

öffentlich

Bearbeiter: Pleße, Sven
 Einreicher: Sachgebiet Bauverwaltung
 Beteiligte SG: EGW

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
03.06.2015	131/2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	30.06.2015					
Ortschaftsrat Wachau nicht öffentlich	06.07.2015					
Stadtrat öffentlich	15.07.2015					

Betreff:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes "Silberschacht Markkleeberg", 1. Änderung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Silberschacht Markkleeberg", 1. Änderung vom 22.05.2015 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches begrenzt wird (Abgrenzung des Geltungsbereiches siehe Anlage)
 - nördlich durch eine gedachte Linie im Abstand von 12,5 m nördlich der südlichen Grenzen der Flurstücke 10/13, 13/1 und 10/25 der Gemarkung Auenhain, durch die südliche Grenze des Flurstücks 10/26 der Gemarkung Auenhain, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 10/28, 1/51, 1/15, 254/3 und 254/7 der Gemarkung Cröbern,
 - östlich durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 254/7, 100/2 und 254/8 der Gemarkung Cröbern (östliche Grenze der Bornaer Chaussee),
 - südlich durch die südliche Grenze des südlichen Dammfußes der Straße zum Wildwasser und des Wirtschaftsweges 5.2 und
 - westlich durch die östliche Grenze des Seenverbundes zwischen Störmthaler und Markkleeberger See sowie die Endwasserstandslinie des Markkleeberger Sees bei 113,0 müNN

wird mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Silberschacht Markkleeberg", 1. Änderung vom 22.05.2015 mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. März 2014, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes begleitender Regelungen zum Doppelhaushalt 2015/2016 vom 29. April 2015, i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung:

Der seit dem Jahr 2005 rechtswirksame Bebauungsplan "Silberschacht Markkleeberg" fußt auf Planungsansätzen, die z. T. heute so nicht mehr umsetzbar sind bzw. durch aktuelle Entwicklungen überarbeitet werden müssen.

So beeinflusste die damalige Olympia-Bewerbung der Stadt Leipzig, die in der Stadt Markkleeberg den Austragungsort für die Kanu-Wettkämpfe vorsah, die Planung. Die Errichtung des nördlich angrenzenden Feriendorfes und die damit verbundene Anbindung über das Plangebiet wurden 2005 noch nicht thematisiert.

Für den Campingplatz sollte ursprünglich südlich der Straße "Zum Wildwasser" ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt und Planungsrecht geschaffen werden. Die Prüfung dieses Standortes erbrachte jedoch ein negatives Ergebnis (Baugrund, Kosten). Damit verbleibt nur die jetzt schon genutzte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Silberschacht Markkleeberg" (siehe Anlage). Hier wurde bereits im Jahr 2008 auf Antrag der Spaß und Freizeit GbR eine Baugenehmigung erteilt. Die Genehmigung wurde antragsgemäß auf fünf Jahre bis zum 31.12.2013 befristet.

Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Silberschacht Markkleeberg" ist jedoch auf der beantragten Fläche ein Campingplatz dauerhaft nicht zulässig. Die Befristung der Baugenehmigung erfolgte vor dem Hintergrund, innerhalb des bewilligten Zeitrahmens einen endgültigen Standort für einen Campingplatz zu finden.

Um die Errichtung eines Campingplatzes dauerhaft zu ermöglichen, ist deshalb die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Wesentliche Grundlage dabei ist die Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens sowie eine strategische Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Punkt 18.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Aus tourismuswirtschaftlicher Sicht sollte die Stadt Markkleeberg den Rechtsrahmen für die zeitlich unbefristete Entwicklungsfähigkeit mindestens eines Campingplatzes in Markkleeberg sichern. Campingplätze gehören zum Basisbeherbergungsangebot von Tourismusorten und werden insbesondere in Verbindung mit Wassersportangeboten intensiv nachgefragt. Campingurlauber tragen wesentlich zur Steigerung des Tourismusumsatzes in der Stadt Markkleeberg bei. Mit Blick auf die geplante Entwicklung im Leipziger Neuseenland ist der Zelt- und Campingplatz am Markkleeberger See angehalten, dringende Investitionen zur Steigerung der Qualität sowie der Angebots- und Servicevielfalt vorzunehmen.

Die Auseinandersetzungen mit Betreibern seetouristischer Einrichtungen vor dem Hintergrund bereits realisierter Nutzungen (hierbei ist besonders auf die Entwicklung im Hafengebiet am Cospudener See hinzuweisen) machen es darüber hinaus auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erforderlich, planungsrechtliche Festsetzungen zur Steuerung von Nutzungen und der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen im künftigen Bereich des Segelstützpunktes zu treffen.

Weiterhin soll im Rahmen der geplanten Änderung die Anpassung an die inzwischen realisierte Erschließung, hier sind v. a. Abweichungen bei der Realisierung der Planstraße D (Wildwasserkehre) sowie das Regenwasserrückhaltebecken mit Retentionsfilter und dem damit verbundenen Abgleich der tatsächlich vorhandenen Bauflächen zu nennen, weshalb in diesem Zusammenhang auch eine Überarbeitung der Bilanzierung des naturschutzfachlichen Ausgleiches erfolgen muss.

Ebenso einzuarbeiten sind Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, wozu es bereits in der Vergangenheit Abstimmungen zu einem entsprechenden Konzept der EGW gab.

Daneben sind der aktuelle Gebäude- und Katasterbestand einzuarbeiten.

Der Hauptausschuss hat deshalb am 10. Januar 2012 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern (Beschluss-Nr.: 04-27/2012). Konkret werden in diesem Beschluss die Planungsziele wie folgt benannt:

1. dauerhafte planungsrechtliche Sicherung eines Campingplatzes,
2. Prüfung der Aufgabe des bisher festgesetzten Parkplatzes zwischen Oberen und Unterem Uferweg zugunsten eines Baugebietes (Sondergebietes),
3. Erweiterung des Nutzungskataloges im Sondergebiet "Hotel" durch die Zulässigkeit weiterer seetouristischer Nutzungen im Bereich Sport und Erholung,
4. Festsetzung eines Überlaufparkplatzes unter Aufgabe der Erweiterungsflächen des Modellbauparkes,
5. Erweiterung des Nutzungskataloges im Sondergebiet "Wildwasserbahn" durch die Zulässigkeit gastronomischer Einrichtungen,
6. Neuordnung / Erweiterung des Sondergebietes "Segelstützpunkt" durch Aufnahme / Änderung der Baufelder, der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Liegeplätzen, Stellplätzen und Bootsanlegern,
7. Einordnung einer Verbindungsstraße zwischen den Straßen Bootssteig und Zum Wildwasser,
8. planungsrechtliche Sicherung der temporären Nutzung der Grünfläche zwischen dem Sondergebiet Hafen und der Straße "Zum Wildwasser" als Aufstellfläche für Gewerbe bei Veranstaltungen,
9. Erweiterung des Geltungsbereiches bis zum Seenverbund zur Festsetzung eines Rastplatzes für Wasserwanderer,

10. Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden zur Aufnahme der bestehenden Stellplätze (Integration in die Fläche des Parkplatzes 1) und zur Festsetzung der Zulässigkeit der Errichtung einer Seilbahn zwischen dem Seeufer und dem Parkplatz 1,
11. Standortgenaue Festsetzung der Zulässigkeit von Werbe- und Informationsanlagen, hierbei insbesondere der Stelen zum Geopfad.

In ihren Sitzungen im Juli 2013 empfahlen die Gremien der Stadt (Ortschaftsrat Wachau, Umweltausschuss, Bauausschuss) den Vorentwurf der Änderungsplanung des Bebauungsplanes vom 17.05.2013 zur Umsetzung unter Beachtung der gegebenen Hinweise. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Anhörung am 13.08.2013 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist vom 29.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013 durchgeführt worden.

Im Ergebnis der eingegangenen Anregungen wurde der Vorentwurf qualifiziert und der Entwurf entsprechend erarbeitet. Hierzu wurden

- ein schalltechnisches Gutachten,
- ein artenschutzfachliches Gutachten,
- ein geotechnisches und Standsicherheitsgutachten für das Sondergebiet "Sport / Erholung 5",
- ein hydrogeologisches Gutachten für den Bereich der Sondergebiete "Segelstützpunkt 1 und 2", "Fischereistützpunkt 1 und 2" und "Wassertourismus 1 und 2",
- ein geotechnischer Bericht zur Bewertung des Dränwasseranfalls aus der Schichtenwasserführung und
- ein Bericht zur Analyse des Dränwassers

erarbeitet.

Begleitend dazu wurden umfangreiche Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde zur Entsorgung des Oberflächenwassers durchgeführt.

Die Prüfung der oberen Raumordnungsbehörde ergab, dass durch die Änderungsplanung Widersprüche und Konflikte mit raumordnerischen Zielen nicht zu erwarten, jedoch Abstimmungen mit der Region erforderlich sind.

Nach Grundsatz G 2.3.3.3 des LEP 2013 sind die im Aufbau befindlichen Tourismusgebiete in den Bergbaufolgelandschaften im Sinne der Nachhaltigkeit regional abgestimmt zu entwickeln. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Silberschacht Markkleeberg" bedarf es deshalb der Abstimmungen mit der Gemeinde Großpösna und der Stadt Leipzig (Gewässerverbund Kleine Pleiße). Einerseits sind die Inhalte der touristischen und tages touristischen Nutzungen abzustimmen, andererseits ist die Verträglichkeit mit den anderen Raumnutzungen in der Region, dabei insbesondere Natur und Landschaft zu gewährleisten.

Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes marktkonforme und flexible Ansiedlungsbedingungen geschaffen werden, die der Entwicklung im Leipziger Neuseenland dienen.

Die Nachbargemeinden haben im August 2014 in diesem Zusammenhang der quantitativen Zunahme der Sonderbauflächen bzw. ihrer teilweisen Öffnung in den zulässigen Nutzungen (gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan) zugestimmt.

Der nun erarbeitete Entwurf ist nach den Vorabstimmungen in den Stadtgremien durch den Stadtrat zu billigen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Änderungsplanung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Silberschacht Markkleeberg", 1. Änderung
- Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes "Silberschacht Markkleeberg", 1. Änderung, Stand 22.05.2015
- Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes "Silberschacht Markkleeberg", 1. Änderung, Stand 22.05.2015