordnet (RPIWS 2008, Zielkarte 14 Raumnutzung).

Nutzungsformen und -intensitäten in den Vorranggebieten Natur und Landschaft sollen dahingehend ausgerichtet sein, dass sie eine Reaktivierung der Landschaftspotentiale ermöglichen, einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen sowie Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden (RPIWS 2008 Ziel 4.2.1).

Im Ergebnis der Prüfung des Planentwurfes auf die Einhaltung o.g. raumordnerischer und regionalplanerischer Ziele kann folgendes festgestellt werden, dass der vorliegende Planentwurf keine Konflikte zu den Regelungen des RPIWS bzgl. der Regionalen Grünzüge und der Vor-

ranggebiete Natur und Landschaft erkennen lässt. Des weiteren ergab die raumordnerische Prüfung Übereinstimmung mit den raumordnerischen Zielen für die Räume mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf. Insofern werden die Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt. Darüber hinaus ergab die Prüfung, dass mit dem Bebauungsplan die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt wurden.

### **I.9.3 Flächennutzungsplan Stadt Leipzig**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) nicht enthalten. Die betroffenen Flurstücke liegen in der Gemarkung Lausen bzw. Miltitz, ehemals selbständige Gemeinden Miltitz und Lausen.

Derzeit erfolgt eine Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig (FNP-Fortschreibung), in dem u.a. die weiteren im Rahmen der Gemeindegebietsreform betroffenen Flächen in den FNP der Stadt Leipzig ergänzt werden. Die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des fortgeschriebenen FNP fanden im I. Quartal 2012 statt. Im IV. Quartal 2013 fand die erneute öffentliche Auslegung statt.

Im Entwurf zur Fortschreibung des FNP (Stand: 14.10.2013) sind im Plangebiet Sonderbauflächen mit überwiegendem Grünanteil sowie eine Sonderbaufläche für Wochenendhausnutzung im südlichen Bereich des Plangebietes dargestellt. Der schmale Streifen im nördlichen Plangebiet zwischen dem Kulkwitzer See und der Lützner Straße sowie der großräumige Bereich um den Zschampert werden im FNP als Grünflächen bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Das Nordufer des Kulkwitzer Sees und der südlich der Seestraße befindliche Weiher liegen in einem behördlich bekannten und besonders geschützten Biotop (nach § 26 SächsNatSchG). Der Kulkwitzer See, das Areal südlich der Seestraße sowie die gesamte Halbinsel mit dem Campingplatz befindet sich in einem Altbergbau Tief- und Tagebau. Der gesamte östliche Teil des Plangebietes erstreckt sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Leipzig-Grünau WK 7 und 8“.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Änderung des FNP parallel auch der B-Plan aufgestellt und bekannt gemacht werden (Parallelverfahren), wenn dieser sich aus der künftigen FNP-Darstellung entwickelt. Im Zuge der öffentlichen Auslegung 2012 sowie der erneuten öffentlichen Auslegung 2013 sind keine Bedenken zu den Darstellungen des FNP im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes geäußert worden. Der Feststellungsbeschluss für die Fortschreibung des FNP wird voraussichtlich im Jahr 2014 gefasst werden.

### **I.9.4 Landschaftsplan Stadt Leipzig**

Gemäß § 6 Abs. 1 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) sind für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan (LSP) als ökologische Grundlage für den FNP aufzustellen. Für das damalige Stadtgebiet von Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 15.12.1999 bestätigter Landschaftsplan aufgestellt und im Ergebnis der Gemeindegebietsreform auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt, inhaltlich fortgeschrieben und einer strategischen Umweltprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Abschluss Februar 2009) unterzogen, wodurch er als Prüfinstrument für die Umweltverträglichkeit anderer Pläne und Programme geeignet ist. Die Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des aktuellen flächendeckenden Landschaftsplanes der Stadt Leipzig wurde am 16.10.2013 durch den Stadtrat beschlossen (RBV-1806/13).

Der Landschaftsplan enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den baulichen Innen- und Außenbereich. Damit ist dieser für die Bauleitplanung zunächst eine wesentliche Zusammenführung und Grundlage für die Lieferung der relevanten Daten sowie Eingangsinformationen zu den Umweltbelangen.

Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes u.a. nachfolgende Planungsziele sowie Inhalte zu den Schutzgütern 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.

Weiterhin zu Arten und Lebensräumen:

- Entwicklung standortgerechter Laubwälder,
- 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!).

Der Entwurf des Teillandschaftsplanes Naherholungsgebiet Kulkwitzer See (NEG) trifft für den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes verschiedene Aussagen: Südlich entlang der Bundesstraße 87 sind „Waldflächen“ geplant. Die vorhandenen Parkplätze im Norden des Gebietes sind in die Festsetzungen ebenso einbezogen worden, wie die Sondergebiete Camping und Ferienhausgebiet. Darüber hinaus wurden das Hauptwegenetz, Grünflächen mit Erholungseinrichtungen und Schutzgebiete nach § 26 SächsNatSchG (Biotoptypenpauschalschutz) in die Planung aufgenommen. Weitere Aussagen betreffen verordnete Maßnahmen für die vordringliche Sohlabdichtung, den Gewässerschutz und die Renaturierung des Zschampert.

### **I.9.5 Grüner Ring Leipzig**

Im regionalen Handlungskonzept des Grünen Ringes Leipzig (Kurzdarstellung Schlüsselprojekt Nr. 10 - Kulkwitzer See mit Stand 2003) wird die Sicherung der Attraktivität des Sees für die Erholungsnutzung in Abstimmung mit den Angeboten am Cospudener See und an den anderen neu entstehenden Tagebaurestseen als Zielstellung formuliert.

Als dazu notwendige Maßnahmen werden u.a. genannt:

- Schaffung eines nachsorgearmen Abflusses des Sees (z.B. Freispiegelanlage),
- natürliche Ableitung des Oberflächenwassers,
- Sicherung der Gewässergüte in Badewasserqualität,
- Verbesserung/Erweiterung der vorhandenen Erholungs-, Freizeit- und Sportangebote,
- Aufwertung/Erweiterung der vorhandenen Grünflächen, Uferbereiche, Campingplatz und Ferienhausgebiete am Ostufer des Kulkwitzer Sees,
- Erarbeitung von Umsetzungskonzepten und erforderlichen Planungen.

Das Schlüsselprojekt dient dem Erhalt und der Aufwertung des Gebietes als vorhandene Grünverbundstruktur und bedeutendes Naherholungsgebiet mit einem großen Einzugsbereich. Es bedarf einer dringenden notwendigen Umgestaltung als Voraussetzung zur langfristig gesicherten Nutzung und Unterhaltung des Gebietes.

Das Schlüsselprojekt Zschampert des Handlungskonzeptes zum Grünen Ring Leipzig (Kurzdarstellung Schlüsselprojekt Nr. 25 - Zschampert mit Stand 2003) hat das Ziel der Schaffung eines Grünverbundes mit hoher Eignung für landschaftsgebundene Erholung der Kommunen Leipzig, Schkeuditz und Markranstädt. Als Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes,
- koordinierte abschnittsweise Umsetzung der Konzepte,
- Abstimmung mit Erfordernissen des Hochwasserschutzes im Einzugsgebiet des Zschampert und der Elster-Pleißer-Aue,
- Umsetzung des Radroutenkonzeptes (Schwerpunkt: Querung der B 181),
- Schaffung/Aufwertung von Verweilorten entlang der Wege.

Mit der Umsetzung des Schlüsselprojekts kann eine wesentliche Lücke im Grünverbund der Agrarlandschaft westlich von Leipzig geschlossen sowie ein Verbund zwischen dem Kulkwitzer See und der Elster-Luppe-Aue geschaffen werden.

### **I.9.6 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. Dieses ist bei der Aufstellung eines B-Planes, der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, zu berücksichtigen.

Ziel des STEP 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 „Zentren“ 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 außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche.

### **I.9.7 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung**

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan (TP) Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er benennt die fachlich geeigneten Wohnungsneubauflächen und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Die grundlegenden Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen wurden mit der Neufassung des TP Wohnungsbau konkretisiert. Der TP Wohnungsbau wurde im April 2011 von der Leipziger Ratsversammlung (RBV-771/2011) beschlossen.

Da der B-Plan keinen Wohnungsbau in nennenswertem Umfang sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur haben könnte vorsieht, sind die Belange beider Stadtentwicklungspläne im Grundsatz nicht berührt.

### **I.9.8 Stadtentwicklungsplan gewerbliche Bauflächen**

Der STEP "Gewerbliche Bauflächen" ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP "Gewerbliche Bauflächen" von 1999 wurde am 2005 durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossen (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 werden. Das Plangebiet ist nicht Teil STEP "Gewerbliche Bauflächen". Die Festsetzung des o.g. Sondergebietes widersprechen nicht den allgemeinen Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

### **I.9.9 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum**

Die Stadtentwicklungspläne „Gewerbliche Bauflächen“ (RB IV–330/05) und „Öffentlicher Raum und Verkehr“ (RB III - 1440/03) enthalten keine für diesen B-Plan relevanten Aussagen.

### **I.9.10 Angrenzende Planungen**

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere rechtskräftige B-Pläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne (VE-Pläne):

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 Pkt. III.3).

Für den Bereich südwestlich der Kreuzung Lütznauer 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“.

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).

Darüber hinaus wurde ab dem Jahr 2001 für an das B-Plangebiet angrenzende Teilgebiete der Großsiedlung Grünau im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchungen 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.

Der räumliche Geltungsbereich der Sanierungsgebietsatzung überlagert sich östlich des Zschampert zwischen Seestraße und der Straßenbahnwendeschleife in Lausen mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Sanierungssatzung 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 eine Schlüsselrolle für die angestrebte Funktionsschwächensanierung zu.

Den Wohnkomplexen WK 7 und 8 fehlt insbesondere ein übergeordneter Stadtteilpark. Diese Funktion können die angrenzenden Flächen am Kulkwitzer See übernehmen. Aktuell kann ein Bedarf an informellen Aufenthalts- und Freizeitangeboten für Jugendliche festgestellt werden, die nicht im benachbarten Wohngebiet untergebracht werden können. Die Schaffung von nutzbaren siedlungsnahen Freiräumen unmittelbar angrenzend an den WK 8 hat somit hohe Bedeutung für die Bedarfsdeckung des Wohngebietes. Gleichzeitig kann hiermit eine Verknüpfung der wohnungsnahen Freiflächen des WK 8 mit den übergeordneten Flächen des Naherholungsgebietes geschaffen werden.

### **I.9.11 Plangrundlage**

Die Plangrundlage ist ein amtlicher Katasterplan des städtischen Vermessungsamtes Leipzig im Maßstab 1:1.000 (Stand: Mai 2013). Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet.

## **II. Umweltbericht**

### **II.0 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes**

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.

Werden B-Pläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG (Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung), insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 („...Feriendorf, Freizeitpark, ...“) bis 18.9 der Anlage 1 zum UVPG aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Abweichend davon entfällt eine nach UVPG vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden B-Plan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Als ökologische Grundlage der Bauleitplanung ist gemäß § 11 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und § 6 SächsNatSchG (Sächsische Naturschutzgesetz) zum B-Plan ein Grünordnungsplan (GOP) zu erstellen.

Fachliche Grundlage des Umweltberichts und des GOPs bildet:

- die zum B-Plan Nr. 232 fakultativ erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie des Büros Adrian Landschaftsplanung (ADRIAN, 2005)
- der Entwurf des GOP des Büros Knoll Ökoplan (ÖKOPLAN 2005)
- und die Fachgrundlagen des aktuellen Entwurfs des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig.

Am 04.02.2001 wurde im Rahmen des Scopingtermins für die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum B-Plan den betroffenen Ämtern, Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden Gelegenheit zur Beteiligung an der Festlegung des Untersuchungsumfangs gegeben. Das Protokoll mit den wichtigsten Ergebnissen ist Bestandteil der UVS (ADRIAN, 2005). Die Ergebnisse wurden bei der Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie berücksichtigt.

Für diesen B-Plan werden der im Rahmen der Umweltprüfung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange so festgelegt, wie sich dies aus den nachfolgenden Darlegungen ergibt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

## **II.1 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

### **II.1.1 Naturräumliche Einordnung des Gebietes**

Gemäß der naturräumlichen Gliederung der sächsischen Bezirke (Bernhardt et.al. 1986) liegt das Plangebiet im Naturraum Leipziger Land. Der Naturraum weist ein von Norden nach Süden schwach ansteigendes Relief auf. Die Täler sind leicht gesenkt und die Niederterrassen sind teilweise mit Auenlehm überlagert. Ansonsten wird der Untergrund mit Löß und Moränenmaterial überdeckt. Größtenteils herrschen Braunerden vor, die den Ackerbau begünstigt haben. Das Leipziger Land war slawisches Altsiedelgebiet und die Walddecke wurde vom Mittelalter ausgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung immer weiter reduziert. Die heute noch vorhandenen Waldbereiche wurden weniger durch ungünstige Standortfaktoren für die Landwirtschaft bedingt, sondern erklären sich meist durch einen städtischen, kirchlichen oder ehemals feudalen Besitz (vgl. ABP 1999b).



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 ausladenden 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.

### **II.1.2 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.

#### **II.1.2.1 Besonders geschützte Biotope entsprechend § 26 SächsNatSchG**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich fünf nach § 26 SächsNatSchG auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung geschützte Bereiche, die im entsprechenden Kataster der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig geführt werden. Dies sind:

- ① 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*),
- ② 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*),
- ③ uferbegleitende Röhrichtbestände an der Südspitze der Halbinsel,
- ④ höhlenreiche Einzelbäume auf dem Campingplatz (SO 6),
- ⑤ Röhrichtbestände am Zschampertverlauf.

Innerhalb dieser besonders geschützten Biotope sind alle Maßnahmen verboten, die zu ihrer Zerstörung oder Beeinträchtigung führen können. Dies beinhaltet insbesondere das Verbot, die bisherige Nutzung oder Bewirtschaftung aufzugeben oder zu ändern sowie Stoffe einzubringen, die Beeinträchtigungen hervorrufen können (vgl. § 26 Abs. 2 SächsNatSchG).

#### **II.1.2.2 Kulturdenkmale i.S.d. SächsDSchG**

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

#### **II.1.2.3 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.

## II.1.3 Biotop, Tiere und ihre Lebensräume

### II.1.3.1 Beschreibung und Bewertung des 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 Staffelsteinstraße/ Salzweg auf eine Länge von ca. 40m verrohrt.

Zwischen Campingplatz und Restaurantschiff befindet sich ein kleinerer Weiher mit Schwimmblatt- und Wasserschwebegesellschaften sowie mittlerweile ausgeprägten 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 Tierzuchtanlage Lausen besteht aus überwiegend versiegelten Flächen (Betonplatten) und Stallfundamenten sowie Resten von Hochbauten (Mauerscheiben).

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

**Tabelle 1: Bewertungsergebnisse Gesamtbedeutung Biotop (CIR - Kartiereinheiten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsens)**

Biotoptyp	Seltenheit und Gefährdung	Natürlichkeitsgrad	Arten- und Strukturvielfalt	Alter, Reifegrad	Gesamtbedeutung
<b>Gewässer</b>					
Bach	3	3	3	2	11 / II
Teich naturnah	5	4	4	2	15 / II
<b>Gewässerbegleitende Vegetation</b>					
Röhrichte	3	5	2	3	13 / II
Verlandungsvegetation	2	5	4	2	13 / II
<b>Grünland</b>					
mesophiles Grünland, Fettwiesen und -weiden	2	3	2	2	9 / III
Feuchtgrünland mit Landröhrichtbeständen	3	4	3	3	13 / II

Biotoptyp	Seltenheit und Gefährdung	Natürlichkeitsgrad	Arten- und Strukturvielfalt	Alter, Reife-grad	Gesamt- bedeu- tung
<b>Ruderal- und Staudenflur</b>					
trockene bis frische	1	3	3	1	8 / III
feuchte bis nasse	4	4	3	3	14 / II
<b>Kleingehölze</b>					
Feldgehölz, Baumgruppe	3	4	3	4	14 / II
Baumreihe und Allee	3	3	2	3	11 / II
Einzelbaum	4	4	2	3	13 / II
Feuchtgebüsch	4	4	3	3	14 - / II
Trockengebüsch	5	4	3	3	15 / II
<b>Wälder und Forste</b>					
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
<b>Grün- und Freiflächen</b>					
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
<b>Anthropogen genutzte Sonderflächen</b>					
Lagerflächen	1	2	1	1	5 / IV
sonstige Aufschüttungen (Damm)	1	2	1	1	5 / IV
<b>Siedlungsflächen</b>					
Einzel- u. Reihenhaussiedlung	1	2	1	1	5 / IV
Einzel- u. Reihenhaussiedlung mit 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
<b>Bewertung der besonders geschützten Biotope gem. § 26 SächsNatSchG</b>					
Naturnaher Weiher	5	4	4	2	15 / II
Trockengebüsch	5	4	3	3	15 / II
kleinflächiges Schilfröhricht	3	5	2	3	13 / II
höhlenreicher Einzelbaum	4	4	3	3	14 / II

## II.1.4 Tiere und ihre Lebensräume

Die Beschreibung und Bewertung beschränkt sich auf den in der UVS (ADRIAN; 2005) festgelegten Untersuchungsraum der bedeutenden Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien. Die Angaben aus den ca. 9 Jahre alten Planungen wurden mit aktuell vorliegenden Daten für den Landschaftsplan der Stadt Leipzig abgeglichen.

### II.1.4.1 Vögel

Da im Zuge der Untersuchungen auf Brutvogelkartierungen verzichtet wurden, sind entsprechend der Aussagen der UVS und des Landschaftsplanentwurfes folgende Arten nachgewiesen:

Artnamen (wissenschaftl.)	Artnamen (deutsch)	RLS	EU	D
Anthus trivialis	Baumpieper	V		bg
Remiz pendulinus	Beutelmeise			bg
Fulica atra*	Bläsralle	V		bg
Carduelis cannabina	Bluthänfling	V		bg
Anthus campestris	Brachpieper	2	VRL-I	sg
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	3		bg
Fringilla coelebs	Buchfink			bg
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V		bg
Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger	3		sg
Phasianus colchicus	Fasan			bg
Alauda arvensis	Feldlerche	V		bg
Passer montanus	Feldsperling	V		bg
Locustella naevia	Feldschwirl			bg
Phylloscopus trochilus	Fitis	V		bg
Actitis hypoleucos	Flussuferläufer	2		sg
Mergus merganser	Gänsesäger	R		bg

Artnamen (wissenschaftl.)	Artnamen (deutsch)	RLS	EU	D
<i>Sylvia borin</i>	Gartengräsmücke	V		bg
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	V		bg
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	V		bg
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	V		bg
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	V		bg
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	V		bg
<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	2		sg
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle	V		bg
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2		sg
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	V		bg

<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			bg
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran	R		bg
<i>Grus grus</i>	Kranich	2	VRL-I	sg
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V		bg
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter		VRL-I	bg
<i>Podiceps auritus</i>	Ohrentaucher		VRL-I	sg
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V		bg
<i>Anas penelope</i>	Pfeifente			bg
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V		bg
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze	3		bg
<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen	R		bg
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan		VRL-I	sg
<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe	R		bg
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan	R	VRL-I	sg
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke	3	VRL-I	sg
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	2		bg
<i>Anas platyrhynchos*</i>	Stockente*	V		bg
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger			bg
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente	V		bg
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichralle	3		sg
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube	V		bg
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			bg
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	3		sg
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	V		bg
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3		bg
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	2		sg
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher	3		bg

bg	besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG
sg	streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG
RLS - Rote Liste Sachsen - Gefährdungskategorien (Stand: 1999):	
0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
R	extrem selten
V	Vorwarnliste

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.

### II.1.4.2 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
Art	Gefährdung nach ROTE LISTE SACHSEN	BArtSchVO	FFH-RL
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 Laichhabitats.

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.

### II.1.4.3 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.

### II.1.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen 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 Lebens-

raum 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 SO 8 und 10 die Folge, dass Nutzungen im Gebiet intensiviert werden. Das heißt, dass durch neue Angebote, wie bspw. 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 v.a. während der Sommermonate führen. Damit einher gehen potenzielle Beeinträchtigungen, 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 vorgesehene 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 3 nördlich der Straßenbahnwendeschleife verliert die Fläche eine Ruderal- / Staudenflur und Gehölzaufwuchs mit mittlerer Bedeutung nahezu vollständig ihre Funktion als (Teil-) Lebensraum für Amphibien.

#### **II.1.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde das ursprünglich vorgesehene Sondergebiet an der Südspitze der Halbinsel wieder aus dem Konzept genommen. Störungen / Beeinträchtigungen in das nach § 26 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 Tierzuchtanlage 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, der bereits realisierte Rückbau der Partytonne und 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.

## **II.1.5 Boden**

### **II.1.5.1 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: 0-2m Auenlehm, 2-5m Saale-Geschiebemergel, 2-10m 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 Phyrosol 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 Tierzuchtanlage und auf den Verkehrs- und Wegeflächen zu finden.

Als Böden hoher bis mittlerer Empfindlichkeit stuft die UVS die Flächen auf dem Südtail 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, der geplanten Gemeinschaftsstellplätze am Salzweg und der ehemaligen Tierzuchtanlage.

Als Altlastenstandort ist die ehemalige Rinderzuchtanlage 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.

### **II.1.5.2 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.

### **II.1.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen 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.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.



### Sondergebietsflächen

Sonderbaufläche	zus. Versiegelung durch Bebauung				zus. Versiegelung durch Wege in SO (50 %ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO)			
	Fläche	GRZ	Geschosse	max. überbaubare Fläche	Faktor	in m <sup>2</sup>	Status	davon in m <sup>2</sup> max. noch zulässig
SO 1 Wassersport	1.680	0,1	1	168	0,05	84	Bestand	
SO 2 Touristische Infrastruktur	12.943	0,3	2	3.883	0,15	1.941	Bestand	
SO 3 Freizeitorientiertes Gewerbe	2.297	0,3	2	689	0,15	345	Neu	688
SO 4 Restaurantschiff	1.183	0,4	2	473	0,2	237	Bestand	
SO 5 Touristische Infrastruktur	7.230	0,3	2	2.169	0,15	1.085	tw. neu (384 m <sup>2</sup> versiegelt)	2.327
SO 6 Campingplatz/ SO 8 Campingerweiterung	56.685			1200			tw. neu (734 m <sup>2</sup> versiegelt)	466
SO 7 Ferienhausgebiet	18.672	0,2	2	3.734	0,1	1.867	tw. neu (1.186 m <sup>2</sup> versiegelt)	1.535
SO 9 Hochseilgarten	5.397	0,2	1	1.079	0,1	540	Bestand	
SO 10 Ferienhausgebiet	14.844	0,3	1	4.453	0,15	2.227	im Bestand versiegelt	
SO 11 Rotes Haus	2.252	0,3	3	676	0,15	338	Bestand	
SO 12 Wochenendhausgebiet	2.288	0,2	1	458	0,1	229	Bestand	1.000
	8.206	0,2	1	1.641	0,1	821	Bestand	
	11.132	0,2	1	2.226	0,1	1.113	Bestand	
	7.647	0,2	1	1.529	0,1	765	Bestand	
	3.106	0,2	1	621	0,1	311	Bestand	
	12.525	0,2	1	2.505	0,1	1.253	Bestand	
<b>Summe</b>	<b>168.087</b>			<b>26.306</b>		<b>13.153</b>		<b>6.016</b>

### Zweckbestimmte Verkehrsflächen (zbVf)

Zweckbestimmte Verkehrsfläche - Parkplatz	zus. Teilversiegelung durch Parkplätze		
	Fläche	Status	Fläche in m <sup>2</sup>
zbVf - P 1	5.369	Bestand	
zbVf - P 2	2.213	Bestand	
zbVf - P 3	21.177	tw. neu (17.363 m <sup>2</sup> versiegelt)	3.814
<b>Summe</b>	<b>28.759</b>		<b>3.814</b>

### Gemeinschaftsstellfläche (GSt)

Nebenanlage - Gemeinschaftsstellfläche	zus. Teilversiegelung durch GSt		
	Fläche in m <sup>2</sup>	Status	Fläche in m <sup>2</sup>
GSt	3.331	tw. Bestand	500

### Straßenverkehrsfläche und zweckbestimmte Verkehrsflächen (zbVf)

Straßenverkehrsfläche und zweckbestimmte Verkehrsflächen	Fläche in m <sup>2</sup>	zus. Versiegelung durch Straßenneubau	
		Status	Fläche in m <sup>2</sup>
zbVf-Straße zum SO 1	374	Bestand	
Seestraße Ost	3.757	Bestand	
zbVf-Seestraße West	1.257	Bestand	
Staffelsteinstraße / Salzweg	1.663	Bestand	
zbVf-Planstraße 1	1.179	Bestand	
zbVf-Planstraße 2	1.208	tw. neu	157
Planstraße 3	2.635	Bestand	
zbVf-Planstraße 4	445	Bestand	
zbVf-Planstraße 5	1.566	tw. neu	283
zbVf-Planstraße 6	1.023	tw. neu	325
zbVf-Planstraße 7	478	Bestand	
zbVf-Planstraße 8	285	neu	285
zbVf-Planstraße 9	337	neu	337
zbVf-Planstraße 10	563	neu	563
<b>Summe</b>	<b>16770</b>		<b>1.950</b>

#### **I.1.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde das ursprünglich vorgesehene Sondergebiet an der Südspitze der Halbinsel und mehrere konzipierte Planstraßen aus dem Plankonzept wieder herausgenommen. Eingriffe z.B. in das nach § 26 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 Tierzuchtanlage 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.

### **II.1.6 Grund- und Oberflächenwasser**

#### **II.1.6.1 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 114,5m. 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. Die im Bereich des Nordufers an der B 87 aufgetretenen Probleme des Böschungsabtrages wurden durch Sicherungsmaßnahmen mittels Wasserbausteinschüttungen entschärft.

Eine Bewertung entsprechend EG-Wasserrahmenrichtlinie wurde durch das LfULG in den Jahren 2009 und 2010 durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben für das ökologische Potential 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 6-7m 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 besonders geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG ausgewiesen ist. Zu seiner Gewässergüte liegen keine Daten vor. Die freie Wasserfläche hat sich innerhalb der letzten Jahre zusehends zugunsten von Röhrichtbeständen verringert.

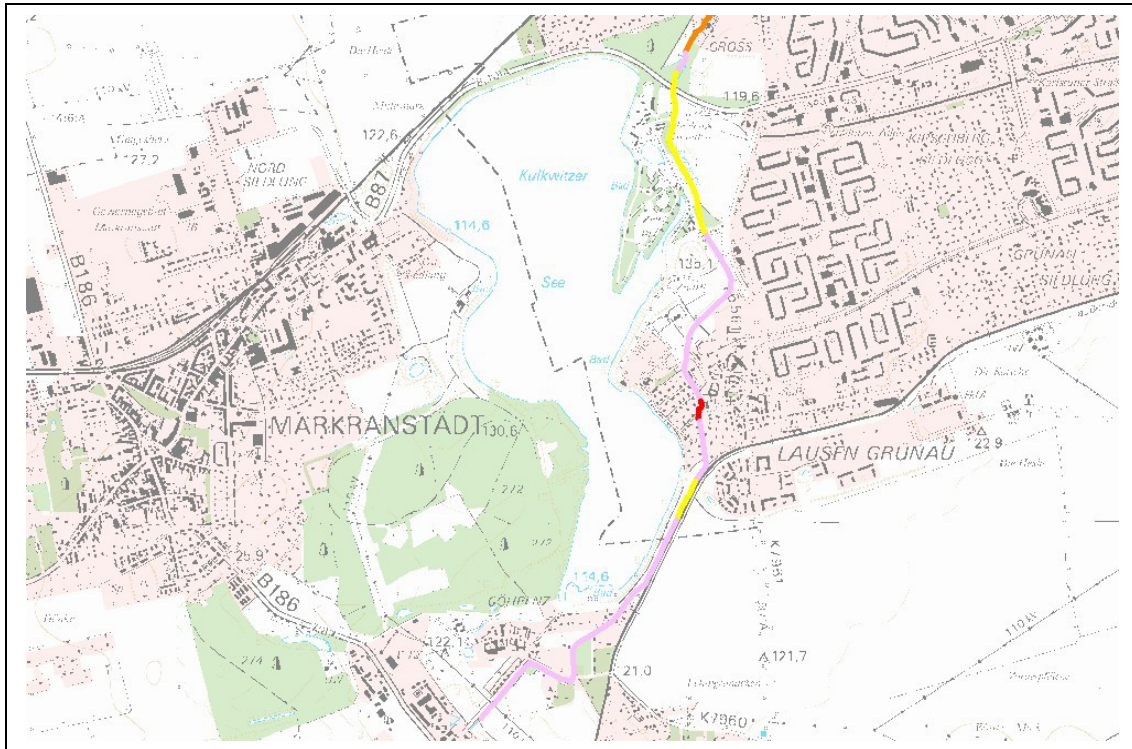
Einziges Fließgewässer ist der Zschampert, welcher in der südlichen Hälfte das Plangebiet nach Osten begrenzt. Der Zschampert ist dem Fließgewässertyp Löss-Lehmgeprägter Tiefenlandbach zugeordnet (LfULG, Karte: Typen der Fließ- und Standgewässer, Stand: 06/2004). Der Zschampert mündet nach 11,6 Flusskilometern linksseitig in die Alte Luppe, die kurz danach ebenfalls von links in die Neue Luppe fließt. Die Fließstrecke innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 2,7km 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 auf mangelnde Dichte in der Sohle aufgrund wasserdurchlässiger allochthoner Bachsedimente und des geologischen Untergrundes zurückzuführen ist.



**Abb.: Weiher nördlich Campingplatz (RAPIS, 2011)**

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 Bergbauggebiet 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. Im Mündungsbereich, dem Domholz, ist eine positive Artenentwicklung zu verzeichnen. Hier wurde der gefährdete Bachtaumelkäfer *Oreochilus villosus* mehrfach nachgewiesen (LfUG, 2004).

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 Anlage zur Wasserentnahme (max. 40l/s) a. d. Kulkwitzer See
- ⊕ Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See 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**

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

### **Gewässerausbau - Renaturierung - Erteilen der Plangenehmigung**

- ① Erschließungs- und Baugesellschaft mbH Miltitz: Renaturierung des Zschampert in Miltitz
- ① Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See: Ausbau des Zschampert auf einer Länge von 590m

**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. 114,5m ü.NN. Da das umliegende Gelände im Bereich des B-Planes zwischen 117-120m ü.NN liegt, ist mit Grundwasserflurabständen von 3-5m 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.

#### **II.1.6.2 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 Weiher 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.

#### **II.1.6.3 Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Durch die Neuversiegelung kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen in den 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.

Die Beeinträchtigung der Wasserqualität des Kulkwitzer Sees durch Wassersport und Badegäste (Ökologisches Risiko: mittel) kann durch entsprechende Maßnahmen in der Betriebsplanung (wie Ausschilderung/Hinweistafeln, Informationsmaterial mit Karten, Überwachung durch Personal, Postulierung, Festlegung und Überwachung von Belegungsdichten für Badende, Taucher und den Bootssport) minimiert werden. Diese Maßnahmen obliegen nicht der Bauleitplanung.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden gemäß UVS bei Einhaltung o.g. Maßnahmen nicht erwartet.

#### **II.1.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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

### **II.1.7 Klima / Luft**

#### **II.1.7.1 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 529mm 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.

#### **II.1.7.2 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.

#### **II.1.7.3 Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen 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 vorgesehen 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.

#### **II.1.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden wie u.a. unter II.1.4.5 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 Tierzuchtanlage 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).

### **II.1.8 Landschaftsbild**

#### **II.1.8.1 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, bspw. 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.

- ① Die Offenlandbereiche um den Rodelberg und der Zschampert mit seinen bachbegleitenden Nebenflächen besitzen v.a. aufgrund ihrer relativen Naturnähe sowie der dortigen Vielfalt eine hohe Bedeutung und prägen die Eigenart der Landschaft um den Kulkwitzer See in hohem Maße.
- ② 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.
- ③ 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.

- ① 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.
- ② 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, ggf. durch Umbau der Baumarten, erhalten werden.
- ③ Die z.T. parkartigen Bereiche werden v.a. durch Gehölzstrukturen geprägt, deren raumbildender Charakter von hoher Bedeutung ist.
- ④ 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 v.a. 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.

### **II.1.8.2 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 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. § 26 SächsNatSchG) entgegenstehen. Da aber gerade der Baumbestand der Halbinsel das Landschaftsbild prägt, ist mit Veränderungen zu rechnen.

### **II.1.8.3 Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen 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 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. Im 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. § 26 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 Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind.

#### **II.1.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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.

#### **II.1.9 Mensch und menschliche Gesundheit**

##### **II.1.9.1 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 bebautes 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 Grünaue werden mittel-hoch empfindlich eingestuft.

#### **II.1.9.2 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) verringert, hoch bleibt seine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Einwohner Grünaues.

#### **II.1.9.3 Prognose bei Durchführung der Planung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen 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 Tierzuchtanlage 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 Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See 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 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.

#### **II.1.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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

### II.1.10 Übersicht über die grünordnerischen Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Sinne des Vermeidungsgebotes vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft oder des Landschaftsbildes zu unterlassen oder gering zu halten (Vermeidungsgebot), unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen. Für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen zugrunde zu legen. Ausgleichsmaßnahmen dienen der Wiederherstellung beeinträchtigter Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und sind eng in die gestörten Werte und Funktionen einzubinden. Ziel des Ausgleiches ist es, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes am Ort des Eingriffs weitgehend wieder herzustellen bzw. das dortige Landschaftsbild neu zu gestalten. Der Ausgleich soll die für das Plangebiet festgelegten Leitbilder und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen bzw. sich an den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der §§ 1 und 2 BNatSchG und § 1 SächsNatSchG sowie an naturschutzfachlichen Wertkriterien orientieren. Als Ausgleichsmaßnahme im funktionalen Sinne kann der bereits realisierte Rückbau der „Partytonne“ (in der Planzeichnung mit Fläche Nr. 2 bezeichnet), der Rückbau baulicher Anlagen, wie Versiegelungen, Befestigungen, Zäune und Tore (in der Planzeichnung mit Fläche Nr. 4 und 5 bezeichnet) und die Entsiegelung der Straßenverkehrs- sowie Stellplatzflächen (in der Planzeichnung mit Fläche Nr. 8 bezeichnet) angesehen werden.

In den Festsetzungen des B-Planes werden allgemeine, den gesamten räumlichen Geltungsbereich betreffende Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege bestehender ökologischer Strukturen und Naturhaushaltsfunktionen formuliert. Andere Festsetzungen und deren flächenhafte Darstellung in der Planzeichnung sichern satzungsgemäß den notwendigen Kompensationsbedarf. Die Flächen und Maßnahmen sind geeignet, die erheblichen Eingriffsfolgen des Vorhabens zu vermindern und zu kompensieren.

Die im Folgenden als Pflanzempfehlung 1 bezeichneten Empfehlungen beziehen sich auf das von der Landesdirektion Leipzig, Referat 45, Naturschutz, Landschaftspflege herausgegebenen Arbeitsblatt Nr. 4001 zum Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege „Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in der Region Westsachsen“, Stand: August 2008“.

### II.1.11 Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen

In Anlehnung an die Vorgehensweise bei Landschaftspflegerischen Begleitplänen werden die Eingriffe nach

- ⌚ Versiegelung
- ⌚ Funktionsbeeinträchtigung von Schutzgütern differenziert bewertet. Die Eingriffe können unterschiedliche Erheblichkeiten haben.

**Tabelle 0-1: Definition 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.

### II.1.12 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. Der Eingriff durch Versiegelung ist immer als erheblich zu betrachten.

**Tabelle 0-2: Ermittlung der Kompensationsfaktoren für Versiegelungen**

Funktionaler Wert der betroffenen Biotoptypen	Grad der Beeinträchtigung durch Versiegelung (immer erheblich)	Kompensationsverhältnis (Zuschläge)
sehr hoch	erheblich	1 : 3
hoch	erheblich	1 : 2
bedingt wertvoll	erheblich	1 : 1,5
geringwertig	erheblich	1 : 1

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.

**Tabelle 0-3: Ermittlung der Kompensationsfaktoren für Funktionsbeeinträchtigungen**

Funktionaler Wert der betroffenen Biotoptypen	Grad der Beeinträchtigung	Kompensationsverhältnis	Grad der Beeinträchtigung	Kompensationsverhältnis	Grad der Beeinträchtigung	Kompensationsverhältnis
hoch I	sehr hoch (erheblich)	1 : 2	hoch (erheblich)	1 : 1,5	mittel (erheblich)	1 : 1
mittel-hoch II	sehr hoch (erheblich)	1 : 1,5	hoch (erheblich)	1 : 1	mittel (erheblich)	1 : 0,5
mittel III	sehr hoch (erheblich)	1 : 1	hoch (erheblich)	1 : 0,5	mittel (nicht erheblich)	---
geringwertig IV	sehr hoch (erheblich)	1 : 0,5	hoch (nicht erheblich)	---	mittel (nicht erheblich)	---

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 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.

Eingriffsort/-art	Gebietsgröße in m <sup>2</sup>	max. GRZ	max. Eingriffsumfang in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Eingriffsintensität	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang in m <sup>2</sup>	zugeordnete Maßnahme	Umfang in m <sup>2</sup>	Umfang in m <sup>2</sup> , nicht bilanzwirksam	Kompensationsplus / Defizit
<b>SO 3 - Freizeitorientiertes Gewerbe</b>											
Vollversiegelung	2.297	0,30	689	geringwertig - 4	hoch	1:1	689	Nutzungsextensivierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Oberbodenlockerung bis 50cm und Begrünung mit Landschaftsrasen - <b>Nr. 1</b>	1.263		574
Teilversiegelung	2.297	0,15	345	geringwertig - 4	mittel	--		Gestaltung und Strukturierung des SO durch 1 Baum/100m <sup>2</sup> nicht überbauter Grundfläche mit 6m <sup>2</sup> Baumscheibe - Ausgangszustand: teilversiegelter Parkplatz, Zielzustand: extensive Grünfläche mit Solitärgehölzen - <b>Nr. 1</b>		13 Bäume mit 78m <sup>2</sup> Baumscheibe	
								Gestaltung und Strukturierung der Stellplätze durch 1 Baum/4 Stellplätze mit 6m <sup>2</sup> Baumscheibe		6 Bäume mit 36m <sup>2</sup> Baumscheibe	
							689		1.263		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.											
<b>SO 5 - Touristische Infrastruktur (Halbinsel)</b>											
Vollversiegelung	7.230	0,30	2.169	mittel - 3	hoch	1:1,5	3.254	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 - <b>Nr. 2</b>	.893		24
Teilversiegelung	7.230	0,15	1.085	mittel - 3	mittel	--					
							abzüglich bestehender Versiegelung (384m <sup>2</sup> )		- 384	Gestaltung und Strukturierung durch 1 Baum/4 Stellplätze mit 6m <sup>2</sup> Baumscheibe	6 Bäume mit 36m <sup>2</sup> Baumscheibe
									2.870	2.893	24
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Versiegelung wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Sondergebietes (Rückbau „Partytonne“) kompensiert.											

Eingriffsort/-art	Gebietsgröße in m <sup>2</sup>	max. GRZ	max. Eingriffsumfang in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Eingriffsintensität	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang in m <sup>2</sup>	zugeordnete Maßnahme	Umfang in m <sup>2</sup>	Umfang in m <sup>2</sup> , nicht bilanzwirksam	Kompensationsplus / Defizit
<b>SO 6 - Campingplatz (Halbinsel)</b>											
Vollversiegelung	51.275		1.200	gering - 4	hoch	1:1	1.200	Pufferpflanzung zwischen SO 8 (Campingplatzerweiterung) und Straße am See - <b>Nr. 3</b>	2.130		1.664
							abzüglich bestehender Versiegelung (734m <sup>2</sup> )				
							466		2.130		1.664
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Versiegelung wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Sondergebietes kompensiert.											
<b>SO 7 - Ferienhausgebiet (Halbinsel)</b>											
Vollversiegelung	18.672	0,20	3.734	geringwertig - 4	hoch	1:1	2.721	Nivellierung, Tiefenlockerung und Bepflanzung einer ungenutzten verdichteten Fläche nördlich Planstraße 3 - <b>Nr. 5</b>	1.986		451
Teilversiegelung	18.672	0,10	1.867	geringwertig - 4	mittel	--					
							abzüglich bestehender Versiegelung (1.186 m <sup>2</sup> )				
							1.535		1.986		451
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Versiegelung wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Sondergebietes (Entsiegelung Fläche Nr. 5) kompensiert.											
<b>SO 8 - Campingplatzerweiterung</b>											
Lebensraumbeeinträchtigung	5.410		5.410	mittel - hoch - 2	mittel	1:0,5	2.705	Rückbau Campingplatz südlich des Rodelberges, Lockerung der verdichteten Bodenbereiche, Bepflanzung mit Landschaftsrasen und Baumgruppen (2 x 150m <sup>2</sup> ) - Ausgangszustand: Campingplatz, Zielzustand: Extensivwiese / Gehölz - <b>Nr. 4</b>	14.072		11.367
							2.705		14.072		11.367
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. 14.000m <sup>2</sup> große Gelände beräumt, teilweise gelockert und bepflanzt.											

Eingriffsort/-art	Gebietsgröße in m <sup>2</sup>	max. GRZ	max. Eingriffsumfang in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Eingriffsintensität	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang in m <sup>2</sup>	zugeordnete Maßnahme	Umfang in m <sup>2</sup>	Umfang in m <sup>2</sup> , nicht bilanzwirksam	Kompensationsplus / Defizit	
<b>SO 12 - Wochenendhausgebiet</b>												
Vollversiegelung	44.904	0,2	6.800	geringwertig - 4	hoch	1:1	6.800	Entsiegelung und ortsbildgerechte Begrünung - <b>Nr. 6</b>	1.200	von 2.255m <sup>2</sup>	0	
						abzüglich bestehender Häuser	-5.600					
							1.200		1.200		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.												
<b>Neuanlage Planstraßen und zweckbestimmte Verkehrsflächen</b>												
neue Vollversiegelung auf Planstraße 2	1.208		157	mittel - 3	hoch	1:1,5	236	Verbesserung des Wasserhaushaltes durch Entsiegelung GST, Stellplatzanlage in versickerungsfähiger Ausführung (50%ige Anrechnung von insg. 3.331m <sup>2</sup> ) - Ausgangszustand: versiegelte Parkplatzfläche, Zielzustand: teilversiegelte Parkplatzfläche mit Solitärgehölzen, nicht in Plandarstellung, textliche Festsetzung	1.000	von 1.665m <sup>2</sup>	686	
Lebensraumbeeinträchtigung durch Biotopbeseitigung bei Neubau Planstraße 2	1.208		157	mittel - 3	hoch	1:0,5	79					
							314			1.000		686
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.												
<b>Neuanlage teilversiegelter Parkplätze</b>												
Funktionsbeeinträchtigungen von Naturhaushaltsfunktionen	28.759		3.814	mittel - 3	hoch	1:0,5	1.907	Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze (Eschen, Erlen, Weiden u. a.) - Ausgangszustand: Ruderalisiertes Grünland, tw. mit Gehölzen, Zielzustand: Gehölz - <b>Nr. 7</b>	2.075			
								Entsiegelung und ortsbildgerechte Begrünung - <b>Nr. 6</b>	1.055	von 2.255m <sup>2</sup>		
								Entsiegelung von Parkplatzteilflächen, Bodenverbesserung, Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze, Ausgangszustand: versiegelter Parkplatz, Zielzustand: Extensivwiese mit Gehölzgruppen - <b>Nr. 8</b>	875			
							1.907		4.005		2.098	
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Teilversiegelung bei der Neuanlage von Parkplätzen wird auf Flächen im Geltungsbereich des B-Planes durch Entsiegelungen kompensiert. Die Stellplätze werden durch umfangreiche Baumpflanzungen strukturiert und landschaftlich eingebunden.												



Eingriffsort/-art	Gebietsgröße in m <sup>2</sup>	max. GRZ	max. Eingriffsumfang in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Eingriffsintensität	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang in m <sup>2</sup>	zugeordnete Maßnahme	Umfang in m <sup>2</sup>	Umfang in m <sup>2</sup> , nicht bilanzwirksam	Kompensationsplus / Defizit
<b>Neuanlage teilversiegelter Gemeinschaftsstellflächen</b>											
Funktionsbeeinträchtigungen von Naturhaushaltsfunktionen	3.331	1	500	hoch -2	hoch	1:1	500	Verbesserung des Wasserhaushaltes durch Entsiegelung GST, Stellplatzanlage in versickerungsfähiger Ausführung (50%ige Anrechnung von insg. 3.331m <sup>2</sup> ) - Ausgangszustand: versiegelte Parkplatzfläche, Zielzustand: teilversiegelte Parkplatzfläche mit Solitärgehölzen, nicht in Plandarstellung, textliche Festsetzung	665	von 1.665m <sup>2</sup>	165
							500		665		165
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Teilversiegelung bei der Neuanlage von Gemeinschaftsstellplätzen wird auf Flächen im Geltungsbereich des B-Planes durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert. Die Stellplätze werden durch umfangreiche Baumpflanzungen strukturiert und landschaftlich eingebunden.											

### II.1.13 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.

### II.1.14 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. 3b, Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die Durchführung der Planung erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere nach sich ziehen kann. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen. Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. 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, die Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich einschließlich notwendiger Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Der kommunale Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See überwacht die Durchführung der Maßnahmen im Zusammenwirken mit den zuständigen Fachämtern.

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.

### II.1.15 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) inkl. 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 Bedeu-

tung und Empfindlichkeit für die **Luft** bzw. das **Klima**. Hoch empfindliche **Landschafts**-Teilgebiete sind die Wasseroberfläche des Kulkwitzer Sees, der Weiher mit Offenland, der Zschampert in seinen naturnahen Abschnitten, die Bucht östlich der Halbinsel mit unterbrochenem Röhrichsaum 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.

### **III. Planinhalt**

#### **III.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Übergeordnetes Ziel des B-Planes Nr. 232 ist die Absicht der Stadt Leipzig eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung des Erholungsgebietes zu ermöglichen. Zu DDR-Zeiten erfolgten die Planungen und die bauliche Umsetzung auf der Grundlage von Rahmen- bzw. städtebaulichen Konzeptionen für Naherholungsgebiete. Nach Inkrafttreten des Baugesetzbuches 1990 ist eine solche Verfahrensweise nicht mehr möglich. Mit der Schaffung einer Rechtsgrundlage für die qualifizierte Weiterentwicklung des Gebietes soll sowohl dem öffentlichen Interesse an der Sicherung und Entwicklung von Erholungsflächen für die Bevölkerung entsprochen, als auch eine Aktivierung der Entwicklungspotenziale bisher teilweise brachliegender bzw. untergenutzter Teilgebiete ermöglicht werden. Auf diese Weise wird beabsichtigt, im Plangebiet neue Nutzungskomponenten anzusiedeln und bereits vorhandene aufzuwerten, soweit der nachhaltigen und langfristigen Steigerung der Attraktivität des Erholungsgebietes dient. Darüber hinaus besteht die Zielstellung, die zu DDR-Zeiten errichteten Baulichkeiten – aktuell ihre physische Nutzungsgrenze erreicht – umzubauen oder mit neuen Funktionen zu ersetzen.

Nach intensiven und langwierigen Diskussionen mit der Bürgerinitiative „IG Kulkwitzer See“ wurde der planerische Ansatz zur inneren Verkehrserschließung im überarbeiteten B-Planentwurf wesentlich geändert. Das Konzept einer Stichstraßenerschließung über die Straße am See wird weitgehend aufgegeben. Das nun vorgeschlagene Konzept orientiert sich auf die Nutzung der bereits vorhandenen und ausgebauten Straßen und Wege. Damit können verkehrsbezogene Eingriffe in Natur und Umwelt reduziert werden. Im Wesentlichen werden Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, zu öffentlichen und privaten Grünflächen, zu Biotopschutzflächen, zu Sondergebieten Erholung mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, und sonstigen Sondergebieten sowie Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Für die Sondergebiete (ausgenommen SO Campingplatz) wird darüber hinaus eine Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit baulicher Anlagen festgesetzt. In den Sondergebieten Erholung - Campingplatz wird eine maximal überbaubare Grundfläche von Gebäuden festgesetzt.

Weiteres Planungsziel ist es, die Landschafts- und die Aufenthaltsqualität des Erholungsgebietes zu erhalten und zu steigern sowie die Rahmenbedingungen für den Betrieb bereits vorhandener und neu anzusiedelnder Erholungseinrichtungen unter angemessener Berücksichtigung der Naherholungsinteressen der Bewohner der benachbarten Wohngebiete (insbesondere Grünau, Miltitz und Lindenau) zu verbessern. In diesem Kontext sollen die öffentlichen Straßen und Stellplätze auf das Gebiet östlich des Zschampertbaches konzentriert und das Erholungsgebiet westlich des Zschampert - soweit möglich - nur für den Anlieger- bzw. Lieferverkehr zugänglich gemacht werden. Die bereits öffentlich gewidmeten Straßen im Planumgriff des B-Planes (Seestraße, Salzweg, Staffelsteinstraße) sollen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Darüber hinaus werden weitere Planstraßen zur Erschließung des Gebietes festgesetzt. Die genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Nutzung bzw. der Bebauung der angrenzenden Baugebiete. Die Erschließung des Erholungsgebietes soll lediglich dem Quell-/Zielverkehr dienen und erfolgt daher ausschließlich durch Stichstraßen.

Die das Erholungsgebiet erschließenden Wege werden in ihrem Bestand als Teil der Grünfläche dargestellt und dienen neben Fußgängern und Radfahrern ausschließlich dem Anlieger- bzw. Lieferverkehr. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Nutzung bzw. Bebauung. Der bislang teilweise ungenügenden und ungeordneten Parkplatzsituation (wildes Parken im Gelände) soll durch Neuanlage von geordneten Parkplatzanlagen begegnet werden. Neben den beiden vorhandenen Parkplätzen im Norden (P1 und P2) wird für den ruhenden Verkehr ein weiteres großflächiges öffentliches Parkplatzareal im mittleren Teilgebiet (P3) festgesetzt.

Durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Sondergebiete“ werden für Teilbereiche die durch Unterbringungsmöglichkeiten für Erholungssuchende geprägt sein sollen Sondergebiete Erholung mit einer jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt, wie z.B. Campingplatz, Ferienhausgebiet und Wochenendhausgebiet. Teilbereiche, in denen Versorgungseinrichtungen für das Erholungsgebiet prägend sind, werden als Sonstige Sondergebiete mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt, wie z.B. touristische Infrastruktur. Angrenzend an den Einmündungsbereich der Hauptzufahrt (Seestraße) in die Lützner Straße soll ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden, in dem freizeitorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden sollen. An der Straße am See soll ein vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt werden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des B-Planes befinden sich zwei Flächen, die nicht des Bestandteil des B-Planes sind. Dies wird folgendermaßen begründet:

1. Das Flurstück 102/2 der Gemarkung Lausen an der Straße am See mit dem Standort des SB-Marktes: Für dieses Grundstück wurde bereits im Jahre 1994 ein vorhabenbezogener B-Plan (E-6 „Verbrauchermarkt Lausen“) aufgestellt, der am 02.03.1995 in Kraft getreten ist. Eine erneute Planbedürftigkeit durch die Festsetzung der angrenzenden öffentlichen Parkfläche ist nicht gegeben. Die Festsetzung orientiert sich an der bereits vorhandenen Stellplatzanlage. Es besteht kein Planerfordernis die jetzige planungsrechtliche Situation zu verändern.
2. Im Sondergebiet SO 12 (Wochenendhausgebiet) befinden sich drei Wohnhäuser, die schon vor der Errichtung der Wochenendhaussiedlung bestanden und ehemals zu der alten Ortslage Lausen gehörten. Hier wäre es eine unzumutbare Härte für die Eigentümer, wenn diese Wohnhäuser durch die Festsetzung als Sondergebiet ein Bestandteil des Wochenendhausgebietes würden. Nutzungseinschränkungen für die Wohngebäude wären die mögliche Folge.

Innerhalb des Plangebietes werden die Grünflächen überwiegend als öffentliche Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Einige wenige, nicht der Erholungsnutzung zur Verfügung stehende öffentliche Grünflächen sollen durch Nutzungsbeschränkungen geschützt werden. Dazu zählen u.a.:

- das Nordufer des Kulkwitzer Sees (§ 26 Biotop),
- der Weiher (§ 26 Biotop) sowie
- das südliche Ostufer des Kulkwitzer Sees.

Darüber hinaus soll an weiteren Uferbereichen des Kulkwitzer Sees sowie beiderseits des Zschampert ein ca. 10m breiter Uferschutzstreifen innerhalb eines 5m-Bereiches der vorhandenen Siedlungsbereiche festgesetzt werden.

#### **IV. Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen**

##### **IV.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

[§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB]

##### **IV.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO]

- IV.1.1.1** Das **Sonstige Sondergebiet SO 1 - Wassersport** - dient wassersport- bzw. wasserfreizeitorientierte 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]

- IV.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 600m<sup>2</sup> 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]
- IV.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]
- IV.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]
- IV.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 Freizeit Zwecke, 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]
- IV.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 Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören mit einer insgesamt maximalen Grundfläche von 1.200m<sup>2</sup> sowie höchstens einem Vollgeschoss. Die Grundfläche einzelner Gebäude darf 400m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- [§ 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO]
- IV.1.1.7 Das **Sondergebiet Erholung SO 7 - Ferienhausgebiet** - dient dem touristisch genutzten und ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind:
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche vom maximal 50m<sup>2</sup> je Gebäude,
  - Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke, 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]
- IV.1.1.8 Das **Sonstige Sondergebiet SO 9 - Touristische Infrastruktur** - dient der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes. Zulässig sind Sport- und Freizeiti-

teinrichtungen. 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]

**IV.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 60m<sup>2</sup> 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]

**IV.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]

**IV.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 40m<sup>2</sup> 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]

***Begründung zu den Festsetzungen IV.1.1.1 – IV.1.1.11:*** Um eine differenzierte, der Erholung und Freizeitfunktion dienende Entwicklung im Plangebiet zu ermöglichen, welche auch die schon vorhandenen Nutzungsarten berücksichtigt, werden gemäß § 10 BauNVO folgende Sondergebiete für Erholung festgesetzt, die nach ihrer Funktion nochmals unterteilt werden in:

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

Zusätzlich werden nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Sondergebiete für die Touristische Infrastruktur festgesetzt:

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

Die Festsetzung dieser Gebietsarten nach § 11 Abs. 2 BauNVO ergibt sich aus der wesentlichen Unterscheidung zu den anderen Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO. Diese Nutzungen sind in der Mehrzahl keinem der in den §§ 2-10 BauNVO aufgeführten Gebietstypen zuzuordnen. 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. Die textlichen Festsetzungen knüpfen an die bereits bestehenden Nutzungsarten an (SO 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 12), sichern planungsrechtlich deren Bestand und ermöglichen deren zweckbestimmte Weiterentwicklung. Die Festsetzung von noch zu entwickelnden Sondergebieten ermöglicht nach Herstellung der Erschließung die Ausweisung von neuen Sonderbaugebieten mit der Zweckbestimmung „Erholung“ (SO 8 und 10) als auch mit den Zweckbestimmungen „Touristische Infrastruktur“ (SO 9 und 11) sowie „Freizeitorientiertes Gewerbe“ (SO 3) und stärkt damit die planerisch gewünschte Weiterentwicklung der Naherholungsfunktion am Ostufer des Kulkwitzer Sees. Damit die Zweckbestimmung der jeweiligen Sondergebiete gewahrt bleibt, werden mit den Fest-

setzungen zur Art der baulichen Nutzung Nutzungsarten für allgemein regelzulässig erklärt, andererseits aber auch Ausnahmen in allen Sondergebieten außer SO 7 zugelassen. Bestimmte Nutzungen werden für unzulässig erklärt. Mit der ausnahmsweisen Zulassung konkreter benannter Nutzungsarten werden Regelungsmöglichkeiten geschaffen, um im Einzelfall Vorhaben zu zulassen, 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 gewährleistet bleibt. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung über die konkrete Benennung einer maximalen Grundfläche je Gebäude im jeweiligen Sondergebiet oder Sonstigem Sondergebiet sowie mit der Festsetzung der Bauweise, sollen in den einzelnen Sondergebieten oder Sonstigen Sondergebieten grundsätzlich weitere über das festgesetzte Maß bzw. über die Bauweise hinausgehende großflächige bauliche Entwicklung unterbunden werden. 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 maximal überbaubaren Grundfläche von 600m<sup>2</sup> für einen Hotelneubau 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 Einzelhäusern 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 landschaftsräumlichen Charakter dieses Gebietes zu erhalten. 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 50m<sup>2</sup> 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. Im SO 10 Ferienhausgebiet ist ein Grundfläche von maximal 60m<sup>2</sup> je Gebäude zugelassen. Hierbei handelt es sich um ein noch neu zu entwickelndes Gebiet. Die genannten Festsetzungen tragen dem Charakter des Freizeitwohnens Rechnung und erhalten somit den Charakter einer offenen Siedlung.

IV.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.

#### IV.1.2 Öffentliche Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

**IV.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 m<sup>2</sup> betragen. Ein Vollgeschoss darf nicht überschritten werden.

**Begründung:** Die Festsetzung dient der Regelung der geringstmöglichen Versiegelung der Grünflächen im Uferbereich.

#### **IV.1.3 Stellplätze**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

**IV.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]

**IV.1.3.2** In dem Sondergebiet SO 12 - Wochenendhausgebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

**IV.1.3.3** Die Fläche GSt ist eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Sondergebietes SO 12 - Wochenendhausgebiet. [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

**Begründung zu den Festsetzungen IV.1.3.1 – IV.1.3.3:** Die Festsetzungen dienen 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 (Ablösung) wird für die Sondergebiete SO 1, SO 3, SO 4 und SO 9 durch Parkplätze in zumutbarer Entfernung abgedeckt. 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.

#### **IV.1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

**IV.1.4.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

- **GFL1, GFL4 und GFL5** mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Wochenendhausgrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.
- **GFL2 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.
- **GFL3** mit Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens zugunsten des Versorgungsträgers.

**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 GFL 3 gesichert. Die Festsetzung der Fläche GFL 2 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 z.Zt. 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 GFL 6 zur davon zeitlich unabhängigen Erschließung dieses Ferienausgebietes.

IV.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 freie Zugänglichkeit des Seeufers insbesondere für Fußgänger wird mit dieser Festsetzung ermöglicht, die der Zielstellung des mit dem B-Plan beabsichtigten öffentlichen Charakters des Plangebietes entspricht.

**IV.1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
[§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB]

IV.1.5.1 **Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 1 bezeichneten Fläche** ist je angefangener 100m<sup>2</sup> 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.

IV.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 3m 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 in 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.

IV.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 25m 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 Geltungsbereich des B-Planes.

IV.1.5.4 **Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 4 bezeichneten Fläche** ist eine extensive Mähwiese mit zwei je ca. 150m<sup>2</sup> großen Gehölzgruppen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzempfehlung 1 anzulegen.

**Begründung:** Die Festsetzung dient der naturschutzfachlichen Aufwertung vorbelasteter Flächen. Die Rasenansaat 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.

**IV.1.5.5 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 5 bezeichneten Fläche** ist ein Feldgehölz 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.

**IV.1.5.6 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 7 bezeichneten Fläche** ist unter Wahrung des Gehölzbestandes und unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten entsprechend der Pflanzempfehlung 1 ein flächiges Gehölz herzustellen.

**Begründung:** Die Festsetzung dient als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes.

**IV.1.5.7** In den **Sondergebieten SO 5, SO 6 und SO 7** sind bei **Baumpflanzungen** einheimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend Pflanzempfehlung 1 zu verwenden. Vorhandene Bäume (außer Obstbäume) mit einem Stammumfang von mehr als 100cm (jeweils gemessen in 1,30m 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 fallenden Bäume kurzfristig wieder hergestellt werden, sind standorttypische Baumarten zu verwenden. Die Charakteristik der Fläche wird dadurch gesichert, dass notwendige Baumfällungen nicht auf anderen Bereichen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen werden dürfen.

**IV.1.5.8** Im **Sondergebiet SO 10** ist je angefangener **200m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche** in ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzempfehlung 1 zu pflanzen.

**Begründung:** Diese Festsetzung dient der landschaftlichen Einbindung der festgesetzten Bebauung.

**IV.1.5.9** 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 m<sup>2</sup> 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 Einzelschutz.

**IV.1.5.10** 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.

**IV.1.5.11 Niederschlagswasser** ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) 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.

## **IV.2 Örtliche Bauvorschrift**

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

### **IV.2.1 Dächer**

**IV.2.1.1** Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden.

**IV.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..

### **IV.2.2 Bepflanzung von Mülltonnenstellplätzen**

**IV.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.

### **IV.2.3 Einfriedungen**

**IV.2.3.1** In den Sondergebieten SO 2 bis 4, SO 9 und So 11 Einfriedungen unzulässig.

**IV.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 zu lässig.

**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 Wasserskianlage, des Campingplatzes sowie des Wochenendhausgebietes werden mit einer Begründung versehen, um zu einem grünbestimmten 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.

## **IV.3 Zeichnerische Festsetzungen**

[§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

### **IV.3.1 Art der baulichen Nutzung**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

PlanzV 1.4.1. Sondergebiete (Erholung) [§ 10 BauNVO]

z.B. Campingplatz

PlanzV 1.4.2. Sonstige Sondergebiete [§ 11 BauNVO]

z.B. Touristische Infrastruktur

**Begründung:** Neben den Sondergebieten Erholung werden Gebiete, in denen Versorgungseinrichtungen für das Erholungsgebiet den prägenden Bestandteil darstellen, als

*Sonstige Sondergebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen (z.B. touristische Infrastruktur) festgesetzt. Derartige Sondergebiete dienen primär nicht der Unterbringung von Erholungssuchenden. Die Begründung der zeichnerischen Festsetzung entspricht der Begründung zur textlichen Festsetzung (siehe IV.1.1).*

#### **IV.3.2 Verkehrsflächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

PlanzV 6.1. Straßenverkehrsflächen

PlanzV 6.2. Straßenbegrenzungslinie

**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 Breite 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 der 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 26t Gesamtmasse auszulegen.*

PlanzV 6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

PlanzV 6.3. z.B. Öffentliche Parkfläche

**Begründung:** *Die bereits vorhandenen Parkplätze (P1 und P2) im nördlichen Teilgebiet werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz - 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 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. Um in Zukunft eine geordnete Parkplatzsituation zu gewährleisten, wird ein Parkplatzareal in diesem Bereich festgesetzt. Diese Parkplatzanlage (P3) befindet sich zwischen der Planstraße*

3 und der Straßenbahnwendeschleife und ist für etwa 850 Fahrzeuge ausgelegt. Die vorhandene Zufahrt zum Supermarkt wird in die Parkplatzanlage integriert.

PlanzV 6.3. z.B. Verkehrsberuhigter Bereich

**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 - in einer Breite von 6,5m 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 - in einer Breite von 6,5m 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 3,5m 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 Gebiet fernzuhalten soll der Bedarf an Stellplätzen auf einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) gedeckt werden.

#### IV.3.3 Flächen für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB]

PlanzV 7. Flächen für Versorgungsanlagen  
z.B. Regenwasserrückhaltung

**Begründung:** Für das östlich des Rodelbergs zwischen Zschampert und Straße am See gelegene Regenwasserrückhaltebecken wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Regenwasserrückhaltebecken - festgesetzt. Damit wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert.

#### IV.3.4 Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

PlanzV 9. Öffentliche und Private Grünflächen  
PlanzV 9. Parkanlage  
PlanzV 9. Badestrand  
PlanzV 9. Spielplatz  
PlanzV 9. z.B. Uferschutzstreifen  
PlanzV 9. z.B. Private Grünfläche - Badestrand

**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 über-

wiegende Teil des vorhandenen Wege- und Radwegesystems des Erholungsgebietes ist Teil der öffentlichen Grünfläche. Die Instandsetzung des befahrbaren und sonstigen Hauptwegenetzes sowie die Sanierung der vorhandenen Brücken ist geplant. Außerdem soll der 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 werden. Mit dieser Maßnahme soll u.a. zu einer besseren Verknüpfung zwischen dem Wohnkomplex 8 Leipzig-Grünau und dem Erholungsgebiet Kulkwitzer See beigetragen werden. Der überwiegende Teil der Strandbereiche wird - vor allem im südlichen Teil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Badestrand“ festgesetzt. 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 und Sportnutzungen vom Zirkusgastspiel bis zum Sommerfest durchführen zu können.

Private Flächen und Flächen, die durch den ZV Kulkwitzer See 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 öffentliche Zugänglichkeit der Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fläche GFL1) bestimmt. Eine Einfriedung der privaten Grünfläche vor dem SO4 ist nicht zulässig, In den privaten Grünflächen am SO1 und SO4 sind jeweils in abgegrenzten Flächen Seeterrassen zulässig. Der Rundweg um den See wird nicht eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Gegebenheiten wird entlang der Wasserlinie der Sondergebiete SO 6 und SO 7 eine private Grünfläche für den Uferschutz festgesetzt. Damit wird eine in das Ufer eingreifende Bebauung im landschaftsbildlich und ökologisch sensiblen Bereich der Bucht vermieden. 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.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See 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.

#### **IV.3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

PlanzV 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Begründung:** Die aufgeführten Festsetzungen sind als Maßnahmen zur Minimierung bzw. Kompensation der mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in

*Natur und Landschaft notwendig. Die Begründung der zeichnerischen Festsetzung entspricht der Begründung zur textlichen Festsetzung (siehe IV.1.5).*

#### **IV.3.6 Sonstige Planzeichen**

PlanzV 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

**Begründung:** *Der B-Plan hat aus städtebaulichen Gründen die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches festzusetzen.*

PlanzV 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung

PlanzV 15.3. GSt = Gemeinschaftsstellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

**Begründung:** *Die Festsetzung erfolgt, um den erforderlichen Platzbedarf für die Stellplätze und deren Zufahrten zu sichern und die unterschiedlichen Nutzungen voneinander abzugrenzen.*

PlanzV 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 16 Abs. 5 BauNVO]

**Begründung:** *Diese Festsetzung dient der besseren Übersichtlichkeit der Planinhalte.*

PlanzV 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten  
zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

**Begründung:** *Die Begründung der zeichnerischen Festsetzung entspricht der Begründung zur textlichen Festsetzung (siehe IV.1.4).*

#### **IV.4 Nachrichtliche Übernahme**

PlanzV 13.3. besonders geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG, Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts [§ 9 Abs. 6 BauGB]

**Begründung:** *Mit diesem Planzeichen werden die nach § 26 Sächsischen Naturschutzgesetz besonders geschützten Biotope nachrichtlich dargestellt. Eine Beeinträchtigung oder Beseitigung dieser Biotope im Zuge der baulichen Entwicklung ist verboten. Die Begründung der zeichnerischen Festsetzung entspricht den Aussagen des Umweltberichtes (siehe II.1.2).*

PlanzV 10.1. Wasserflächen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

**Begründung:** *Der im nördlichen Teil des B-Plangebietes gelegene geschützte Weiher sowie der Zschampertbach werden entsprechend dem Bestand als Wasserflächen festgesetzt. Die Wasserfläche des Kulkwitzer Sees liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes.*

#### **IV.5 Flächenbilanz**

Art der Nutzung	Fläche gesamt in ha (2013)	Anteil in % (2013)
<b>Sondergebiete gesamt</b>	<b>17,9</b>	<b>26,1</b>
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	

Art der Nutzung	Fläche gesamt in ha (2013)	Anteil in % (2013)
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>4,9</b>	<b>7,2</b>
Straßenverkehrsfläche	0,8	
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	0,9	
Öffentliche Parkplätze	2,9	
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (innerhalb Grünflächen)	0,3	
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>44,4</b>	<b>64,8</b>
Öffentliche Grünflächen	30,8	
Badestrand (öffentlich)	4,0	
Festplatz / -wiese (öffentlich)	2,6	
Schutzgebiete	3,7	
Private Grünflächen	3,3	
<b>Wasserflächen gesamt</b>	<b>1,3</b>	<b>1,9</b>
Teich	0,9	
Zschampert	0,4	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 68,5</b>	<b>100,0</b>

## V. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### V.1 Allgemeines

Der B-Plan schafft Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer des Plangebietes hinsichtlich der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke. Mit dem B-Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung verschiedener Sondergebiete sowie für den Ausbau der dafür erforderlichen Infrastruktur geschaffen. Zur Verwirklichung des B-Planes müsse die Grundstücksflächen, die als Straßenverkehrsfläche, Parkplätze oder öffentliche Grünfläche vorgesehen sind, vom Zweckverband Kulkwitzer See (bzw. hilfsweise von der Stadt Leipzig) erworben werden.

Davon betroffen ist das private Flurstück Nr. 99/3 (Teilfläche) westlich der Straßenbahnwendeschleife, welches als öffentliche Grünfläche im B-Plan festgesetzt wird.

### V.2 Auswirkungen auf die derzeitigen Nutzungen

Durch die Aufstellung des B-Planes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nach aller Voraussicht nicht zu erwarten.

Durch die Erschließungsmaßnahmen ist eine Grundstücksbildung und damit eine Teilflächenveräußerung innerhalb des Wochenendhausgebietes (Sondergebiet SO 12) möglich. Bislang befinden sich in diesem Bereich lediglich ein Teil der aufstehenden Wochenendhäuser im Privatbesitz. Für die Herstellung der Planstraßen 5 und 6 im SO 12 müssen 3 Wochenendhäuser abgebrochen werden, wobei nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches zu verfahren ist.

### V.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Stadt Leipzig hat durch den Bebauungsplan keine investiven Kosten zu erwarten. Der Zweckverband wird in Abstimmung mit seinen Gesellschaftern sowie der LeipzigSeen GmbH als Betreibergesellschaft und potentiellen Einzelinvestoren über die Prioritäten der Einzelmaßnahmen entscheiden. Zudem wird die Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen zu prüfen sein. Durch den Bebauungsplan entsteht keine unmittelbare Kostentragungspflicht, da für alle möglichen nachfolgenden Einzelmaßnahmen im Zweckverband entsprechende Planungs- und Baubeschlüsse herbeizuführen sind.

Durch die auf Grundlage des B-Planes zulässigen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:



<b>Kostenschätzung im Einzelnen:</b>	<b>Menge</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>Einheitspreis</b>	<b>Gesamtbetrag</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
<b>Maßnahme</b>			<b>in € (Netto)</b>	<b>in € (Netto)</b>	<b>in € (Brutto)</b>
Straßenausbau Seestraße	3.850	m <sup>2</sup>	65	250.250	rd. 290.000
Um- und Neubau von öffentlichen Parkplätzen	34.850	m <sup>2</sup>	50	1.742.500	rd. 2.021.000
Neubau des befahrbaren Hauptwegenetzes (inkl. Planstraßen 2 und 4)	6.330	m <sup>2</sup>	50	316.500	rd. 367.000
Instandsetzung des befahrbaren Hauptwegenetzes (inkl. Plan- straße 7)	8.970	m <sup>2</sup>	40	358.800	rd. 416.000
Instandsetzung des sonstigen Hauptwegenetzes	13.430	m <sup>2</sup>	30	402.900	rd. 466.000
Beleuchtung eines Teils des Hauptwegenetzes	65	Stk	250	16.250	rd. 19.000
Instandsetzung von befahrbaren Brücken	4	Stk	50.000	200.000	rd. 232.000
Erstellung der Planstraße 3	5.050	m <sup>2</sup>	65	328.250	rd. 381.000
Erstellung der Planstraßen 5, 6, 8, 9 und 10	3.800	m <sup>2</sup>	40	152.000	rd. 176.000
Erwerb Flurstück 99/3 (Übernahmeanspruch)	8.775	m <sup>2</sup>	5	43.875	rd. 48.000*
<b>Gesamtsumme</b>				<b>3.811.325</b>	<b>rd. 4.416.000</b>

\* inkl. Grunderwerbsnebenkosten (10%)

## VI. Verfahren

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

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/02 vom 21.09.2002	30.09. - 11.10.2002
Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2005 Beschl.-Nr.: IV-227/05, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/05 vom	05.02.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Schreiben vom 31.01.2005	31.01. - 14.03.2005
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/05 vom 05.02.2005	15.02. - 14.03.2005

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte einerseits eine Umstellung der Verfahrensdurchführung auf die nach dem 20.07.2004 geltenden und folgend geänderten Vorschriften des BauGB. Andererseits wurde der Entwurf des B-Planes geändert, so dass gemäß § 4a Abs. 3 eine erneute Beteiligung erforderlich wurde. Im Zuge dessen wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Schreiben vom 26.01.2009	26.01. - 27.02.2009
---	---------------------

Von einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde abgesehen, da diese mit der durchgeführten öffentlichen Auslegung bereits auf anderer Grundlage in diesem Verfahren erfolgt ist (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Unabhängig davon wurden Umweltverbände beteiligt und eine Beratung mit Bürgern und Bürgervereinen durchgeführt (Näheres siehe Kap. VI.3).

### **VI.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf**

Mit der ersten öffentlichen Vorstellung des B-Planes (frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) wurde den Bürgern eine grundsätzliche Information über die Planung gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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 öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand im Zeitraum vom 30.09.2002 bis 11.10.2002 statt, eine öffentliche Erörterung wurde am 08.10.2002 veranstaltet. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden bis zum 11.10.2002 zahlreiche Anregungen und Bedenken schriftlich und - während der Erörterungsveranstaltung am 08.10.2002 - mündlich geäußert. Die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind in die weitere Planung eingeflossen und die Planung wurde in Teilen überarbeitet. Der räumliche Geltungsbereich des B-Planentwurfes ist durch die Hinzunahme der Flurstücke Nr. 478/1 (Teilfläche der ehem. „Partytonne“), 102/5 (Teilfläche der ehemals geplanten Saunaanlage), 102/6 sowie 102/3 der Gemarkung Lausen erweitert worden.

### **VI.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung (Rechtsplan mit Begründung, Umweltverträglichkeitsstudie) erfolgte vom 15.02.-14.03.2005. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die TöB wurden mit Schreiben vom 31.01.2005 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Insgesamt wurden 20 TöB beteiligt. Weiterhin wurden 4 Bürgervereine bzw. andere Vereine beteiligt.

Die „**Interessengemeinschaft See**“ übersandte mit Datum vom 16.02.2005 ein Schreiben mit Hinweisen und Anregungen, welches von 674 Bürgern unterzeichnet wurde. Das Schreiben nimmt Bezug auf eine Beratung der „IG See“ am 02.02.2005. Weiterhin äußerten 28 **Bürger** - darunter auch Betreiber von Freizeiteinrichtungen sowie Vereinsnutzer im Plangebiet - in Einzelschreiben ihre Meinung zum Planinhalt und gaben Hinweise. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Kritik richtete sich im Wesentlichen gegen die Ausweisung von Sondergebieten. In Folge wurden insbesondere die Sondergebietsflächen deutlich reduziert und der Entwurf in wesentlichen Teilen angepasst.

### **VI.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Dritte**

Mit Schreiben vom 26.01.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) durch Übersendung des Planentwurfes von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Als Dritte wurden die Umweltverbände BUND LV Sachsen e.V., NABU Landesverband Sachsen e.V. und Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. mit Schreiben vom 26.01.2009 von der Planung unterrichtet und ebenfalls zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Zudem fand am 07.07.2009 eine Beratung mit Bürgern und Bürgervereinen im Grünauer Komm-Haus statt, in dem der geänderte B-Plan vorgestellt und diskutiert wurde. Von den insgesamt 26 TöB-Beteiligten sind 22 Stellungnahmen eingegangen.

**Keine Stellungnahmen** gaben ab:

- Landesamt für Denkmalpflege,
- TLG Immobilien GmbH,
- BUND LV Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle,
- Stadtbezirksbeirat West.

Die folgenden TöB äußerten ihre **Zustimmung** zum B-Planentwurf, hatten keine Einwände zur Planung bzw. werden deren Belange nicht berührt:

- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH,
- Staatsbetrieb Sächsische Immobilien- und Baumanagement,
- Stadtreinigung Leipzig.

Die **Hinweise** folgender Institutionen waren in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt gewesen bzw. besaßen keine planungsrechtliche Relevanz:

- Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH,
- Envia Verteilnetz GmbH,
- MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH,
- Landesamt für Archäologie,
- Stadtwerke Leipzig.

Im Rahmen der Beratung mit Bürgern und Bürgervereinen sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde hauptsächlich zu den Sondergebieten (insbesondere zu den ehemaligen Sondergebieten SO 8 – Touristische Infrastruktur und ehemals SO 11 - Ferienhausgebiet) sowie zu den Verkehrsflächen und öffentlichen Parkplätzen Kritik am Planentwurf geäußert. Im Ergebnis dessen wurden folgende wesentliche Planänderungen vereinbart:

- Reduzierung der Sondergebiete (u.a. Verzicht auf das ehemalige SO 8 - Touristische Infrastruktur (Gaststätte) an der südlichen Spitze der Halbinsel sowie Verkleinerung und Verlagerung des SO 10 (vormals SO 11) - Ferienhausgebiet auf die einstige LPG-Fläche)
- Erhöhung des Anteils an Grünflächen (z.B. Ausweisung des ehemaligen Parkplatzes östlich des vormals SO 9 – Campingplatz, der Fläche des ehemaligen SO 11 - Ferienhausgebiet und des ehemaligen SO 8 jeweils als Grünfläche)
- Verkleinerung der Verkehrsflächen sowie Park-/Stellplatzflächen (ehemalige Planstraßen 1 und 4 entfallen; Erschließung der Sondergebiete SO 5 bis 8 über bereits vorhandene Straßen; Reduzierung der Flächen des Parkplatzes P2 sowie Verzicht auf einige Gemeinschaftsstellplätze GSt und den öffentlichen Parkplatz östlich des SO 8/vormals SO 9 - Campingplatz)

Leipzig, den

Jochem Lunebach  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

ANHANG I: Hinweise

## **ANHANG I: Hinweise**

### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der bei Bauarbeiten anfallende belebte Oberbodenaushub sowie der Unterboden sind 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 Ausgleiches 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 wieder hergestellt werden. Das aufzubringende standortfremde Bodenmaterial hat die Anforderungen von § 12 BBodSchV zu berücksichtigen. Kulturfähiges Oberbodensubstrat 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. Für die Altlasten im Plangebiet zuständige Behörde ist das Umweltamt der Stadt Leipzig. Ihr sind durch den Vorhabenträger bisher nicht bekannt gewordene Altlasten von ihm bzw. einem Beauftragten gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG vom 20.05.1999 (SächsGVBl. S. 262) unverzüglich anzuzeigen.

### **Maßnahmen zum Schutz der Gewässerrandstreifen**

Die Vorschriften des § 50 Sächsisches Wassergesetz sind einzuhalten.

Somit ist u.a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig, soweit sie nicht standortgebunden oder 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 10m (innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von 5m).

### **Geologische Restriktionen**

Im nördlichen Bereich des SO 6 - Campingplatz - bis zum Bereich des Weihers und am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich als Folge des von 1864 bis 1937 getätigten Braunkohlen-Tiefbaubetriebes (Grube Mansfeld, später Leipziger Braunkohlenwerke AG) vermutlich unterirdische Hohlräume. Vor der Planung einer Bebauung in den genannten Bereichen wird zur näheren Qualifizierung des örtlichen Baugrundrisikos und zur Erarbeitung der Gründungskonzeption mit Bezug auf § 7 SächsHohlrVO neben der Einholung einer bergbehördlichen Mitteilung (Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg), eine detaillierte standortkonkrete Baugrunduntersuchung empfohlen. 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. 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.

### **Archäologische Restriktionen**

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.