

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 6 "Strandhotel Buchwalde"  
des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg (LSB)  
in der Fassung vom 17.02.2012

---

**STRANDHOTEL BUCHWALDE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 6**  
**VORENTWURF**

---

**17.02.2012**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Entwicklung des Planes/Rechtslage</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzenden Planungen</b>	<b>9</b>
<b>2.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>10</b>
3.1.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	10
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.1.3	Bauweise	11
3.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
<b>3.2</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>13</b>
<b>3.3</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>14</b>
<b>3.4</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>15</b>
<b>3.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>3.6</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>17</b>
<b>3.7</b>	<b>Alllasten</b>	<b>17</b>
<b>3.8</b>	<b>Baugrundverhältnisse</b>	<b>18</b>
<b>3.9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>3.10</b>	<b>Bergbau</b>	<b>19</b>
<b>3.11</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>20</b>
4.1.1	Inhalte und Ziele der Planung	20
4.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	21
<b>4.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>23</b>
4.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)	23
4.2.2	Entwicklungsprognose/Umweltzustand	30
4.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	30

4.2.4	Kompensation von Umweltauswirkungen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	31
4.2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	33
<b>4.3</b>	<b>Zusatzangaben</b>	<b>34</b>
4.3.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
4.3.2	Überwachung / Monitoring	34
4.3.3	Zusammenfassung – vorläufiger Stand der Ermittlung von Umweltauswirkungen	34
<b>5.</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHT</b>	<b>36</b>
<b>6.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>36</b>
6.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	36
6.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	36
6.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	36
6.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	36
<b>7.</b>	<b>FINAZIERUNG DER VORGEGEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>37</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Der Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg (LSB) betreibt seit April 2006 erfolgreich das Strandhotel "Senftenberger See". Auf Grund des regen Zuspruchs soll die Kapazität des Hotels erweitert werden. Somit besteht das Ziel der baulichen Erweiterung darin, Urlaubern, Geschäftsreisenden und Tagestouristen mit einem entsprechenden Erholungsangebot noch besser gerecht werden zu können und über eine konsequente Umsetzung barrierefreien Bauens auch Gäste mit bewegungs- bzw. sinneseingeschränkten Körperfunktionen zukünftig willkommen zu heißen. Gleichzeitig ist die Hotelerweiterung ein Beitrag, das dauerhafte wirtschaftliche Fortbestehen des Unternehmens zu gewährleisten und den gegenwärtig guten Ruf dieser Einrichtung am Senftenberger See auch weiterhin auszubauen.

Entsprechend eines durchgeführten Ideenwettbewerbs ist durch ein beauftragtes Ingenieurbüro die Vorplanung für den Standort zwischenzeitlich fortgeschrieben worden, so dass mit Blick auf die grundsätzlichen räumlichen Anforderungen der Hotelerweiterung alle Rahmenbedingungen vorgeklärt wurden und für den Bebauungsplan die Möglichkeit der städtebaulichen Einordnung entsprechend den absehbaren Nutzungserfordernissen gegeben ist.

Darüber hinaus ist das Projekt Bestandteil der Fortschreibung des "Touristischen Rahmenplanes Senftenberger See" aus dem Jahr 2006. Als Ziele wurden hier formuliert die Sicherung und der Ausbau des Tourismus' am Senftenberger See. Dabei wurde auch die Erweiterung des Strandhotels "Senftenberger See" dargestellt, was wiederum dazu führte diesen Sachverhalt Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg werden zu lassen.

Zu letzt Genanntem gehört somit, dass der Umfang der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes in Anspruch zu nehmenden Fläche, im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg, bereits hinsichtlich der Diskussion grundsätzlicher Standortanforderungen Gegenstand war und nach erfolgter Abwägung die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg sich auf dem Weg zum Feststellungsbeschluss befindet. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt somit die Erfordernisse in Bezug auf die vorliegend anzutreffende Standortsituation und orientiert auf eine wasser- und naturschutzrechtliche Verträglichkeit ebenso, wie er die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Nutzungen auf den gegenwärtig geltenden Rechtsgrundlagen vornimmt.

## **1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFGSTELLUNG**

Die Stadt Senftenberg mit ihren Ortsteilen liegt im Südosten des Landes Brandenburg und ist der zentrale Ort des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Die Stadt liegt mit ihren Ortsteilen auf zwei naturräumliche Großeinheiten verteilt. Damit ist der Senftenberger See mit den Ortsteilen Großkoschen mit Gemeinde-

teil Kleinkoschen, Hosena, Peickwitz, Brieske einschließlich Brieske-Dorf und Niemtsch zum Oberlausitzer Heide- und Senftenberger Land mit der Haupteinheit Königsbrücker-Ruhlander Heide zu zählen.

Die Gemarkung Buchwalde befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand". Dabei zeigt Buchwalde durchaus einen historisch durch die Sorben geprägten kulturellen Einfluss. Die Anlage des Dorfes als Straßengassendorf ist recht unverwechselbar erhalten geblieben. Mit der einsetzenden Industrialisierung wandelte sich jedoch das einst landwirtschaftlich geprägte Dorf zunehmend zur Wohngemeinde für Industriearbeiter. Nach der politischen Wende entstand, insbesondere im Norden der historischen Ortslage Buchwalde, das verstärkte Bedürfnis zur Entwicklung eines ausgeprägten Eigenheimsiedlungsbereiches. Dem hat die Stadt Senftenberg durch Steuerung über die verbindliche Bauleitplanung umfangreich entsprochen.

Auch entlang des Uferbereiches des Senftenberger Sees entstand eine das Gesamtgewässer mittlerweile umschließende Wegeverbindung für Fußgänger, Radfahrer, Wanderer, Skater etc., womit es in eindrucksvoller Form gelungen ist, die ganz unterschiedlichen Erholungs- und Freizeitangebote am Senftenberger See zu Gunsten der Entwicklung der Naherholungsinfrastruktur und des sanften Tourismus zu verbinden und zu entwickeln. Das Plangebiet selbst grenzt unmittelbar an den vorgenannten Rundweg und bezieht ihn in einem kurzen Teilabschnitt in den Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes ein.

Damit ist der vorliegende Plan darauf ausgerichtet, die Rahmensetzungen für eine flächensparende und die vorhandene Infrastruktur in guter Weise ausnutzende Entwicklung am Standort vorzunehmen und diese in Form von verbindlichem öffentlichem Baurecht abzusichern.

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage**

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Senftenberg vollständig zur Anwendung kommen, da der Flächennutzungsplan mit Bekanntmachung im Amtsblatt 03 vom 10.05.2006 wirksam geworden ist. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbauflächen und Grünflächen dar. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die bislang dargestellte Sonderbaufläche westlich erweitert. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung befindet sich gegenwärtig im Verfahren zur abschließenden Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss). Anschließend wird die v. g. Planung der Kommunalaufsicht zur Genehmigung zugeleitet.

In den bisher durchgeführten Erörterungen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Stadtverordnetenversammlung Senftenberg, der Verwaltung und mit Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange gab es keine bis zum heutigen Tage grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet mit seinem Planungsziel generell in Frage stellende Anregungen. Deshalb geht der Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Grundsatz ein allgemeiner Konsens besteht, welcher durch die vorliegende Bebauungsplanung in angemessener Form klar gestellt werden soll. Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Strandhotel Buchwalde" der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgende Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung sind maßgeblich:

Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Stadt Senftenberg ist nach Ziel 2.9 LEP B-B zusammen mit der Stadt Großräschen als Mittelzentrum in Funktionsteilung festgelegt. Nach § 5 Abs. 2 LEPro 2007 i. V. m. Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Entsprechend Ziel 4.2 LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Gemäß Grundsatz 5.1 LEP B-B soll der bestehende Freiraum in seiner Funktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Nach § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der Zweckverband LSB sieht sich mit seiner Planung in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Der Senftenberger See ist Bestandteil des in Entwicklung befindlichen länderübergreifenden Lausitzer Seenlandes. Im Rahmen der Studie zur Integrierten Touristischen Entwicklung des Lausitzer Seenlandes (ITLS) wurde für den Senftenberger See das Leitbild "Familie und Wasser" herausgearbeitet. Mit der geplanten Hotelerweiterung am Strand von Buchwalde kann die Attraktivität des Senftenbergers Sees nachhaltig verbessert werden.

Voraussetzung zur Umsetzung der Planung ist fernerhin, dass das Vorhaben mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (hier: LSG "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand) vereinbar ist. Hierzu erfolgt ein gesondertes Verfahren zur Ausgliederung von Teil-

flächen aus dem LSG bzw. zur Festsetzung der Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck, wie ff. dargestellt.

Wie vorbenannt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Senftenberg präferierten Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, in Überplanung eines bestehenden Hotelstandortes am südlichen Rand der Ortslage Buchwalde. Nach geltendem Planungsrecht ist das Vorhaben gemäß § 34 oder 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gewährleistet, dass ein planungsrechtlich untersetztes Angebot zur Entwicklung des Gebietes in einer städtebaulichen Einheit formuliert wird. So ist der vorliegende Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplante Nutzung im Sinne der Erweiterung des bestehenden Hotelstandortes Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden, die dem beherbergungsspezifischen Vorhaben gerecht werden können. Städtebauliche Restriktionen erfolgen nur in dem Maße, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplanangebot erforderlich sind.

Der Bebauungsplan wird vorliegend gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Bebauungsplan steht dabei mit seinen Festsetzungen und Darstellungen von Sonderbauflächen dem Flächennutzungsplan nicht entgegen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 "Strandhotel Buchwalde" wird formal als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und seine Festsetzungen den über den Flächennutzungsplan geregelten Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegen stehen werden. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für die geplante Nutzung am Standort hergestellt werden.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011 geführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, wie oben bereits erwähnt, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand" (festgesetzt mit Beschluss Nr. 05-8/87 des Rats des Bezirkes Cottbus vom 15.07.1987). Damit besteht für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes die Notwendigkeit der Vereinbarkeitsklärung gegenüber den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung. Es ist zu prüfen, ob die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 28 Abs. 8 BbgNatSchG erforderlich ist. Der Zweckverband LSB hat daher einen entsprechenden Antrag an das MUGV (Ministerium für

Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) als oberste Naturschutzbehörde parallel zum vorliegenden Planverfahren gestellt.

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (GehölzSchVO/LK OSL). Gemäß § 4 GehölzSchVO/LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO/LK OSL). Da mit dem Bebauungsplan Eingriffe in den Gehölzbestand vorbereitet werden, wird vom Zweckverband LSB ein Antrag auf Zusage der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz an die untere Naturschutzbehörde gestellt.

Der Wettbewerbsentwurf in Verbindung mit der weiterentwickelten Planung für den Standort sieht vor, Gebäude bzw. bauliche Anlagen zu errichten, welche in den 10 m Anlagenverbotsstreifen des Senftenberger Sees hineinreichen. Der Hintergrund für diese bauliche Entwicklung besteht in dem Wunsch, die größtmögliche Nähe und damit den direkten Bezug zu Wasser und Strand für einen Teilbereich der Gästezimmer in Aussicht stellen zu können. Hierzu wird es erforderlich sein zu prüfen, ob ein Antrag gemäß § 87 WG Brandenburg in Verbindung mit § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) genehmigt werden kann. Die Antragstellung der v. g. Ausnahmegenehmigung erfolgt parallel zum Planaufstellungsverfahren. In dieser Weise wird geprüft, inwiefern öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen und das Wohl der Allgemeinheit hierdurch beeinträchtigt werden kann. Die begehrte Erteilung der Genehmigung schließt sodann alle weiteren, für das Vorhaben nach Landesrecht und nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlichen öffentlich-rechtlichen Zulassungen ein.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes von Senftenberg bleibt bei positiver Satzungsentscheidung absehbar gewahrt. In diesem Sinne hat der Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg auf seiner Verbandsversammlung am 19.12.2011 den Beschluss Nr. 10/07/2011 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Strandhotel Buchwalde" gefasst.

## **2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Der vorliegende Planungsanlass für den zu entwickelnden Bebauungsplan war in der Vergangenheit immer wieder Gegenstand von Überlegungen zur Attraktivierung der touristischen Nutzung im Randbereich des Senftenberger Sees. Eine entsprechend kontinuierlich steigende Nachfrage nach Übernachtungskapazitäten führte schlussendlich dazu, dass der Zweckverband LSB die Erweiterung des vorliegenden Standortes als eines seiner touristischen Projekte bestimmte und hierzu vorbereitende Planungsschritte einleitete. Dabei spielte für den Zweckverband LSB neben einer angestrebten optimalen Auslastung

auch die Außenwirkung der neu zu errichtenden bzw. zu erweiternden Hotelanlage eine wesentliche Rolle.

Neben einem gegliederten Erscheinungsbild und einer an das Geländeprofil im Uferbereich des Senftenberger Sees angelehnten Höhenstaffelung ist es die bewusst gesuchte Nähe zu Wasser und Strand und damit die Ausrichtung der Hotelzimmer zur Seeseite, welche wesentlich die Konzeption des Erweiterungsbereiches bestimmt. In diesen Alleinstellungsmerkmalen werden entscheidende wirtschaftliche Kriterien zur Durchführung des Projektes gesehen, da es hierdurch gelingen wird, die Verweildauer von Gästen zu erhöhen, aber auch wiederkehrende Besucher für den Erholungsraum des Lausitzer Seenlandes zu binden.

Damit sieht der Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg neben dem bereits im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbes herausgearbeiteten städtebaulichen Entwicklungspotenzials auch die landschaftsräumliche Neuordnung als bewältigbar und hinsichtlich der notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgleichbar an. So kommt es dem Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg in Abstimmung mit der Stadt Senftenberg darauf an, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche als Hotelanlage nachhaltig planungsrechtlich zu sichern und auf den angrenzenden Grundstücken die von den jeweiligen Eigentümern bzw. der Öffentlichkeit hier ausgeübten Nutzungen mit ihren Anforderungen zu berücksichtigen bzw. abzusichern.

Das Ausführen von weiteren Gründen für die Erforderlichkeit bzw. Dringlichkeit der Planung kann entfallen. Es besteht ein hohes öffentliches Interesse an der benannten städtebaulichen Neuordnung, welches dazu führt, dass mit vorliegendem Bebauungsplan funktional-gestalterisch ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch den Zweckverband LSB planungsrechtlich unterbreitet werden kann.

### **2.3 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die südliche Grundstücksgrenze der an die Buchwalder Straße anschließenden Flurstücke, welche gleichzeitig die nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 134 und 16, Flur 23, Gemarkung Senftenberg sind,
- *im Osten* durch den weiter verlaufenden Uferstrandweg des Senftenberger Sees auf dem Flurstück 20/6 sowie Teile der Flurstücke 14 und 124 sowie hier auch Teile des Senftenberger Sees umfassenden Flurstückes 114, alle Flur 23, Gemarkung Senftenberg,
- *im Süden* durch Wasserflächen des Senftenberger Sees im Bereich des Flurstücks 114, Flur 23, Gemarkung Senftenberg und

- *im Westen durch Teile des Senftenberger Sees im Bereich des Flurstücks 114 und den gestalteten Uferbereich im Bereich des Flurstückes 13, mit nördlich daran anschließendem, weiter verlaufendem Flurstück 134 und dem hier verlaufenden Seerundweg, alle Flur 23, Gemarkung Senftenberg.*

Damit umfasst der Geltungsbereich Flurstücke in unterschiedlicher Eigentümerschaft. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1,55 ha. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende städtebauliche Planungen existieren gegenwärtig nicht. Das Plangebiet ist über die öffentliche Verkehrsfläche "Am See" erschlossen.

## **2.4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen ergeben sich durch die Wahl des zu erweiternden bestehenden Hotelstandortes und den hiermit im Zusammenhang stehenden Überlegungen hinsichtlich einer wirtschaftlich tragfähigen und damit nachhaltigen Standortentwicklung für den avisierten Nutzungszweck nicht. Die Lage des Objektes mit seinem ganz besonderem Charme im Uferbereich des Senftenberger Sees stellt für den Zweckverband LSB eine optimale Ausgangsposition dar, eine sehr individuelle und somit mit Blick auf die Konkurrenz in diesem Bereich im Sinne von Einrichtungen der Erholungsnutzung sich behaupten könnende Einrichtung zu etablieren.

## **3. PLANINHALTE**

Im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB werden aus den Darstellungen von Sonderbauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung und Grünflächen im Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen für sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sowie öffentliche bzw. private Grünflächen entwickelt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wasserflächen des Senftenberger Sees werden ebenso durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes näher spezifiziert.

### **3.1 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **3.1.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Strandhotel Buchwalde" ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Ziff. 1 benannt.

Der Begriff des "Hotels" selbst besitzt keine nutzungsspezifische Legaldefinition, woraus resultierend im Rahmen der textlichen Festsetzung im Sinne des zu erwartenden Störgrades der Bezug zu § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO hergestellt wird, womit zum Ausdruck gebracht werden soll, dass es sich hierbei um einen Beherbergungsbetrieb sowie Schank- und Speisewirtschaft (Restaurantbetrieb) handelt, welche in einen mischgebietstypischen Kontext hinsichtlich ihres Störgrades einzuordnen wären. An dieser Stelle nimmt der Zweckverband LSB explizit Bezug auf die exponierte Lage des Objektes, die geplante Größenordnung und den vorhandenen Abstand zu weiteren schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an bereits vorliegenden Projektentwürfen ergänzend zur bestehenden Bausubstanz des Strandhotels Buchwalde.

Die festgesetzte 1-3-geschossige Bebauung nimmt im Hinblick auf den Nutzungszweck als Hotel die gewünschte Höhenstaffelung des ansteigenden Ufers vom Senftenberger See auf und gibt damit den Maßstab für die Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich der perspektivisch hier zu errichtenden Baulichkeiten vor. Somit zielt der Bebauungsplan mit dieser Festsetzung auf ein harmonisches sich Einfügen in den landschaftstopografischen Kontext ab.

Die festgesetzte Grundfläche als Höchstmaß ist unter Berücksichtigung der Belange des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, mit Blick auf Neu- bzw. Ergänzungsbebauungen ausreichend bemessen. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hiermit nicht zum Tragen. Damit reagiert der Zweckverband LSB auch auf die durchaus naturräumlich sensible Lage im Randbereich des Senftenberger Sees.

Die Zweckverband LSB setzt darüber hinaus die Höhe baulicher Anlagen, zusätzlich zur als Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit, in Verbindung mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgte, wie vorgenannt, unter Beachtung des exponierten Standortes und orientiert sich in Verbindung mit der absoluten Bauhöhenbegrenzung damit sowohl am städtebaulichen, vielmehr aber am landschaftsräumlich typischen Profil und gibt so für zukünftige Entwicklungen einen gewissen Spielraum für die Baukörpergestaltung.

### 3.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet der Zweckverband LSB, da diese bei der angestrebten besonderen Nutzungsform sehr stark von Individualität, mit Blick auf die Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen geprägt sein dürfte. Aus dieser Lesart folgt mit Blick auf den angestrebten Charakter der baulichen Anlagen, dass Baukörper bzw.

baulichen Anlagen der Art der baulichen Nutzung folgend, sich in den Planungsbereich nach Bedarf einordnen lassen sollen.

#### 3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Strandhotel Buchwalde" festgesetzt. Hier wurde neben der Bezugnahme auf die seitens des Zweckverbandes LSB bereits vorliegenden objektkonkreten Planungen und die in diesem Zusammenhang geplanten Baustrukturen ein gewisser Spielraum für Erweiterungen zu den bestehenden baulichen Anlagen vorgegeben.

Die Grenzziehung der Baugrenzen ist dabei in der Form erfolgt, dass die städtebaulich wünschenswerte Gebäudestruktur der hochbaulichen Anlagen weitestgehend exklusive erforderlicher Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO als Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" erfasst wurde. Insbesondere die Nutzungen gemäß § 12 BauNVO werden im vorliegenden Bebauungsplanangebot außerhalb der festgesetzten Baugrenzen separater Festsetzungsgegenstand.

Die Abstände der Baugrenzen zu benachbart gelegenen Nutzungen stellen sich im Hinblick auf ggf. mögliche Beeinträchtigungen als unproblematisch dar. Lediglich im südlichen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen überlagert die festgesetzte Baugrenze den Gewässerschonstreifen des Senftenberger Sees. Eine Bebauung in diesem Bereich unterliegt dem Genehmigungserfordernis seitens des Fachplanungsrechts, im vorliegenden Fall des Wasserrechtes. Hierzu ist die Antragstellung zur Erlangung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 87 WG Bbg in Verbindung mit § 36 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

#### Hinweis:

Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

### **3.2 Verkehrsflächen**

Unter unmittelbar geltendes Artenschutzrecht wird darauf verwiesen, dass jegliche Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen im gesamten Plangeltungsbereich in der Brut- und Setzzeit vom 01.04. – 31.07. jeden Jahres unzulässig sind.

#### a) öffentliche Straßenverkehrsflächen/Geh- und Fahrrechte

Das Plangebiet wird über die vorhandene Anliegerstraße "Am See" erschlossen. Es erfolgte resultierend für den Teilbereich des v. g. Straßenzuges, welcher unmittelbar die Zufahrtssituation zum angrenzend gelegenen öffentlichen Parkplatz, wie auch der Erschließungssituation zu den Bereichen des Strandhotels, einschließlich dem Flurstück 124, wiedergibt, die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. Im Anschluss daran wird ein Geh- und Fahrrecht für die beiden v. g. Anlieger gesichert. Über diese Begünstigten (Hotel, Staumeisterei Senftenberger See / Schwarze Elster) hinausgehende öffentliche Verkehrserfordernisse sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Wendemöglichkeiten bestehen sowohl im Bereich des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes, wie auch auf den privaten Flurstücken des Strandhotels und des Flurstücks 124.

Bei der Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen sind die Richtlinien der Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zugrunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen und für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen. Die DIN 18024-1 – Barrierefreies Bauen, Teil 1; Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze – beinhaltet Planungsgrundlagen für die barrierefreie Ausführung und Ausstattung, welche auch für den Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und Grünflächen im Kontext des Strandhotels Buchwalde zu beachten sind.

#### b) Parkplatz- und Stellplatzflächen

Parkplatz- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches gesondert festgesetzt. Ein begrenzter Umfang an PKW-Parkplätzen wird in Form eines öffentlichen Parkplatzes, südlich angrenzend an den hier aufgeweitet verlaufenden Seerundweg, einschließlich Parkplatzzufahrt, bereits heute bereitgestellt. Damit wird unabhängig von der Nutzerklientel des Strandhotels Besuchern des Uferbereiches des Senftenberger Sees eine Möglichkeit zum Abstellen ihrer Privat-PKW durch den Zweckverband LSB eröffnet.

Südlich daran anschließend befinden sich weitere vorhandene Stellplatzkapazitäten, welche heute dem Parkplatz zugehörig sind und zukünftig dem Strandhotel Buchwalde mit weiteren, sich nach Westen in den Bereich des

Sonstigen Sondergebietes "Hotel" hineinziehenden Stellplatzanlagen zusammengeschlossen werden sollen.

Die überwiegende Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Park- und Stellplätze, auch im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Hotel", sind bereits in der Vergangenheit errichtet worden. Damit versteht sich die Festsetzung von Park- und Stellplatzflächen insbesondere zur Verhinderung ungeordneten Parkens auf hierfür nicht gewünschten Flächen in ihrem räumlichen Bezug. So wird gewährleistet, dass der anliegerbezogene ruhende Verkehr im festgesetzten Baugebiet ausreichend Raum zur Unterbringung erhält. Der konkrete Umfang erforderlicher Stellplatzflächen für die Hotelgäste des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in entsprechender Anzahl nachzuweisen.

Über eine ergänzende Festsetzung wird sichergestellt, dass die Oberflächen der erforderlichen Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind.

#### c) ÖPNV

Das Plangebiet ist zurzeit über Buslinien, welche die Buchwalder Straße durchfahren, erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich ebenfalls im Bereich der Buchwalder Straße.

### **3.3 Wasserflächen**

Der im südlichen Plangeltungsbereich gelegene Senftenberger See ist ein Landesgewässer im Range eines Gewässers I. Ordnung. Damit ist der Uferbereich auf der den Baugebieten zugewandten Seite von jeglicher Bebauung auf einem 10 m breiten Gewässerschonstreifen freizuhalten. Eine Bepflanzung/Befestigung oder ähnliches in diesem Bereich ist mit Einverständnis der zuständigen Wasserbehörde nach Antragstellung zur Erlangung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 87 Bbg WG in Verbindung mit § 36 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

Ein Teilbereich der Wasserfläche des Senftenberger Sees ist mit einer Zweckbestimmung im Sinne 10.1 der PlanzVO mit "Span" festgesetzt. Hiermit wird die Zulässigkeit der Inanspruchnahme eines Teiles der Wasserfläche des Senftenberger Sees für die Errichtung eines Sportbootanlegers in Form eines Schwimmsteges festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung werden das zulässige Ausmaß und die Bauweise des Steges näher bestimmt. Der Bootsanlegesteg ist seitens des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg als korrespondierendes Element im Rahmen der wassersportlich orientieren, touristischen Freizeitaktivitäten am Senftenberger See zu sehen. Die Abgrenzung der in Rede stehenden anteiligen Wasserfläche ergibt sich unter Bezugnahme auf die bereits hier in der Vergangenheit hergestellte Steganlage.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der weitere Uferbereich des Senftenberger Sees im Vorbereich des Hotelstandortes nicht für die Veranke-

zung weiterer Schwimmstege oder Anlegeralternativen für den Wassersport zur Verfügung steht. Der Bebauungsplan stellt dieses Ziel klar und setzt es für den anteilig im Plangeltungsbereich befindlichen Teil der Wasserfläche durch die Signatur "nicht überbaubare Wasserfläche" fest.

### **3.4 Grünflächen**

#### - Grünflächen, öffentlich

Entlang des Promenadenweges (Seerundweg) wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt. Sie umgreift die Uferpromenade mit ihren abschnittsweise aufwendig gestalteten Grün- und Freianlagen. Der repräsentative Charakter soll durch gestalterische Pflanzungen mit Gehölzgruppen, Solitären und Pflanzbeeten unterstützt werden.

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches erfasst der Bebauungsplan den gesamten hier mit Hecken und Gehölzen gestalteten Uferbereich des Senftenberger Sees, wo eine Fläche besonders festgesetzt wird, die mit Ergänzungspflanzungen und vor allem auch der Erhaltungspflege bestehender (standortgerechter) Gehölze weiterentwickelt werden soll. An dieser Stelle besteht weiterhin die Option für Sport- und Spielflächen. Im direkten Uferbereich werden anteilige Flächen wie bisher für die Öffentlichkeit als Badeplatz und Liegewiese vorgehalten. Diese Festsetzungen dienen der dauerhaften Absicherung des gegenwärtig etablierten Erscheinungsbildes der parkartigen, durch Gehölze akzentuierten Freiflächen und damit der Aufrechterhaltung der hier zulässigen Nutzungen im Randbereich des Senftenberger Sees.

Am Ufer des Senftenberger Sees wird der Gewässerrandstreifen mit 10 m Breite als von der Bebauung frei zuhaltende Fläche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen dargestellt. Es gelten unabhängig von der Eigentumszuordnung die Einschränkungen des Wassergesetzes des Landes Brandenburg in der derzeit gültigen Fassung.

#### - Grünflächen, privat

Im Hinblick auf den Nutzungszweck im Umfeld des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" werden Grünflächen als private Grünflächen festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird eine bestehende Hecke als räumlicher wie optischer Abschluss (zur Nachbarnutzung) als Entwicklungsfläche für ein freiwachsendes Ufergehölz weiterentwickelt. Daran schließen sich nach Westen und Süden die Freianlagen des Hotels, Liegewiesen sowie ein Badeplatz an. Diese Zweckbestimmungen definieren insgesamt den hotelzugehörigen Freizeit- und Strandbereich. Hier ist eine gestalterisch hochwertige Bepflanzung anzustreben, die das Gelände in seiner besonderen Lage hervorhebt und landschaftsbildwirksam gestaltet. Damit dienen diese Festsetzungen dem Ziel der qualitätsvollen Gestaltung im Zusammenhang mit der dauerhaften Absicherung des gegenwärtig hier etablierten Nutzungszustandes.

Auch hier verläuft der Gewässerrandstreifen mit 10 m Breite als von der Bebauung freizuhalten Fläche, welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen dargestellt wird.

Allgemein soll es darum gehen, den repräsentativen Charakter des Hotelbetriebes mit gärtnerisch gestalteten Anlagen zusätzlich zu unterstützen und im unmittelbaren Umfeld der gebäudebezogenen Nutzung durch die Festsetzungen privater Grünflächen einen der besonderen Lage und Funktion angemessene qualitativ hochwertige Gestaltung mit entsprechend positiver Wirkung auf das Landschaftsbild zu erzielen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das Sonstige Sondergebiet "Hotel" über die bereits vorhandenen Wegeverbindungen anfahren und damit direkt die bereitgestellten Entsorgungsbehältnisse erreichen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Netze bereits gegeben. Vorhandene unterirdische Leitungsverläufe außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen werden, soweit bekannt, durch entsprechende Leitungsrechte gesichert. Da der exakte Leitungsverlauf häufig nicht abschließend bekannt ist, ist bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich bei Arbeiten im Näherungsbereich der exakte Leitungsverlauf der Trassen vor Ort, unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und –messungen, für den Einzelfall zu ermitteln. Letzteres gilt insbesondere auch für den Fall, dass im Bereich der von der Buchwalder Straße in das Sondergebiet führenden Abwasserleitungen Veränderung vorgenommen werden sollen. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mind. 0,40 m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelarbeiten sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die enviaM bzw. die Stadtwerke Senftenberg GmbH. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird vom Wasserverband Lausitz (WAL) betrieben. Die Abwasserbehandlung für die Stadt Senftenberg erfolgt zentral im Klärwerk Brieske. Die Grundstücke unterliegen der Beitrags- und Kostenerstattungspflicht gemäß geltendem Satzungsrecht des WAL.

Für den Fall der Errichtung von geothermischen Anlagen bzw. Wärmepumpen und Ölheizungsanlagen (hier: Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), besteht gegenüber der unteren Wasserbehörde Anzeigepflicht.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist direkt auf den Grundstücken zu versickern. Die Sickerfähigkeit ist der unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Herstellung einer Regenwasserkanalisation zur Entwässerung des Gebietes ist von der Stadt Senftenberg nicht beab-

sichtig. Der Abstand einer Versickerungsanlage sollte zu Gebäuden mindestens ca. 5 m sowie zu Grundstücksgrenzen ca. 2 m betragen.

Die Abfallentsorgung in der Stadt Senftenberg ist Aufgabe des Landkreises, der die Entsorgung über den Abfallentsorgungsverband "Schwarze Elster" mit Sitz in Lauchhammer abwickelt. Der Hausmüll wird über den Landkreis gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen entsorgt; Glas, Papier oder Verpackungsmüll des dualen Systems werden getrennt und wiederverwertet. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden, nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Nicht wiedereinsatzbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu verbringen.

### **3.6 Brandschutz**

Die bereits hergestellten Zufahrtswege zum Strandhotel Buchwalde sind so hergerichtet, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 Tonnen und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 Tonnen befahren werden können.

Sollte das Hydrantennetz nicht ausreichend sein (der WAL sichert keine bestimmte Entnahmemenge zu), sind unter Beachtung des Löschbereiches von 300 m zusätzliche Löschwasserentnahmestellen, wie bspw. aus dem Senftenberger See, anzulegen möglich. Hierzu wäre in unmittelbarer Nähe des Baugebietes am Senftenberger See eine Löschwasserentnahmestelle zu errichten. Es muss sichergestellt werden, dass die Löschwasserentnahmestelle jederzeit eisfrei bleibt.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Grund- und Objektschutz beträgt im vorliegenden Fall 800 l/min bzw. 48 cbm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Oberspreewald-Lausitz herzustellen.

### **3.7 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Altlastenverdachtsfläche zu verzeichnen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises verwiesen.

### **3.8 Baugrundverhältnisse**

Der Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" befindet sich im Lausitzer Urstromtal. Die geologische Übersichtskarte der Landkreise Elbe-Elster und Oberspreewald-Lausitz weist in diesem Bereich pleistozäne, z. T auch holozäne Flussablagerungen aus. Angetroffen werden Sande und Kiese, die grundwasserführend sind.

Im Rahmen der Entwicklung der Projektplanung zur Hotelerweiterung wurde eine geotechnische Stellungnahme (Baugrundgutachten) in Auftrag gegeben.<sup>1</sup> Hierin wurde eingeschätzt, dass der Standort in der Nähe eines durch den Bergbau betroffenen Gebietes direkt am Senftenberger See liegt.

Nach erfolgten Sondierungen des Baugrundes wurde erkannt, dass bei einer fachgerecht ausgeführten Gründung der Gebäude bei ca. 1,00 m Tiefe unter Geländeoberkante keine Bedenken seitens des Gutachters bestehen. Empfohlen wird die Baumaßnahme in einer niederschlagsarmen Zeit durchzuführen.

Das Grundwasser wurde zum Zeitpunkt des Abteufens in den Bohrungen zwischen 0,15 m und 3,70 m unter Oberkante Gelände angeschnitten. Damit sind zur Sicherung trockener Baugruben vorsorglich Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen.

Mit den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass die Böschungstabilität im Uferbereich des Senftenberger Sees hinreichend gutachterlich bewertet worden ist. Für den Bedarfsfall wird auf die Einsehbarkeit des Gutachtens beim Zweckverband LSB verwiesen.

### **3.9 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass auf Grund der textlichen Festsetzung Ziff. 1, welche den als mischgebietstypisch anzusprechenden Beherbergungsbetrieb sowie die hier dementsprechend zulässige Schank- und Speisewirtschaft als zulässig festsetzen, Emissionen mit mischgebietstypischem Störgrad erwartbar werden. Diese werden das in nördlicher Nachbarschaft gelegene

---

<sup>1</sup> Geotechnische Stellungnahme für die Erweiterung Strandhotel am Senftenberger See, Am See 3, 01968 Senftenberg, Gutachterbüro für Geotechnik Prof. Dr. Ing. habil E. Weber, Senftenberg, Projekt Nr. 02/7r/05/11 vom 12.05.2011

Buchwalde maximal in Form der gemäß DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete erreichen (Freiflächen). Somit werden aus dem Baugebiet selbst keine Emissionen erwartet, die die in der nördlichen Nachbarschaft vorhandenen schutzbedürftigen mischgebietsadäquaten Wohnnutzungen wesentlich stören könnten.

Dennoch wurde auf Grund des touristischen Charakters der Nutzung im Sonstigen Sondergebiet "Hotel", zur Absicherung des vorstehend postulierten Zieles, ergänzend eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich auf die Auswirkungen ggf. gewünschter Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen bezieht. Diese Veranstaltungen auf dem Areal des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" werden sich in der Anzahl seltener Ereignisse bewegen und bedürfen über die getroffene Festsetzung hinaus keiner weiteren, tiefergehenden Betrachtung. Im Rahmen dieser seltenen Ereignisse ist es möglich, bspw. durch die Bühnenausrichtung oder Pegelbegrenzungen von elektroakustischen Verstärkeranlagen die Richtung der Schallausbreitung im Sinne der nördlich gelegenen Ortslage Buchwalde positiv zu beeinflussen. Dieses Ziel verfolgt die in den Bebauungsplan aufgenommene textliche Festsetzung.

Ebenso Gegenstand einer textlichen Festsetzung ist das Herausschieben der Nachtzeit um eine Stunde (23.00 Uhr). Diese für den Nutzungskontext des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" sehr lebensnahe Festsetzung ermöglicht die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für den "Tag" auf Nutzungen anzuwenden, die bis 23.00 Uhr stattfinden, auch vor dem Hintergrund, dass die in diesem Fall zu erfüllende Forderung nach Einhaltung einer 8-stündigen Nachtruhe ohne weiteres erfüllt werden kann. Zudem lässt sich die Abweichung bezüglich der Nachtzeitverschiebung von den Orientierungswerten der DIN 18005 in Analogie zur TA-Lärm, Abschnitt 6.4 begründen, da hier explizit anlagenbezogen diese Möglichkeit in begründeten Fällen eröffnet wird, was wiederum bei Vollzug des Bebauungsplanes die Einhaltung dieser Festsetzung ohne Abstriche durchsetzbar werden lässt.

Von den sonstig weiter entfernten Straßenverbindungen sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen auf das Plangebiet zu erwarten, die zu einer Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Sonstige Sondergebiete mit mischgebietsadäquatem Nutzungsprofil führen würden.

Betriebe und Anlagen die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit des § 4 BImSchG unterfallen, befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ebenfalls nicht.

### **3.10 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgestellten Baubeschränkungsgebietes, jedoch an der Grenze zur altbergbaulichen Beeinflussung, wo-

raus resultierend die entsprechenden geotechnischen Untersuchungen (s. Kap. Baugrund) erfolgten. Ebenso ist die Lage des Geltungsbereiches außerhalb eines Abschlussbetriebsplanes anzusprechen. Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend auf gewachsenem Boden. Es besteht keine Bergaufsicht mehr.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht mehr im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserstand wird vorrangig durch den Seewasserstand der Senftenberger Sees fixiert, welcher in einer Staulamelle von 98 – 99 m NHN gefahren wird. Das Grundwasserniveau wird auch von der Einstauhöhe der Schwarzen Elster beeinflusst. Zudem sind meteorologisch bedingte Schwankungen des Grundwasserstandes zu berücksichtigen. Teile des Plangeltungsbereiches liegen im Bereich flurnaher Grundwasserstände. Dieses ist bei der Bauplanung und –ausführung entsprechend zu berücksichtigen (s. auch Kap. Baugrundverhältnisse).

### **3.11 Kampfmittel**

Eine Bewertung des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst Zossen hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht stattgefunden. Hierdurch wird im Laufe des weiteren Planverfahrens festgestellt werden, ob sich der Plangeltungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Informationen werden nach Vorliegen im weiteren Planverfahren ergänzt.

## **4. UMWELTBERICHT**

### **4.1 Grundlagen**

#### **4.1.1 Inhalte und Ziele der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 "Strandhotel Buchwalde" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der vorhandenen Einrichtung geschaffen werden. Der im Ergebnis eines Wettbewerbs entworfene Um- und teilweise Neubau soll stärker als bisher die besondere Lagegunst unmittelbar am Ufer des Senftenberger Sees nutzen. Für die bauliche Ausführung sowie die Freianlagen sind umfangreiche Vorplanungen erfolgt, so dass die hiesige Bauleitplanung einschließlich der zu prüfenden umweltrelevanten Aspekte auf entsprechend konkreten Informationen basiert.

Der folgende Umweltbericht stützt sich auf die im Vorfeld getätigten Erkundungen, Abstimmungen und Erhebungen. Für das hiesige Verfahren erfolgt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anhand der Flächenermittlung aus der o. g. Vorhabenplanung.

#### 4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Die Stadt Senftenberg verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie einen Landschaftsplan, deren umweltrelevante Aussagen hier wirksam werden. Für das Plangebiet ist der Schutz vorhandener Gehölze sowie der Biotopschutz lt. § 32 Bbg NatSchG für vorhandenes Röhricht beachtlich sowie die Nähe zum NSG / FFH-Gebiet "Insel im Senftenberger See" und die Lage im LSG "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand". Weiterhin sind die Ufer- und Gewässerschutzbestimmungen zu beachten, wenn das Vorhaben den Gewässerschonstreifen berührt und im hiesigen Fall Anlagen direkt am und im Wasser geplant werden.

##### Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- BBodSchG: Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- Bbg NatSchG: Brandenburgisches Naturschutzgesetz vom 26.05.2004 (GVBl. I/04 Nr. 16, S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 15.07.2010 (GVBl. I/ 10 Nr. 28)
- Bbg UVPG: Brandenburgisches Gesetz über die Umweltprüfung vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 Nr. 39, S. 1)
- BbgWG: Brandenburgisches Wassergesetz vom 08.12.2004 (GVBl. I/05, Nr. 5, S. 50) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 19.12.2011 (GVBl. I/11, Nr. 33)
- LP: Landschaftsplan der Stadt Senftenberg von 2005, Ergänzung / Änderung – Stand 10.10.2011
- FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg, 1. Äderung – Stand 10.10.2011
- TA Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998
- TA Luft: Technische Anleitung zum Schutz der Luft – Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, 2002

Das NSG / FFH-Gebiet "Insel im Senftenberger See" beschränkt sich auf die Insel und deren unmittelbare Umgebung, das nördliche Seeufer ist nicht erfasst. Das Plangebiet befindet sich mit seiner äußersten Ausdehnung ca. 300 m entfernt von der markierten Schutzgebietsgrenze (Austonnung).

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand" (festgesetzt mit Beschluss Nr. 05-8/87 des Rats des Bezirkes Cottbus vom 15.07.1987). Damit besteht für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes die Notwendigkeit der Vereinbarkeitsklärung gegenüber den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung. Es ist zu prüfen, ob die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 28 Abs. 8 Bbg NatSchG erforderlich ist. Der Zweckverband LSB hat daher einen entsprechenden Antrag an das MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) als oberste Naturschutzbehörde parallel zum vorliegenden Planverfahren gestellt.

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (GehölzSchVO/LK OSL). Gemäß § 4 GehölzSchVO/LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO/LK OSL). Da mit dem Bebauungsplan Eingriffe in den Gehölzbestand vorbereitet werden, wird vom Zweckverband LSB ein Antrag auf Zusage der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz an die untere Naturschutzbehörde gestellt.

Die vorgesehene Steganlage (Schwimmsteg für Sportboote) sowie Bau- und Versiegelungsfläche innerhalb des 10 m Gewässerschonstreifens, wie sie die Bauleitplanung vorsieht, steht dem grundsätzlich geltenden Freihaltegebot / Bauverbot an Gewässern entgegen. Daher ist es erforderlich zu prüfen, ob die ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß § 87 WG Brandenburg in Verbindung mit § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gewährt werden kann. Die Antragstellung der v. g. Ausnahmegenehmigung erfolgt parallel zum Planaufstellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbauflächen und Grünflächen dar. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Stand 10.10.2011 - wurde die bislang dargestellte Sonderbaufläche westlich erweitert.

Der Landschaftsplan für die Stadt Senftenberg – Stand 2005 - benennt für das Plangebiet besondere Potenziale und Empfindlichkeiten hinsichtlich des Gewässerschutzes sowie verbindender Biotopstrukturen (Durchgängigkeit entlang des Seeufers) und der klimatischen Funktion der offenen Wasserflächen (Temperatur-Ausgleich für überwärmten Siedlungsbereich). Das Plangebiet wird aufgrund des Bestandes der Freiflächen des Siedlungsbereiches zugeordnet. Hinsichtlich der Erholungseignung wurden gute/besondere Funktionen

und Potenziale festgestellt, was sich in den aktuellen Nutzungen widerspiegelt. Die Raum- und Landschaftsbildwirkung zukünftiger baulicher Maßnahmen ist vor dem Hintergrund der bestehenden Schutzkategorien sowohl wasserseitig (Natur- und Artenschutz) als auch wegen der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft und der wasserbezogenen Erholungsnutzungen als sensibel einzustufen. Weitere Maßnahmen für den in Rede stehenden Bereich werden im Landschaftsplan nicht aufgestellt.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung / Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage / -erschließung)
- Erhaltung der Schutzfunktionen des Gewässerschonstreifens / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Erhaltung naturnaher, durchgängiger Biotopstrukturen entlang der Uferzone des Senftenberger Sees
- Gewährleistung der Erreichbarkeit / Zugänglichkeit des Gewässers
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung der vorhandenen Baustruktur durch angepasste Gestaltung und Begrünung

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)

### 4.2.1.1 Naturraum

Das Plangebiet selbst ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen, es befindet sich zwischen der noch als ursprüngliches Dorf zu erkennenden Ortslage Buchwalde und dem nördlichen Ufer des Senftenberger Sees, der aus einem Braunkohletagebau entstanden ist und dessen stadtnahe Ufer planmäßig zu Grün- und Freizeitflächen gestaltet worden sind. Heute zeigt sich hier überwiegend das Erscheinungsbild parkartiger Grünanlagen mit Badeplätzen, Spielbereichen und Liegewiesen. Der gesamte Raum um Senftenberg ist Teil der Bergbaufolgelandschaften des Lausitzer Braunkohlen-Reviers, Relikte der natürlichen Ursprungslandschaft sind nur noch lokal vorhanden.

### Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben überwiegend im Bestand einer bereits genutzten Fläche entwickelt wird, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bzgl. des Landschaftsverbrauchs. I. S. d. der flächensparenden Nutzung von Grund und Boden und dem Erhalt der natürlichen Ressourcen, zu denen auch

die freie Landschaft zählt, soll ein etablierter Standort bedarfsorientiert weiter entwickelt werden und damit der Zugriff auf "unberührte" Bereiche verhindert werden. Durch die zu erwartenden "üblichen" Emissionen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine Beeinträchtigungen für die Biotope und Nutzungen der Umgebung (außerhalb des Geltungsbereiches) zu erwarten.

#### 4.2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das gesamte Plangebiet ist intensiv genutzt und teilweise versiegelt bzw. bebaut. Seit 2006 betreibt der Zweckverband LSB das Strandhotel Buchwalde, dem Gebäude vorgelagert sind Stellplätze angelegt worden sowie westlich davon ein öffentlicher Parkplatz für Besucher des Seeufers. Die unbefestigten Flächen sind überwiegend naturfern/parkartig mit Rasenflächen, Rabatten und Gehölzpflanzungen gestaltet. Der hiesige Uferabschnitt wird als Badeplatz, Liegewiese und für sonstige Freizeitaktivitäten im Zusammenhang mit dem bestehenden Hotel genutzt.

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

#### 4.2.1.3 Mensch

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind derzeit keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf die Wohnbebauung rings um das Gelände haben könnten.

Eine erhebliche Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen der angrenzenden Grundstücke und der Vornutzung des Geländes hinsichtlich stofflicher Emissionen ist unwahrscheinlich, ebenso sind keine erheblichen Schallemissionen aus dem Verkehr der Straßen der Umgebung zu konstatieren. Altlasten wurden nicht festgestellt.

Empfindliche Nutzungen, wie Wohnen sind in der Nähe mit den nördlich angrenzenden Gärten der Wohngebäude vorhanden. Das Gelände verfügt über ein hohes Erholungs- und Freizeitpotenzial, was sich insbesondere aus der Lage unmittelbar am Gewässer ergibt.

#### Umweltauswirkungen:

Mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr sowie durch die geplante Erweiterung der Nutzung entstehen nur geringfügig zusätzliche Emissionen. Mit anderen Emissionen in nennenswertem Umfang ist bei der angestrebten Nutzung nicht zu rechnen. Beachtenswert im Hinblick auf die Wohnnutzungen der Umgebung werden ggf. Veranstaltungen im Freien, insofern mit abendlichen Geräusch-

belastungen zu rechnen ist. Hier müssen dann entsprechende Regelungen getroffen werden. Insbesondere ist die Anzahl solcher Veranstaltungen i. S. v. "seltenen Ereignissen" gering zu halten.

#### 4.2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

Die Biotopausstattung zeigt sich hinsichtlich Naturnähe und Leistungsfähigkeit eingeschränkt und überprägt. Es handelt sich um Siedlungsbiotope, die intensiver Gestaltung, Pflege und Nutzung unterliegen. In den Zieranlagen sind aber auch Bäume und Sträucher (standortgerechter Arten) vorhanden, die unter die Gehölzschutzverordnung fallen. In Randbereichen kommen ruderale Gebüsche/Gehölze auf. Im Uferbereich – in unmittelbarer Nähe zur wasserseitigen Plangebietsgrenze - hat sich Röhricht entwickelt, das als geschütztes Biotop gemäß § 32 Bbg NatSchG anzusprechen ist. Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als unbedeutend einzuschätzen, die für die heimische Tierwelt attraktivsten Bereiche sind die unbebauten Randlagen im Übergang zum See. Weiterhin zu beachten wären ggf. die Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter sowie ggf. Habitatfunktionen des Röhrichts und des Ufersaumes. Aktuelle Vorkommen seltener oder besonders geschützter Arten sind aus den letzten Jahren nicht kartiert.

#### Umweltauswirkungen:

Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der durch die intensive Nutzung bereits bestehenden, starken anthropogenen Überprägung findet teilweise eine Beeinträchtigung statt, wenn zusätzliche Bodenfläche bebaut und damit Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden. Mit dem Vorhaben gehen offene Flächen und Gehölzstandorte verloren, betroffen sein werden v. a. Rasenflächen, Sträucher, Einzelgehölze und Gehölzaufwuchs. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten wurden bisher keine Angaben gemacht. Diese Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären und ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörde zu treffen. Beeinträchtigungen des in der Nähe befindlichen Röhrichts sind zu vermeiden, ggf. sind in der Bauphase diesbezüglich Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (s. o.) zu ergreifen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

#### 4.2.1.5 Boden

Das Plangebiet befindet sich im Lausitzer Urstromtal, anzutreffen sind hier pleistozäne, z. T auch holozäne Flussablagerungen in Form von Sanden und Kiesen, die grundwasserführend sind.

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend auf gewachsenem Boden, das natürliche Bodengefüge ist durch die erfolgte Bautätigkeit sowie die sonstige Nutzung in seiner Natürlichkeit aber stark verändert und in der Leistungsfähigkeit gemindert. Versiegelung und Bebauung führten zum Verlust der na-

türlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offene Bodenflächen und die verloren gegangene Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

Alllastenverdachtsflächen sind nicht zu verzeichnen. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen.

#### Umweltauswirkungen:

Als negative Umweltfolgen sind Bodenverluste zu konstatieren, im Plangebiet steigt der Versiegelungsgrad insgesamt an. In Anbetracht der gesamträumlichen Geringfügigkeit des Vorhabens können Bodenfunktionen wie Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Verdunstung durch Retentionsanlagen und "durchlässige" Oberflächenbefestigungen im Plangebiet jedoch aufrechterhalten werden.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Unregelmäßigkeiten gefunden werden (organoleptische Befunde o. ä.) ist umgehend die zuständige Behörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu benachrichtigen.

Denkmalwürdige Bodenfunde wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

#### 4.2.1.6 Wasser

Der Senftenberger See ist ein Landesgewässer 1. Ordnung. Entlang des Ufers ist ein 10 m breiter durchgängiger Gewässerschonstreifen ausgewiesen, der grundsätzlich gemäß § 87 Bbg WG freizuhalten ist. Ebenso ist gemäß § 35 Bbg NatSchG Baufreiheit und Zugänglichkeit zum Schutz der Gewässer und ihrer Uferzonen zu gewährleisten.

Das Grundwasser steht oberflächennah mit 0 – 4 m unter GOK an. Die Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung haben Anschnitte zwischen 0,15 m und 3,70 m unter der Geländeoberfläche GOK gezeigt, saisonale Schwankungen sind zu berücksichtigen. Das Grundwasserverhalten wird in erster Linie durch den Seewasserstand und die Einstauhöhe der Schwarzen Elster bestimmt, die sog. Staulamelle des Senftenberger Sees wird bei 98 m – 99 m NHN gefahren.

#### Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich möglicher der Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gelten dieselben Angaben wie für das vorgenannte Schutzgut Boden (s. o.). Gefähr-

dungspotentiale für den Bodenwasserhaushalt der oberflächennahen Schichten sind möglicherweise mit in den Boden eindringenden Schadstoffen und Flüssigkeiten verbunden.

Der Wettbewerbsentwurf in Verbindung mit der weiterentwickelten Planung für den Standort sieht vor, Gebäude bzw. bauliche Anlagen zu errichten, welche in den 10 m Anlagenverbotsstreifen des Senftenberger Sees hineinreichen. Der Hintergrund für diese bauliche Entwicklung besteht in dem Wunsch, die größtmögliche Nähe und damit den direkten Bezug zu Wasser und Strand für einen Teilbereich der Gästezimmer in Aussicht stellen zu können. Weiterhin ist ein Steg für Sportboote vorgesehen.

In Anbetracht der gesamträumlichen Geringfügigkeit des Vorhabens wird erwartet, dass die Wasserhaushaltsfunktionen aufrechterhalten werden können und Zugänglichkeit sowie Durchgängigkeit des Seeufers weiterhin gewährleistet sind. Insofern die nötige Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde zum Vorhaben erfolgt, sind damit verbundene Maßgaben zum Gewässerschutz i. S. d. Vermeidung negativer Umweltauswirkungen zwingend zu befolgen.

#### 4.2.1.7 Klima/Luft

Großklimatisch bestimmend für Senftenberg ist der ozeanisch-kontinentale Übergang, regionalklimatisch lässt sich die Zuordnung zum Klimabezirk Schwarze Elster treffen.

Vergleichbare Klimadaten aus Cottbus geben als mittlere Jahrestemperatur 8,9 °C an, für Juli werden durchschnittlich 18,4 °C und für Januar -0,8 °C angegeben. Die mittleren Jahresniederschläge betragen 572 mm, für Senftenberg und das südlich des Senftenberger Sees werden auch Werte über 600 mm angegeben.

Die klimatische Situation in Buchwalde wird auf Grund der Lage durch eine punktuelle mäßige Überwärmung der jeweiligen Gebäudekomplexe und Straßenzüge gekennzeichnet. Den Natürlichkeitsgrad beeinträchtigende Faktoren sind dabei die reduzierte nächtliche Abkühlung der Siedlungsbereiche, Gebäude und Versiegelungsflächen und die sich daraus ergebende verringerte Verdunstungsfläche. Das Plangebiet selbst profitiert jedoch lagebedingt besonders von der klimaausgleichenden Wirkung der Wasserflächen, die Frischluftzufuhr und Durchlüftung ist als ausreichend anzusehen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch wohn- und mischgebietstypische Nutzungen bestimmt, relevante Emittenten oder Vorbelastungen (die über die allgemeine Grundbelastung hinausgehen) sind derzeit nicht vorhanden.

#### Umweltauswirkungen:

Mit der Zunahme der versiegelten Flächen und dem wachsenden Anteil größerer Baukörper sind punktuelle Erwärmungseffekte wahrscheinlich, weil

Wärme länger gespeichert und während der Nachtstunden erst verzögert wieder abgegeben wird. In Anbetracht der Geringfügigkeit des Vorhabens und der vorhandenen Klimaausgleichspotenziale sind hier keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Mit dem betriebsbedingten Zu - und Abfahrtsverkehr entstehen voraussichtlich nur geringfügig zusätzlich Schallemissionen und Luftschadstoffe.

#### 4.2.1.8 Landschaft

Der Plangeltungsbereich befindet sich zwischen der Ortslage Buchwalde und dem Ufer des Senftenberger Sees. Der gesamte Bereich ist stark anthropogen überprägt und vom Charakter her den Freiflächen der Siedlungen zuzuordnen. Naturnähe und Vielfalt spielt hier eine untergeordnete Rolle: Positiv ist wiederum, dass neben den angepflanzten jüngeren Bäumen auch einige ältere Gehölze vorhanden sind. Neben den Faktoren Schönheit und Eigenart spielt hier bei älteren Gehölzen auch die Regenerationsfähigkeit/ Wiederherstellbarkeit eine Rolle – mitunter erst über Jahrzehnte Entwicklung entsteht für einen vitalen Baum vergleichbarer Ersatz. Der vorhandene Baumbestand prägt trotz seiner teilweise schlechten Substanz und/oder Naturferne das Erscheinungsbild maßgeblich.

#### Umweltauswirkungen:

Die entstehenden neuen Gebäude und Versiegelungsflächen werden den jetzigen Raumeindruck dauerhaft verändern. Durch die Neuorganisation der gesamten Fläche kommt es auch zu Entsiegelungsbereichen. Hinsichtlich der vorhandenen und vorgesehenen Gebäudehöhen geht keine negative Fernwirkung aus. Mit der baulichen Erweiterung ist insgesamt von einer Verbesserung des Erscheinungsbildes durch die im Wettbewerb hervorgebrachte qualitätsvolle Gestaltung und Anordnung der Baukörper in Bezug auf das Seeufer zu rechnen.

Wenn die Freiflächen, wie vorgesehen, mit standortgerechter Bepflanzung ausgestattet und dauerhaft gepflegt werden und vitaler Gehölzbestand soweit als möglich erhalten wird, kann der jetzige Charakter des hiesigen Uferabschnittes bewahrt werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können vermieden werden. Durch die neuen Gestaltungselemente sind auch Verbesserungen im Erscheinungsbild zu erwarten.

#### 4.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage Baudenkmale anzutreffen. Das vorhandene Hotel ist als Sachgut und dessen wirtschaftlichem Wert von Bedeutung.

### Umweltauswirkungen:

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder dessen Umgebung sind nicht zu erwarten. Mit den geplanten Umbau- und Ausbaumaßnahmen werden Investitionen getätigt, die zur Steigerung des wirtschaftlichen Wertes und der Attraktivität des Standortes beitragen werden.

#### 4.2.1.10 Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im LSG "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand". Gemäß § 32 Bbg NatSchG besonders geschützte Biotope sind am Seeufer in Form von Röhricht vorhanden. Die Insel im Senftenberger See ist als NSG und FFH-Gebiet geschützt, die Grenzziehung verläuft nahe entlang des Inselufers in ca. 300 m Abstand vom Plangebiet.

Die flächendeckende Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet umfasst auch die Ortslagen sowie den gesamten südlichen Bereich von Senftenberg. Um das grundsätzlich im LSG geltende Bauverbot bzw. den Widerspruch zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht zu lösen, muss ein entsprechendes Verfahren geführt werden. Dazu wird geprüft, ob der Bebauungsplan mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes vereinbart werden kann. Zunächst wird beim MLUV als oberer Naturschutzbehörde um die Inaussichtstellung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielstellungen des LSG ersucht, dann wird das entsprechende Verfahren von der unteren Naturschutzbehörde (hier Landkreis Oberspreewald-Lausitz) geführt, die Antragsunterlagen werden parallel zum Bauleitplanverfahren dort eingereicht.

### Umweltauswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das LSG, das NSG-/FFH-Gebiet oder anderer Schutzgebiete und -objekte in der Umgebung sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner geringen Ausdehnung und der räumliche Distanz nicht zu erwarten, so dass die Erhaltungsziele (Schutzzwecke und -ziele) nicht davon beeinträchtigt werden.

Das Röhricht am Seeufer befindet sich südlich außerhalb des Plangeltungsgebietes. Entsprechend steht der Bebauungsplan dem besonderen Schutz gemäß § 32 Bbg NatSchG nicht entgegen. Auswirkungen sind in erster Linie während der Bauphase denkbar, ggf. müssen dann zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Maßnahmen ergriffen werden.

Die für das FFH-Gebiet genannten Lebensräume und Arten gemäß Anhang I und II der FFH-Richtlinie kommen hauptsächlich auf der Insel selbst vor, so dass eine Berührung diesbezüglich mit dem Geltungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand nicht besteht. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der siedlungsgelagerten Lage und der Nutzungsintensität höchstwahrscheinlich nicht als Lebensstätte für die besonders geschützten Arten. Entsprechende Auskünfte

sind im Vorfeld der Planung auch von der unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage erteilt worden. Sollten dennoch im Verfahren entsprechende Hinweise erfolgen, ist diesen nachzugehen und vor Baubeginn zu artenschutzrechtlich hinreichenden Regelungen/Maßnahmen zu gelangen.

#### 4.2.2 Entwicklungsprognose/Umweltzustand

##### 4.2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich prognostizierten Folgen auftreten, da sie baubedingt und betriebsbedingt unvermeidbar sind.

##### 4.2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn die Hotelerweiterung nicht realisiert wird bzw. der Bauleitplan nicht zur Rechtskraft gelangt, können die bestehenden Nutzungen unter Bestandschutz weiter geführt werden. Bei Aufgabe dieser Nutzungen können die im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele umgesetzt werden, der in der aktuellen 1. Änderung hier Sonderbaufläche und Grünfläche vorsieht.

#### 4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

##### 4.2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft soweit als möglich im Plangebiet bzw. durch Maßnahmen mit funktionalem und räumlichen Bezug zum Eingriffsort
- Berücksichtigung der Schutzansprüche bestehender Nutzungen und von Schutzgebieten- und Objekten in der Umgebung des Plangebietes
- Eingrünung/Aufrechterhaltung der Grünstruktur unter besonderer Beachtung der Landschaftsbildwirkung und des Raumeindrucks
- Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna bzw. Erleichterung/Schaffung von Zugängen zu Ausweich- und Ersatzhabitaten der Umgebung
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise an Ort und Stelle
- Berücksichtigung der Maßgaben des Gewässerschutzes (Gewässerschonstreifen)
- Aufrechterhaltung der Zugänglichkeit und Durchgängigkeit des Seeufers sowie der Freizeit- und Erholungsfunktionen

#### 4.2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Im Zuge der Durchführung der mit dem Plan vorbereiteten Baumaßnahmen und Nutzungen treten Umweltfolgen auf, da sie bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art sind. Alternativstandorte im Plangebiet sind für die neuen Baukörper nicht gegeben.

#### 4.2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen werden die bebaubaren Grundflächen als absolute Größen festgesetzt, was hier möglich ist, da die objekt-konkrete Planung bereits ausreichend detailliert vorliegt. Entsprechend eng werden auch die Baugrenzen definiert und Bereiche für die (überwiegend vorhandenen) Stellplätze dargestellt.

Um den Auswirkungen der Versiegelung planintern entgegen zu wirken sind Retentionsflächen vorgesehen. Die Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeiten werden anhand geringer Befestigungsgrade und wasser- wie dampfdurchlässiger Oberflächen aufrechterhalten.

Vorhandener Gehölzbestand wird, wo möglich, durch Erhaltungsgebote gesichert. Ergänzungspflanzungen werden zur Entwicklung und zum dauerhaften Fortbestand der parkartigen Freiflächen festgesetzt. Das Röhricht wird von der Planung ausgespart und soll so im Sinne des Biotopschutzes erhalten werden.

Zur internen Kompensationswirkung sollen die Festsetzungen zur Bepflanzung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen beitragen, die mit standortgerechten vorzugsweise heimischen Gehölzen durchzuführen sein werden. Gehölzverluste werden über das separat – parallel zur Planaufstellung – erfolgende Genehmigungsverfahren/Ausnahme von der Gehölzschutzsatzung kompensiert. Die behördlichen Maßgaben sind einzuhalten.

#### 4.2.4 Kompensation von Umweltauswirkungen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Das Plangebiet umfasst rd. 1,55 ha, die bereits teilweise versiegelt und bebaut sind. Durch das Vorhaben wird zusätzliche Versiegelung entstehen.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan rd. 5.100 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche innerhalb der dargestellten Sondergebiete ermöglicht, darunter fallen auch die außerhalb der Baugrenzen festgesetzten Stellplatzflächen. Weiterhin werden 1.400 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche festgesetzt. Die unbebaubaren Anteile der Sondergebiete machen insgesamt rd. 2.515 m<sup>2</sup> aus, von denen rd. 500 m<sup>2</sup> als zu begrünende Retentionsflächen festgesetzt werden. Die öffentlichen und privaten Grünflächen umfassen zusammen rd. 4.750 m<sup>2</sup>.

Abzüglich der bereits vorhandenen Gebäude und Versiegelungen, die "überplant" und damit baurechtlich gesichert werden, werden zusätzliche (neue) überbaubare Flächen von rd. 1.610 m<sup>2</sup> ermöglicht. Damit ist auch der zu kompensierende Eingriffsumfang flächenbezogen benannt. Die damit einhergehenden Gehölzverluste sind ebenfalls entsprechend auszugleichen.

Für die öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen umfangreiche Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen. Damit sollen die für die Baumaßnahmen nötigen Fällungen kompensiert werden. Die öffentlichen Grünflächen sollen auf insgesamt 30 % Flächenanteil (einschließlich vorhandener erhaltenswerter Bepflanzungen) mit Sträuchern, Gehölzgruppen und Einzelbäumen/Großsträuchern bestockt werden, was insgesamt rd. 1.120 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche entspricht.

Weiterhin werden Ergänzungen der vorhandene Hecken und Strauchpflanzungen festgesetzt, die der Aufwertung der Freianlagen sowie der Verbesserung ihrer Funktionen sowohl hinsichtlich der Erholungs- und Freizeitnutzung als auch der Sicherung der uferbegleitenden durchgängigen Biotopstruktur dienen werden.

Eine im privaten Bereich festgesetzte Entwicklungsfläche soll dem naturnahen Wuchs von Ufergehölzen vorbehalten werden. Diese Fläche umfasst rd. 250 m<sup>2</sup>.

Tabelle 1  
 Übersicht der Biotop- und Nutzungstypen im Bestand

	Biotoptyp	Vorher in m <sup>2</sup>
1	Wege / befestigte Flächen / Gebäude	<b>4.890</b>
2	Splitt / offene Flächen (Sport)	670
3	Rasen, Beete, Rabatten (Zierflächen)	5.430
4	Gebüsch, Gehölzaufwuchs	310
5	Sträucher, Hecken	520
7	Steg (über Steinschüttung)	(15)
8	Steinschüttung	95
9	Ufersaum	1.945
10	Wasserfläche	1.665
Summe		<b>15.525</b>

Tabelle 2  
 Übersicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans

Gebiet / Kategorie	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	bebaubare Fläche (in m <sup>2</sup> )	unbebaubare Fläche (in m <sup>2</sup> )
SO I	1.055	400	655
SO II	2.630	1.950	680
SO III	3.930	2.750	1.180
Zwischensumme	<b>7.615</b>	<b>5.100</b>	2.515
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.310	1.310	
Straßenverkehrsfläche	90	90	
Zwischensumme	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	
<b>max. Versiegelung/Bebauung</b>		<b>6.500</b>	
<b>Zunahme der Bebauung</b>		<b>1.610</b>	
Begrünung, Pflanzgebote	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung (anteilig) (in m <sup>2</sup> )	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (anteilig) (in m <sup>2</sup> )
öffentliche Grünfläche	3.720	1.450	
private Grünfläche	1.030		250
Zwischensumme	<b>4.750</b>	1.450	250
Wasserfläche	1.760		
Zwischensumme	<b>1.760</b>		
<b>Summe</b>	<b>15.525</b>		

#### 4.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens im Plangebiet nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht. Der hiesige Standort wurde vor allem bezüglich der Lage, jedoch auch wegen des geringen Konfliktpotenzials – im Vergleich zu anderen Uferstandorten - als günstig erachtet. Es sollten zudem kurze Entfernungen zum Ortskern sowie zu anderen touristisch interessanten Orten gegeben sein. Positiv ist für den Standort auch die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur zu werten.

### **4.3 Zusatzangaben**

#### **4.3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Mehrere Vor-Ort-Begehungen wurden begleitend zur Vorplanung für die Erweiterungsbauten des Hotels durchgeführt, der vorgefundene Bestand wurde erfasst und kartografisch umgesetzt. Die unter den Status der Gehölzschutzsatzung des Landkreis Oberspreewald-Lausitz fallenden Bäume und Sträucher wurden in einer Liste entsprechend dokumentiert. Vertiefende faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es liegen keine Informationen über besondere Gefährdungspotenziale vor.

Sonstige Fachgutachten anderer Rechtskategorien sind nicht vorhanden, Notwendigkeiten zur Prüfung/Untersuchung anderweitiger hier nicht berücksichtigter Umweltbelange wurden bisher nicht bekannt.

#### **4.3.2 Überwachung / Monitoring**

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der eigenen Verwaltung als auch die öffentlichen Ämter der Verwaltungsgemeinschaft.

#### **4.3.3 Zusammenfassung – vorläufiger Stand der Ermittlung von Umweltauswirkungen**

Das mit dem hiesigen Bauleitplan vorbereitete Bauvorhaben erstreckt sich über Flächen am Rande der Ortslage Buchwalde unmittelbar am Ufer des Senftenberger Sees.

Insgesamt wird ein vorgeprägter, in Nutzung befindlicher Standort "überplant" und somit dem Bodenschutz und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Infrastruktur sind vorhanden und können genutzt werden.

Gefährdungspotenziale für Boden und Bodenwasserhaushalt/Grundwasser sind bei betrieblichen Vorgängen, z. B. beim Umgang mit Flüssigkeiten regelmäßig zu beachten. Wenn die vorgeschriebenen Sicherheitsregeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingehalten werden, ergeben sich keinen nachteiligen Umweltwirkungen.

Die klimatische Situation kann als gut und hinreichend durchlüftet betrachtet werden, durch die geplante Nutzungserweiterung wird sie nicht wesentlich geändert. Die klimatische Ausgleichswirkung der offenen Wasserflächen hat

weiterhin Bestand, die allgemeine Grundbelastung wird sich nicht signifikant erhöhen. Schall und stoffliche Emissionen gehen in geringem Maß von den aktuellen Nutzungen aus. Nennenswerte Vorbelastungen hinsichtlich von Luftschadstoffen oder Geruchsquellen sind für das Plangebiet bzw. von ihm ausgehen für benachbarte empfindliche Nutzungen oder Ökosysteme nicht gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen der nächst gelegenen Wohnbebauung durch zukünftigen Lärm oder stoffliche Emissionen sind von der geplanten Hotelenerweiterung nicht in zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und der aktuellen Biotopausstattung nicht gegeben.

Das Naturschutzgebiet/FFH-Gebiet "Insel im Senftenberger See" befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet und ist nach Einschätzung der zuständigen Naturschutzbehörde von der angestrebten Planung wahrscheinlich nicht erheblich betroffen. Die gegenwärtige Unvereinbarkeit neuer Bebauung am Standort wegen der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "ElsTERNiederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand" kann ebenso wie das Freihaltegebot im Gewässerschonstreifen voraussichtlich durch entsprechende Vereinbarkeitsprüfung/ Ausnahmegenehmigung überwunden werden. Die notwendigen Verfahren werden parallel zur Planaufstellung geführt; ebenso die Zulässigkeit der Entnahme von Gehölzen auf Basis der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Erkennbare Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Geboten nach § 44 BNatSchG ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand nicht, auf weitere Voruntersuchungen zur Verträglichkeit wurde daher verzichtet.

Bei der Realisierung des Vorhabens wird die Versiegelungsrate im Plangebiet steigen, es kommt zu Flächen- und Funktionsverlusten für die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Betroffen sind in erster Linie das Schutzgut Boden, Gehölze sowie mit dem Bodenverlust verbundene Pflanzenstandorte/ Habitatfunktionen. Der Eingriff kann kompensiert werden, da unersetzbare, seltene oder besonders gefährdete Biotope bzw. Habitate oder besonders geschützte Arten nicht betroffen sind. Da die Kompensation nur teilweise im Plangebiet stattfinden kann, sollen externe Maßnahmen auf Flächen ähnlicher Art an anderer Stelle am Senftenberger See stattfinden. Der Flächenzugriff und die Ausgestaltung der Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren (Entwurf) über Festsetzungen sowie vertraglich geregelt werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der notwendige Ausgleich negativer Umweltfolgen einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestände durch die Bauleitplanung zu bewältigen sein wird.

## 5. FLÄCHENÜBERSICHT

	<b>1,55 ha</b>	<b>100 %</b>
- <u>Baugebiete</u> Sonstige Sondergebiete	0,76 ha	49,03 %
- <u>Verkehrsflächen (VF)</u> Straßenverkehrsfläche, öffentlich VF besonderer Zweckbestimmung, öffentlich VF besonderer Zweckbestimmung, privat	0,01 ha 0,13 ha 0,01 ha	0,65 % 8,39 % 0,65 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, öffentlich Grünflächen, privat	0,37 ha 0,10 ha	23,87 % 6,45 %
- <u>Wasserflächen</u>	0,17 ha	10,96 %

## 6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

### 6.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen oder Baugrundstücke festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### 6.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 6.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Öffentliche Straßen und Wege sind im Plangebiet bereits hergestellt. Das Gleiche gilt für öffentliche Grünflächen.

### 6.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>2</sup>

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

---

<sup>2</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Für den vorliegenden Fall dürfte mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse eine Teilungsvermessung hinreichend sein.

## **7. FINAZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden bis auf Ausnahmen nicht erforderlich werden. Für den Anschluss an das vorhandene Kanalisationssystem wurden bereits Kanalbeiträge nach der Abgabensatzung des Wasserverbandes Lausitz (WAL) Senftenberg in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

## **8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Für die Erschließung der Baugrundstücke wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Senftenberg nicht erforderlich. Die als Verkehrsflächen festgesetzten Grundstücke befinden sich bereits in dieser Nutzung.

Die Stadt Senftenberg verfügt durch den WAL über ein verbandseigenes Abwasserentsorgungssystem, einschließlich Kläranlage. Diese Anlagen sind bedarfsgerecht ausgelegt, so dass der Plangeltungsbereich ordnungsgemäß nach Fertigstellung der geplanten baulichen Erweiterungen entsorgt werden kann.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird der Zweckverband LSB Rahmen seiner Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## **9. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 "Strandhotel Buchwalde" hat in der Fassung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom .....2012 bis .....2012 sowie in der Fassung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....2012 bis .....2012 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am .....2012 durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg als Begründung gebilligt.

Senftenberg, den .....

.....  
(Verbandsvorsteher)

Anlagen: Biotop- und Nutzungstypen  
Entscheidung zur Ausgliederung von Teilflächen aus dem  
LSG/Feststellung der Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck