

**BEBAUUNGSPLAN „AM BERGHEIDER SEE“, Teil A**  
**4. Änderung**  
**Begründung**

VORENTWURF  
MÄRZ 2022



## **Auftraggeber**

Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf

vertreten durch

Amt Kleine Elster (Niederlausitz)

Marcus Jentzsch

Leiter Bauamt/Liegenschaften

Amt Kleine Elster (Niederlausitz)

Turmstraße 5

03238 Massen-Niederlausitz

Telefon: 03531 782 19

## **Auftragnehmer**

Arcadis Germany GmbH

Könneritzstraße 29

01067 Dresden

Telefon: 0351 263588-0

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

Projektnummer 30099615

Bestellnummer DE3010609947

## **Ansprechpartner**

(im Unterauftrag von Arcadis Germany GmbH)

**HAMANN+KRAH PartG mbB**

**stadtplanung architektur**

Prießnitzstr. 7

01099 Dresden

Bettina Krah

Projektleiterin

T 0351 3179341

[mail@hamann-krah.de](mailto:mail@hamann-krah.de)

---

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1.	Allgemeines	6
1.2.	Lage	7
1.3.	Geltungsbereich 4. Änderung	8
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
2.1.	Landesentwicklungsplan (LEP HR B-B)	10
2.2.	Teilregionalplan II ‚Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe‘	11
2.3.	Sachlicher Teilregionalplan ‚Grundfunktionale Schwerpunkte‘	11
2.4.	Abschlussbetriebsplan (ABP)	12
2.5.	Nutzungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft ehemaliger Tagebauflächen	13
2.6.	Flächennutzungsplan (FNP)	14
2.7.	Konzeptionelle Gutachten	15
2.8.	Strategische Ausrichtung der Tourismusentwicklung am Bergheider See	15
2.9.	Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)	16
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Planungsziele</b>	<b>16</b>
3.1.	Entwicklungsgeschichte und Planverfahren	16
3.2.	Planungsziele	16
<b>4.</b>	<b>Planinhalt / Begründung der Festsetzungen</b>	<b>18</b>
4.1.	Übersicht Änderungsbereiche und -inhalte	18
4.2.	Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen	20
4.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 10 - 11 BauNVO)	20
4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
4.2.3.	Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)	21
4.2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen / Zulässigkeit von sanitären Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB und § 14 Nr. 2 BauNVO)	22
4.2.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	22
4.2.6.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)	22
4.2.7.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
4.3.	Geänderte Schlussbestimmungen	23
4.3.1.	Ordnungswidrigkeiten (§ 85 BbgBO)	23
4.4.	Geänderte Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 BbgBO)	23
4.4.1.	Dachgestaltung	23
4.5.	Hinweise	23
4.5.1.	Baugrund / Altlasten / Bodenschutz	23
4.6.	Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung	23
4.7.	Finanzierung der infrastrukturellen Erschließung	23
4.8.	Soziale und kulturelle Infrastruktur	23

4.9.	Öffentliche Flächen / Grünordnerische Maßnahmen	24
4.9.1.	Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung	24
4.9.2.	Gestaltungsgrundsätze öffentlicher Flächen	24
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>Quellen / Fachgutachten</b>	<b>26</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan (Quelle: Geoportal Brandenburg, 2022)	7
Abbildung 2: Änderungsbereiche 4. Änderung	8
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019, Festlegungskarte	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplanentwurf, Stand 1999	11
Abbildung 5: Auszug aus dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2021)	12
Abbildung 6: Abschlussbetriebsplan (2015)	13
Abbildung 7: Auszug Nutzungskonzept Bergheider See (2002)	14
Abbildung 8: Flächennutzungsplan, 10. Änderung (2017)	15

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Änderungsbereiche	8
Tabelle 2: Vergleich Inhalte Änderungsbereiche der 4. Änderung mit den Festsetzungen der 2. Änderung	18
Tabelle 3: Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung (gerundet)	25
Tabelle 4: Zusammenstellung der Sondergebietsflächen	25

## **1. Einleitung**

### **1.1. Allgemeines**

Der einstige Braunkohletagebau, hier des ehemaligen Bergwerksfeldes Klettwitz-Nord, stellt heute vielfältige Anforderungen an den Umgang mit den entstandenen Bergbaufolgelandschaften und erfordert die aktive (Wieder)Nutzung der Flächen unter Aufstellung geeigneter und nachhaltiger Konzepte.

Die Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf verfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bergheider See“ im Jahr 2009 und nachfolgenden Änderungen das Ziel, Voraussetzungen für die Errichtung von Sondergebieten mit Erholungs-, Freizeit- und Sportbereichen sowie Flächen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen zu schaffen. Rechtskräftig ist mittlerweile die 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2017.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Rahmen der Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft des ehemaligen Tagebaus Klettwitz-Nord in Brandenburg als Basis für die touristische Entwicklung der Region. Dabei spielt die museal nachgenutzte Förderbrücke F 60 eine dominierende Rolle.

Im Rahmen der abschließenden Maßnahmen zur Sicherung der Flächen zur Vorbereitung der Bergbaufolgenutzung durch die LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH) beispielsweise durch Böschungssanierungen, den Rückbau von Brunnen usw. fanden seit 2016 Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes statt. Damit nicht mehrfach in Flächen eingegriffen werden muss, schlossen sich hieran vorgezogene Baumaßnahmen im Rahmen der Gebietserschließung durch die Gemeinde an. So wurden die Baustraßen im Rahmen der Baumaßnahmen der LMBV vorsorglich auf den Trassen der zukünftigen Planstraßen B, C und D bereits teilweise hergestellt. Die Vermarktung einiger Flächen ist mittlerweile erfolgt.

Im Plangebiet sollen vorrangig Bereiche für Fremdenbeherbergung, Freizeit, gastronomische Einrichtungen, Flächen für Camping sowie Hafengebieten mit dazugehöriger Infrastruktur geschaffen werden. Ein Bereich ist zusätzlich für die Erzeugung regenerativer Energien vorgesehen.

Im Rahmen der vorausgegangenen rechtskräftigen Fassungen wurde bereits das Sondergebiet Photovoltaik umgesetzt. In seiner Entwicklung hat sich mit der 1. Änderung der Bebauungsplan zulasten der Fremdenbeherbergung flächenmäßig vergrößert. Dies setzte sich in der 2. Änderung fort und auch die Ausweisungsflächen für touristische Nutzungen wurden ausgeweitet. Zudem wurde der Bebauungsplan bei beibehaltenem Gesamtumfang in zwei Teilgebiete aufgegliedert. Teilgebiet A umfasst dabei ca. 160,5 ha, während das Teilgebiet B 39,6 ha beinhaltet. Das Verfahren der 3. Änderung wurde nicht abgeschlossen.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes setzt die aktuellen Zielvorstellungen zur Gebietsentwicklung um. Notwendig ist die Änderung, um neueren Entwicklungen und Vorhaben Rechnung zu tragen, während gleichzeitig die grundsätzlichen Ziele des rechtskräftigen Planes beibehalten werden. Änderungen ergeben sich in insgesamt 14 Teilbereichen unter anderem hinsichtlich zulässiger Nutzungen, in den Festsetzungen zur Geschossigkeit in einzelnen Baugebieten, der Anordnung von sanitären Einrichtungen und Parkplätzen sowie der Festsetzung des gesamten Strandbereichs als öffentliche Grünfläche. Ein Übersichtsplan findet sich in Kapitel 1.3.

Die Änderungsbereiche der 4. Änderung liegen ausschließlich innerhalb dieses Teilgebietes A der 2. Änderung. Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung bleibt die rechtskräftige 2. Änderung maßgebend. In den folgenden Ausführungen, wie beispielsweise zur Lage, den grundsätzlichen Planungszielen oder der Erschließung wird daher mehrfach auf die 2. Änderung Bezug genommen bzw. werden Inhalte aus der Begründung der 2. Änderung übernommen.

## 1.2. Lage

Das Plangebiet liegt im Süden des Landes Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster, südlich der Ortschaft Lichterfeld.

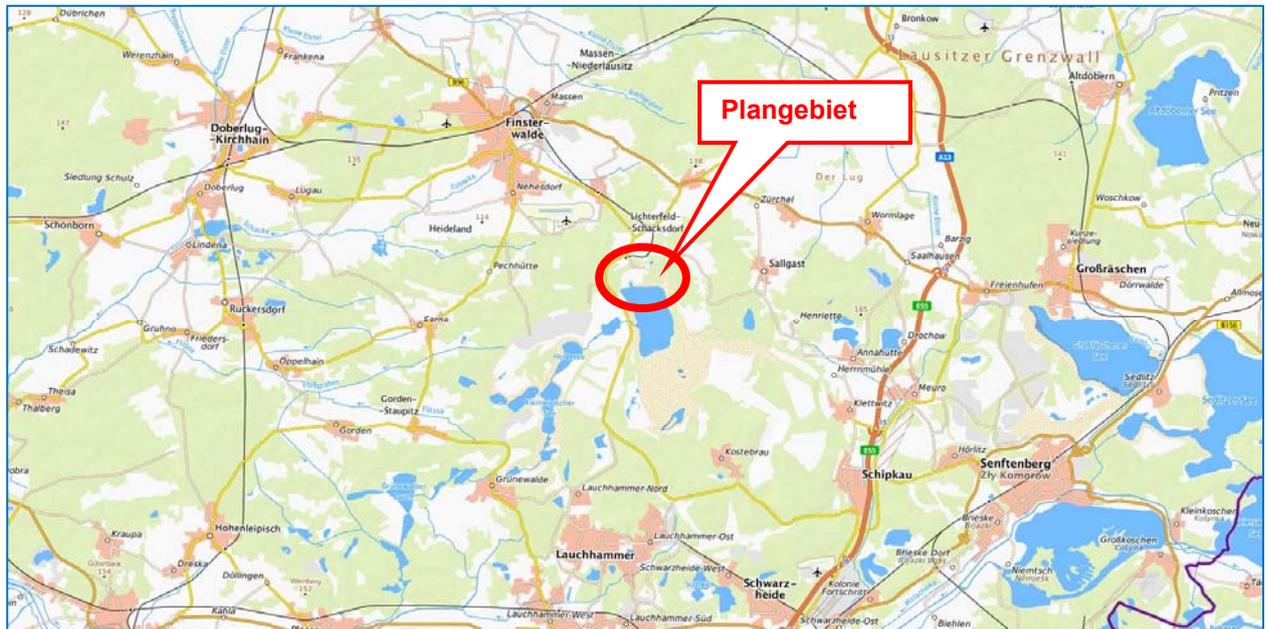


Abbildung 1: Übersichtslageplan (Quelle: Geoportal Brandenburg, 2022)

Die rechtskräftige 2. Änderung umfasst das Teilgebiet A mit einer Fläche von ca. 160,5 ha. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ortslage Lichterfeld,
- im Süden durch den zukünftigen Bergheider See sowie
- im Osten und Westen durch angrenzende Waldflächen.

Die natürlichen Geländehöhen liegen in zwischen ca. 110 m und ca. 130 m NN.

Durch die bergbaulichen Maßnahmen wurden die natürlichen Strukturen des Plangebietes nahezu vollständig überprägt. Der stillgelegte offene Tagebau, ein dazugehöriger Gebäudekomplex, stillgelegte Gleisanlagen, das Besucherbergwerk Abraumförderbrücke F60 mit bereits errichtetem Parkplatz und Zufahrtsstraßen sowie bereits durch die Natur sukzessiv zurückeroberte Flächen mit Bäumen und Ruderalvegetation bestimmen das Bild im Plangebiet.

Das Besucherbergwerk ist räumlich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung Teilgebiet A des Bebauungsplanes verortet. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass die Flächen des Besucherbergwerks (Ausstellungsfläche zzgl. Außenflächen Besucherbergwerk) lediglich nachrichtlich als Bestand in den B-Plan übernommen wurden und dort als weiße Fläche informativ mitgeführt werden. Auch die Kompensationsmaßnahmen der LMBV im Rahmen der Baumaßnahmen der Bergbaufolgenutzung sind nur informativ dargestellt und fließen nicht in die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenermittlung mit ein.

### 1.3. Geltungsbereich 4. Änderung

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Flurstücke der Gemarkung Lichterfeld im Kreis Elbe-Elster der Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf.

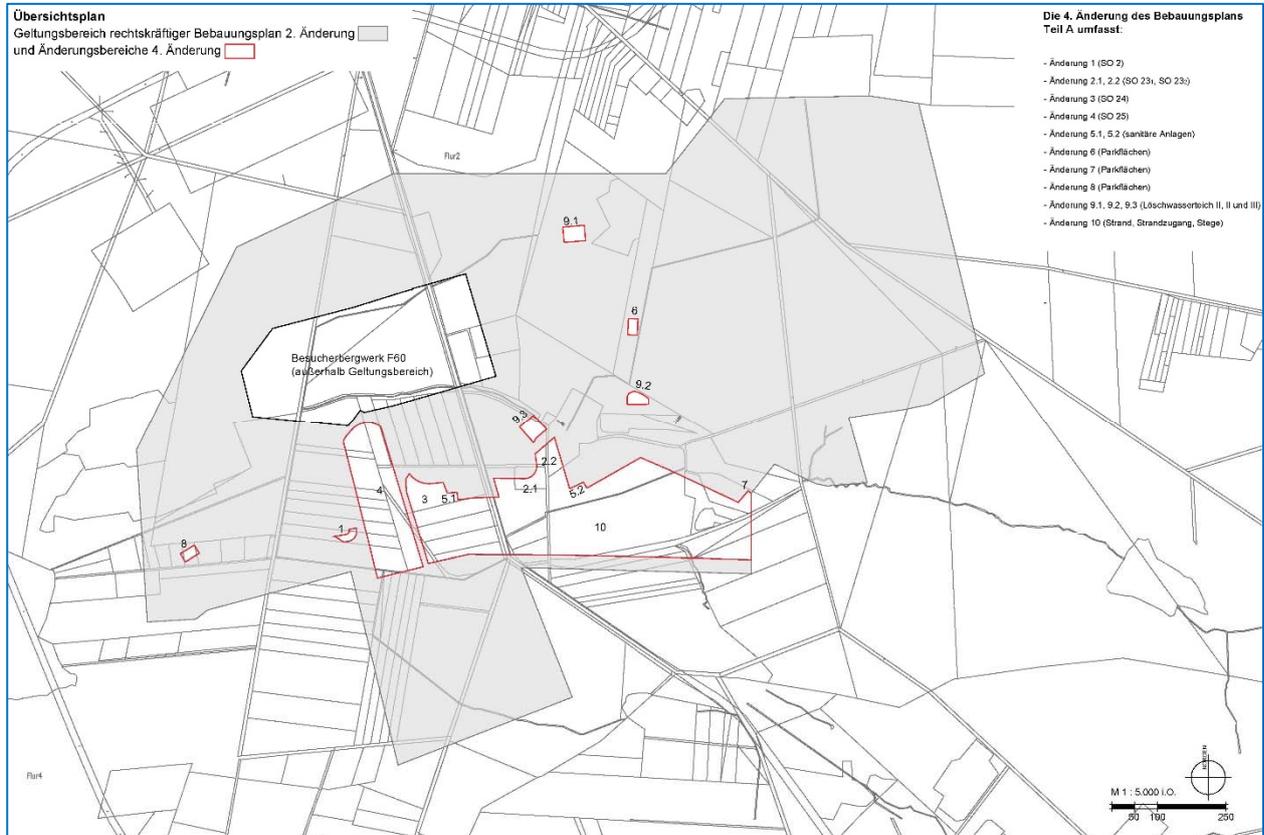


Abbildung 2: Änderungsbereiche 4. Änderung

Folgende Änderungsbereiche sind Gegenstand 4. Änderung des Bebauungsplanes:

Tabelle 1: Übersicht Änderungsbereiche

Änderungs- bereich	Innerhalb des Geltungsbereichs befindlich	Fläche (ca.)
<b>Änderung 1</b>	Teilflächen der Flurstücke 254, 255 der Gemarkung Lichterfeld	720 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 2.1</b>	Teilflächen der Flurstücke 190, 193, 202, 203 und 210 der Gemarkung Lichterfeld	6.080 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 2.2</b>	Teilflächen der Flurstücke 190, 193, 200, 202 und 210 der Gemarkung Lichterfeld	3.870 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 3</b>	Teilflächen des Flurstückes 226 der Gemarkung Lichterfeld	2.320 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 4</b>	Teilflächen der Flurstücke 231, 237, 242, 243, 252, 253, 254, 256, 257, 258, 259, 260, 266, 268, 269, 271, 272, 274 und 275 der Gemarkung Lichterfeld	31.710 m <sup>2</sup>

<b>Änderungs- bereich</b>	<b>Innerhalb des Geltungsbereichs befindlich</b>	<b>Fläche (ca.)</b>
<b>Änderung 5.1</b>	Teilflächen des Flurstückes 226 der Gemarkung Lichterfeld	330 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 5.2</b>	Teilflächen des Flurstückes 190 der Gemarkung Lichterfeld	470 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 6</b>	Teilflächen des Flurstückes 166 der Gemarkung Lichterfeld	760 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 7</b>	Teilflächen des Flurstückes 187 der Gemarkung Lichterfeld	2.140 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 8</b>	Teilflächen der Flurstücke 22, 23, und 24 der Gemarkung Lichterfeld	760 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 9.1</b>	Teilflächen des Flurstückes 168 der Gemarkung Lichterfeld	1.610 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 9.2</b>	Teilflächen des Flurstückes 181 der Gemarkung Lichterfeld	1.100 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 9.3</b>	Teilflächen der Flurstücke 196, 197, 200 und 201 der Gemarkung Lichterfeld	1.790 m <sup>2</sup>
<b>Änderung 10</b>	Flurstücke 188, 205 sowie Teilflächen der Flurstücke 187, 189, 190, 191, 203, 204, 205, 206, 207, 210, 211, 212, 219, 226, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267 und 290 der Gemarkung Lichterfeld	113.000 m <sup>2</sup>

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17,4 ha.

Derzeit findet ein Flurneuordnungsverfahren durch den Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg statt. Die Katasterdaten haben informativen Charakter, da erst nach dem derzeit noch laufende Flurneuordnungsverfahren Nr. 6001 W die Katasterunterlagen abschließend angepasst und fixiert werden.

Derzeit ist noch die BVVG Bodenverwertungs- und -Verwaltung GmbH als Geschäftsbesorger der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) Inhaberin des Bergwerkseigentums Klettwitz-Nord (Nr. 3210/90). Ergänzend wird informativ darauf hingewiesen, dass für das Besucherbergwerk Klettwitz-Nord eine unbefristete Kaufoption der Vattenfall Europe Mining AG besteht.

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1. Landesentwicklungsplan (LEP HR B-B)

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR B-B) aus dem Jahr 2019 ist im Bereich Lichterfeld-Schacksdorf eine überregionale Straßenverbindung in Ost-West-Richtung verlaufend eingetragen. Zudem ist östlich des Plangebietes ein ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem ausgewiesen.

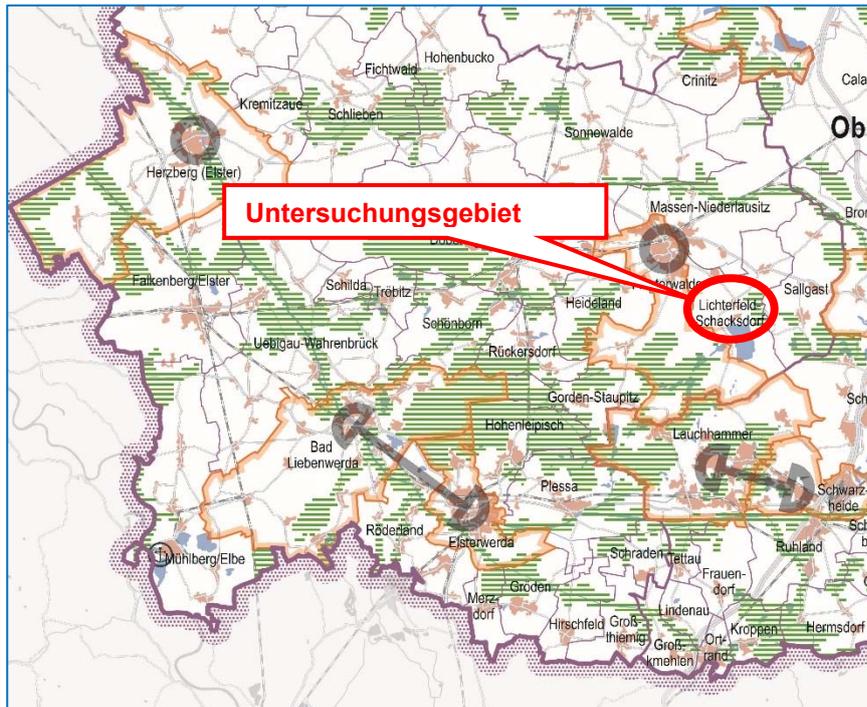


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019, Festlegungskarte<sup>1</sup>

#### Regionalplanentwurf

Der integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald liegt bisher nur im Entwurf aus dem Jahre 1999 vor. Basierend auf dem seit März 2009 rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde im August 2009 eine neue Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung für die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung von Regionalplänen im Amtsblatt für Brandenburg veröffentlicht. Auf dieser Basis wurde im November 2014 die Aufstellung eines zweiten integrierten Regionalplanentwurfs Lausitz-Spreewald beschlossen. Der Erarbeitungsprozess dauert noch an.

Es wird davon ausgegangen, dass inhaltlich die im Entwurfsstand aus dem Jahr 1999 aufgeführten Eckparameter in die weiteren Planungsprozesse einfließen. Dies umfasst insbesondere die Zielausweisung als Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr und Erholung, überregional bedeutsame Freizeitanlage (siehe nachfolgende Abbildung, gelbes Quadrat), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (grüne Schraffur) sowie Anbindung des Plangebietes an überregional bedeutende touristische Wege (Radfernweg Falkenberg – Drebkau – Guben/Forst sowie der Fürst-Pückler-Radweg).

<sup>1</sup> <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/>

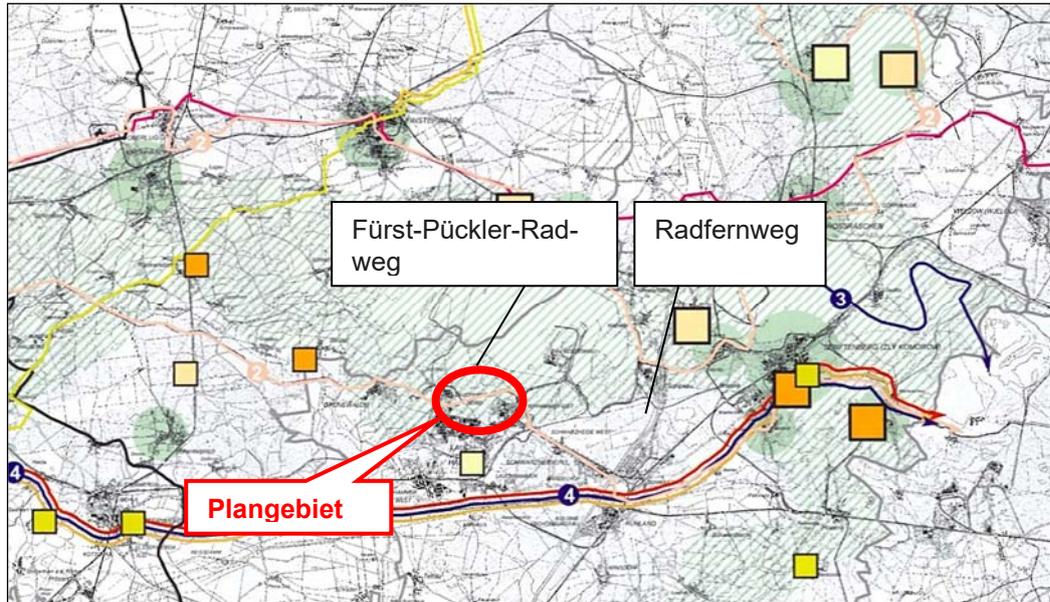


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplanentwurf, Stand 1999

## 2.2. Teilregionalplan II ‚Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe‘

Seit 1998 rechtsverbindlich, werden in dem Plan Steuerungsmöglichkeiten für den geordneten Rohstoffabbau behandelt und neben den potenziellen Nutzungskonflikten auch die sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und ökologischen Belange dargestellt und erläutert, wie Konflikte so gering wie möglich gehalten werden können. Die Inhalte der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes widersprechen diesen Inhalten nicht. Für den Geltungsbereich sind keine Abbaupläne bekannt. In der Planzeichnung erfolgt der Verweis auf Altbergbau. Im Rahmen der späteren konkreten baubezogenen Planungen und Genehmigungen ist dieser Belang zu beachten. Das Gebiet ist ausgekohlt, mit Gewinnungsarbeiten ist nicht mehr zu rechnen.

## 2.3. Sachlicher Teilregionalplan ‚Grundfunktionale Schwerpunkte‘

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist 2021 in Kraft getreten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden, bei denen es sich nicht um Zentrale Orte handelt. Gemäß der Richtlinie für Regionalpläne werden Grundfunktionale Schwerpunkte als „Ortsteile von Gemeinden, die sich aufgrund ihrer guten Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung besonders eignen, dort über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinausgehende Flächen für Wohnsiedlungsentwicklungen (Z 5.7 LEP HR B-B) und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für den großflächigen Einzelhandel (Z 2.12 Satz 2 LEP HR B-B) vorzusehen“ definiert. Dabei darf nur ein grundfunktionaler Schwerpunkt je Gemeinde festgelegt werden.

Sowohl im Plangebiet als auch in den restlichen Bereichen der Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf ist kein grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Da mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes weder großflächiger Einzelhandel noch über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinausgehende Flächen für Wohnsiedlungsentwicklungen vorgesehen sind, steht die Planung nicht in Widerspruch zum Sachlichen Teilregionalplan.

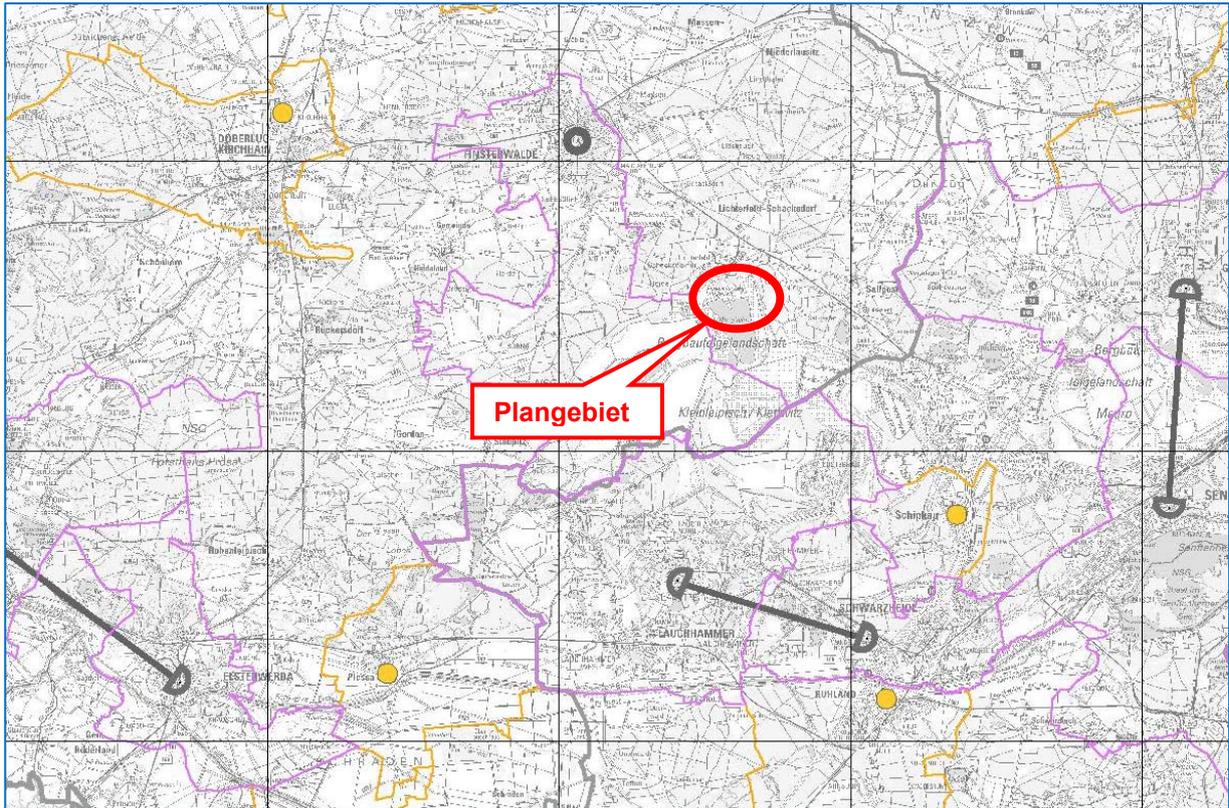


Abbildung 5: Auszug aus dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2021)

## 2.4. Abschlussbetriebsplan (ABP)

Das Gebiet ist dem Sanierungsplan Lauchhammer, Teil I zugeordnet. Auf der rechtlichen Grundlage des Sanierungsplanes Lauchhammer Teil I wurden für den Bereich des Bergheider Sees Abschlussbetriebspläne erarbeitet und entsprechend den Erfordernissen durch die Lausitzer Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) fortgeschrieben. Der aktuelle Stand, auf den auch hier Bezug genommen wird, ist von 2015.

Im Abschlussbetriebsplan Lauchhammer I (einschließlich seiner Ergänzungen / Änderungen) werden die technische Durchführung und Dauer der Arbeiten zur Einstellung des Betriebes in dem Tagebau Klettwitz-Nord beschrieben. Auf der Grundlage des Abschlussbetriebsplanes erfolgten und erfolgen bis heute die notwendigen bergmännischen Arbeiten der Sanierung bergbaulich genutzter bzw. in Anspruch genommener Flächen für eine spätere Nachnutzung. Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes Lauchhammer I. Für die Flächen besteht Bergrecht. Derzeit werden vor Ort Böschungssanierungen und Unterhaltungswege hergestellt.

Im aktuellen ABP werden für das Plangebiet die Folgenutzungen für Tourismus- / Erholungs-, Sukzessions-, Grün- und Forstflächen sowie Strandbereiche ausgewiesen. Damit folgt der ABP bereits in seinen Grundzügen den Zielvorstellungen der Nachnutzung.

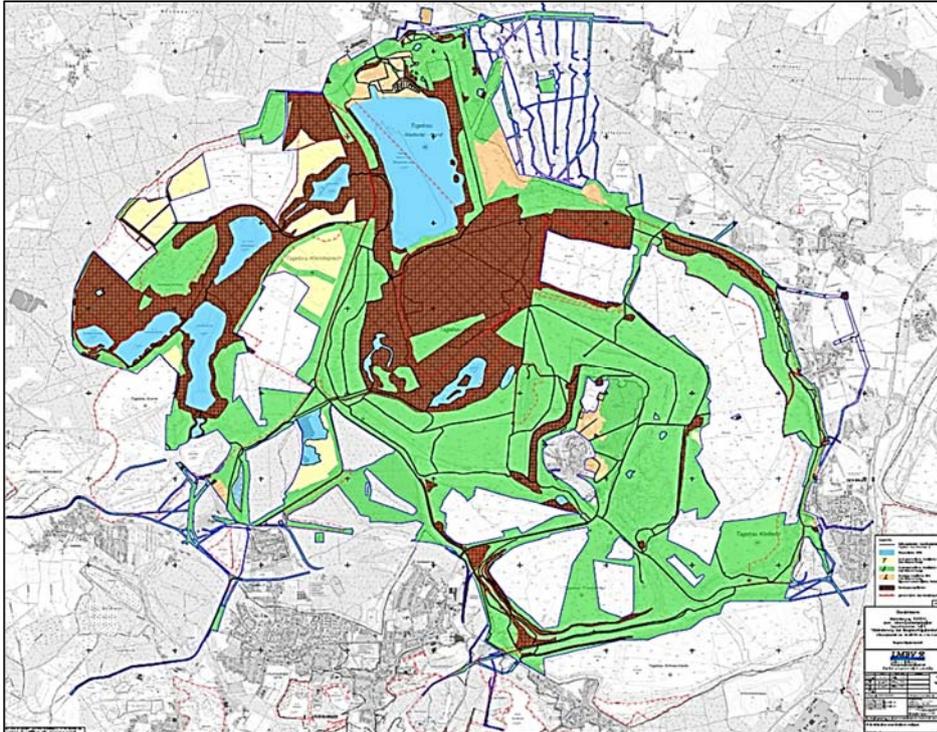


Abbildung 6: Abschlussbetriebsplan (2015)

Noch ist die Fläche mit dem Umgriff des Bebauungsplanes nicht aus dem Bergrecht entlassen. Somit besteht für diese Fläche aktuell noch Bergaufsicht und Nutzungsartenänderungen unterliegt der Zustimmung auf Zulassung durch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR). Dies setzt voraus, dass der Bergbauunternehmer, hier LMBV, der Nutzungsartenänderung zustimmt und beim LBGR eine Abänderung zum Abschlussbetriebsplan Lauchhammer Teil I zur Zulassung einreicht.

Eine genaue Bilanzierung der in der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bergheider See“ enthaltenen Flächennutzungen ist im Kapitel 5 aufgeführt. Das Besucherbergwerk F60 ist nur informativ dargestellt und fließt in die Flächenbilanzierung nicht ein.

## 2.5. Nutzungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft ehemaliger Tagebauflächen

Der Zielvorstellung der Gemeinden folgt auch das von September 2002 aufgestellte grundlegende Nutzungskonzept für die Standorträume Lauchhammer und Tröbitz/Domsdorf vom September 2002, das auf der Grundlage der Fortschreibung des Sanierungsplanes Lauchhammer Teil I entwickelt wurde. Der Bergheider See soll darin, zusammen mit dem Besucherbergwerk "Abraumförderbrücke F 60" und zwei geplanten Badestellen, zu einem Landschaftssee mit wassergebundener Freizeit- und Erholungsnutzung entwickelt werden.

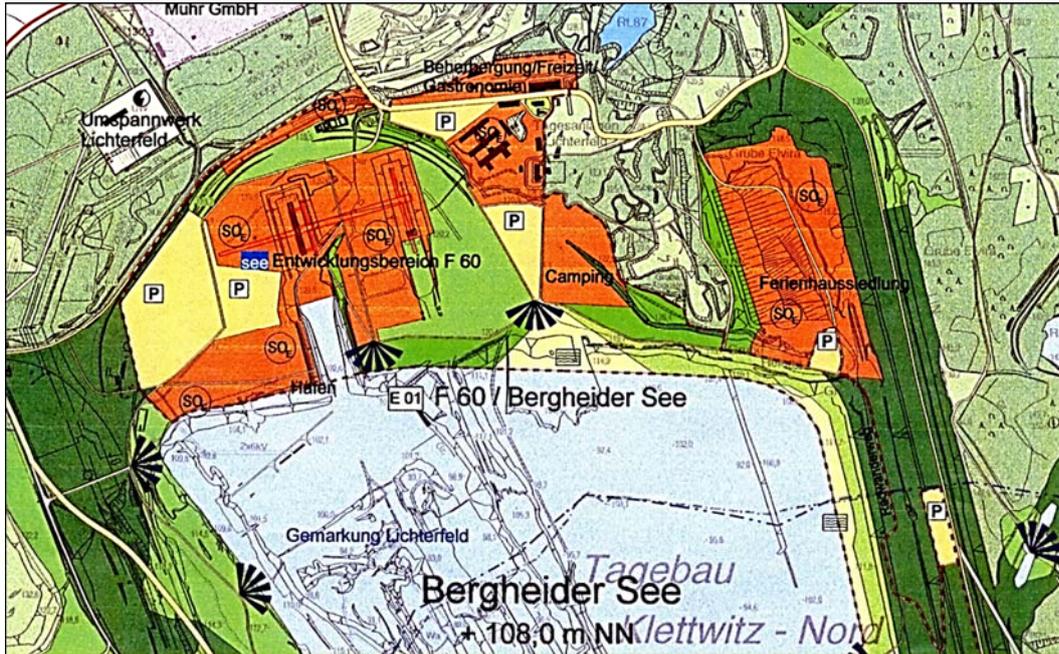


Abbildung 7: Auszug Nutzungskonzept Bergheider See (2002)

Der Bergheider See wird voraussichtlich der einzige See im Standortraum Lauchhammer sein, der sich aufgrund seiner Größe und Beschaffenheit für eine intensive wassersportliche Nutzung eignet. Gerade die Vernetzung Tourismus und Sport bildet ein Identifikationsaspekt für den späteren Tourismus und die Erholungsnutzung.

Im Bebauungsplan werden die bereits im Nutzungskonzept enthaltenen Grundzüge weiterhin aufgegriffen und umgesetzt. Das Nutzungskonzept als informeller Plan hat kommunalen Selbstbindungscharakter und stellt eine vorbereitende Planung für die Bauleitplanung dar.

## 2.6. Flächennutzungsplan (FNP)

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2004 wurde das Nutzungskonzept der LMBV für die Bergbaufolgelandschaft aufgenommen. In diesem FNP waren für die Flächen nördlich des Bergheider Sees Inhalte wie die Darstellung der Sondergebiete Hafen und Besucherbergwerk sowie großflächige öffentliche Parkplatzflächen enthalten. Auch öffentliche Grünflächen und Waldflächen wurden dargestellt. Die grundsätzlichen Nutzungsziele im FNP von 2004 für das Nordufer des Bergheider Sees entsprachen somit auch der später folgenden 2. Änderung des B-Planes, jedoch wichen unter anderem Größe und Lage der Baugebiete bzw. -flächen und der Grünflächen ab. Im Rahmen des 10. Änderungsverfahrens des FNP 2017 wurden die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bergheider See“ in die vorbereitende Bauleitplanung übersetzt und die Darstellungen entsprechend auf die Inhalte des Bebauungsplanes abgestimmt.

Auch die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend den Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Lediglich die Festsetzungen der Änderungsbereiche 6 und 8 weichen von den Darstellungen des FNP ab. Im FNP werden hier öffentliche und private Grünflächen dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes sieht jedoch in beiden Änderungsbereichen öffentliche PKW-Stellflächen vor.

Mit dem Landkreis Elbe-Elster ist im Laufe des Planverfahrens abzustimmen, inwieweit es aufgrund dieser geringen Abweichungen einer Genehmigung der 4. Änderung des B-Plans bedarf.



Abbildung 8: Flächennutzungsplan, 10. Änderung (2017)

## 2.7. Konzeptionelle Gutachten

Das konzeptionelle Gutachten zur Entwicklung des Bergheider Sees, Teil 1 und 2, des Landkreises Elbe-Elster / Amt Kleine Elster beinhaltet strategische Ziele und Möglichkeiten für die Entwicklung des Umfeldes der F 60. Diese werden im Bebauungsplan aufgegriffen.

## 2.8. Strategische Ausrichtung der Tourismusentwicklung am Bergheider See

Für die Prüfung der Potentiale des Bergheider Sees und der geplanten Entwicklung im Umfeld des Besucherbergwerkes F60 wurde durch den Zweckverband Lausitzer Seenland 2016 eine Untersuchung zur Strategische Ausrichtung der Tourismusentwicklung am Bergheider See durch die Projekt M GmbH erarbeitet, die 2018 durch die Gemeindevertretung Lichterfeld-Schacksdorf beschlossen wurde. An dem Prozess wurden auch die LMBV, die gemeinsame Landesplanungsabteilung, der Landkreis und die relevanten lokalen Akteure beteiligt.

Als Potenziale werden in der Untersuchung insbesondere das Besucherbergwerk F 60, gute geotechnische Bedingungen für die Errichtung touristischer Infra- und Angebotsstruktur, geringe Konfliktpotenziale mit Anwohnern sowie die hohe Qualität des Strandes aufgeführt. Unter anderem eine periphere Lage sowie wenige touristische Angebote werden als Schwächen genannt. Diese herausgearbeiteten Punkte werden im Bebauungsplan und in der vorliegenden 4. Änderung berücksichtigt. Neben dem Angebot an Wassersportmöglichkeiten (Hafen, Wassersportzentrum, Badebereiche) sind auch Fremdenbeherbergung und Gastronomie vorgesehen. Für Tagestouristen und Beherbergungsgäste stehen Parkflächen zur Verfügung.

## 2.9. Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)

In der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan „Am Bergheider See“ bzw. der 2. Änderung wurde anhand des Verschnitts von Bestandsaufnahme und -bewertung mit dem geplanten Vorhaben geprüft, ob die Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter vereinbar ist. Die UVS kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeit gegeben ist, wenn die vorhandenen Waldbereiche und Standgewässer nicht überplant werden. Dies wurde im B-Plan berücksichtigt.

Die Umweltverträglichkeitsstudie (Umweltbericht) zur 4. Änderung erfolgt zum Entwurf und wird dann als separater Bestandteil der Begründung beigelegt.

## 3. Beschreibung der Planungsziele

### 3.1. Entwicklungsgeschichte und Planverfahren

Der 1984 aufgeschlossene Tagebau Klettwitz-Nord wurde aufgrund des Bedarfsrückgangs an Braunkohle 1992 stillgelegt. Entsprechend dem Sanierungsplan erfolgt die Flutung des ehemaligen Tagebaus Klettwitz-Nord. In Anlehnung an die ehemals im Abbaugelände gelegene Gemeinde Bergheide erhielt das sich derzeit in Entwicklung befindliche Gewässer den Namen Bergheider See. Die am 07.09.2001 begonnene Flutung ist abgeschlossen.

Um die Entwicklung im Gebiet entsprechend den Zielvorstellungen städtebaulich zu lenken und zu ordnen, wird das Baurecht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Im B-Plan werden die Flächen des Besucherbergwerkes einschließlich der Flächen der Förderbrücke F 60 informativ, jedoch nicht farblich dargestellt, da die Flächen nicht Bestandteil des B-Planverfahrens sind.

Ein erster B-Plan wurde am 22.01.2009 beschlossen und in Kraft gesetzt.

Dem folgte eine **1. Änderung** auf Basis neuerer und geänderter Zielvorstellungen der Gemeinde, welche am 01.06.2011 beschlossen und in Kraft gesetzt wurde.

Im Jahr 2016 wurde mit einem **2. Änderungsverfahren** für den B-Plan „Am Bergheider See“ für die Entwicklungsflächen am Nordufer des Bergheider Sees im OT Lichterfeld begonnen. 2017 folgte der Beschluss zur Teilung des B-Planes in Teil A und Teil B und Aufstellung von zwei B-Plänen. Seit 2017 ist die 2. Änderung des B-Planes rechtskräftig.

Das Verfahren der **3. Änderung**, welches mit Beschluss vom 27.02.2020 begonnen wurde, kam bislang nicht zum Abschluss.

Am 17.12.2020 beschloss die Gemeindevertretung von Lichterfeld-Schacksdorf die Aufstellung der **4. Änderung** des B-Planes. Hiermit sollen unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungsziele der 2. Änderungen in 14 Teilbereichen mit einer Gesamtfläche von ca. 17,4 ha Änderungen erfolgen.

### 3.2. Planungsziele

Planungsziel der 4. Änderung ist eine Anpassung der Festsetzungen in einzelnen Teilbereichen an aktuelle Vorhaben und Bedarfe. Die grundsätzlichen Ziele der vorangegangenen B-Planfassungen werden beibehalten. Die Festsetzungen der restlichen Bereiche behalten ihre Gültigkeit. Nachfolgend werden daher weitestgehend die in der Begründung zur 2. Änderung genannten Planungsziele wiedergegeben.

Vorrangiges Ziel ist neben einer Erweiterung des Naherholungsangebotes der Region z.B. durch ergänzende touristische Nutzungen, auch der generelle (wasser-)touristische Ausbau des Bergheider Sees als Wassersportzentrum in der Region. Dabei sollen die angrenzenden urbanen Strukturen, welche die Grundlage einer ökonomisch sinnvollen touristischen Entwicklung bilden, mit in die Planung einfließen. Der südliche Teil des Sees bleibt entgegen der intensiveren Nutzung im Norden, ausschließlich dem Naturschutz vorbehalten.

Bei dem Ausbau des Naherholungsangebotes durch die Entwicklungsabsichten vor Ort, soll ein Kopplungseffekt mit dem überregionalen touristischen Angebot zur effizienteren Verteilung der wirtschaftlichen Risiken und den damit einhergehenden Investitionsanreizen für potentielle Investoren initiiert werden. Zudem werden mit der Planung wirtschaftliche Ziele verfolgt. Mittelfristig soll ein sich selbst tragendes touristisches Gesamtangebot entstehen.

Durch die Entwicklung des Quartiers wird sich der Lokalisationskoeffizient im Bereich Tourismus / Dienstleistung zu Gunsten der Region bzw. Gemeinde ändern. Dies wird auch positive Effekte auf andere vorzufindende Wirtschaftsbereiche haben und die Wertschöpfung erhöhen.

Grundlegendes Ziel der Erschließung des ehemaligen Tagebaus Klettwitz-Nord ist die Schaffung von Bauland zur Ausweisung von Flächen, die die touristische Entwicklung der Region und insbesondere der angrenzenden Kommunen positiv beeinflusst und als Basis einer künftigen touristischen Entwicklung dienen soll. Dabei soll auch die Verknüpfung der Planung mit dem bereits vorhandenen Besucherbergwerk primäres Hauptthema sein.

Durch die Planung und die Neubebauung der Flächen im Umfeld des Besucherbergwerkes wird die Förderbrücke im Gesamtkontext ihrer Bedeutung entsprechend eingebunden und im besonderen Maße herausgestellt.

Durch die großzügigen Grünbereiche, welche das Plangebiet der 2. Änderung durchziehen und umgeben, soll eine enge Verzahnung mit dem das Plangebiet umgebenden Landschaftsraum erreicht werden. Durch die Grünzäsuren innerhalb des Gebietes wird der Gebietscharakter unterstrichen und die Identität des Quartiers herausgeformt. Die angrenzenden Waldflächen werden in ihrer Struktur nicht beeinflusst. Es wurde versucht, so viele Grünausgleichsmaßnahmen vor Ort umzusetzen, um dadurch vor Ort auch die ökologische Wertigkeit die durch die Bebauung verloren geht auch vor Ort wieder an anderer Stelle auszugleichen und damit beizubehalten bzw. wieder zu schaffen.

Die Umsetzung der angestrebten Ziele lassen Räume entstehen, die wesentlich zur touristischen Entwicklung der Region beitragen und die Bedeutung der Wiedernutzung ehemaliger Bergbauflächen deutlich stärken.

Aufgrund der Planung ergibt sich eine Tertiärisierung des Arbeitsplatzangebotes, was mittelfristig Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur der lokalen Ebene haben wird und dauerhaft zu einer Verschiebung des Fachkräftebedarfs führen wird.

Auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung unterschiedlicher Nutzungen mit dem Ziel einer überwiegenden touristischen Nutzung (Erholungs-, Freizeit- und Sportnutzung) vorgesehen. Dieses Ziel unter dem Aspekt einer modernen nachhaltigen Ausrichtung wird über die Ausweisung von Sondergebieten mit unterschiedlichen Gebietscharakteren erreicht. Die Lage und Abgrenzung der Sondergebiete der 4. Änderung stimmt mit den Inhalten der 2. Änderung überein, allerdings sind Änderungen wie beispielweise bei zulässigen Nutzungen oder der Geschossigkeit vorgesehen.

Im unmittelbar an die künftige Wasserfläche grenzenden Bereich sind bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung, soweit die topografischen Bedingungen es zulassen, ein Bade- bzw. Strandbereich sowie Flächen für Wassersport ausgewiesen, die den entsprechenden Nutzungszweck erfüllt und den Gebietscharakter der umgebenden Bebauungsbereiche zusätzlich positiv beeinflusst. Vom Wasser ist der Strandbereich über Stege erreichbar.

Mit der 4. Änderung werden bereits definierte Ziele vorangegangener Planungen weiterentwickelt und die Nachfrage vor allem nach touristischen Übernachtungsangeboten und Dauereinrichtungen zur privaten Freizeitnutzung in der Region befriedigt.

## 4. Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

Wie in den vorangegangenen Kapiteln 1.1 und 3.2 erläutert, werden nur Teilbereiche der 2. Änderung geändert. Dementsprechend werden nachfolgend ausschließlich die geänderten Inhalte aus den Änderungsbereichen begründet. Auch Festsetzungen der 2. Änderung, die sich zwar in den Änderungsbereichen der 4. Änderung befinden, jedoch nicht geändert werden, wie etwa Flächen für Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte, Beleuchtungsanlagen oder Pflanzlisten, werden nicht erneut begründet. Hier wird auf die Begründung der 2. Änderung verwiesen.

### 4.1. Übersicht Änderungsbereiche und -inhalte

Folgende Inhalte wurden in den Änderungsbereichen der 4. Änderung im Vergleich zur 2. Änderung geändert:

Tabelle 2: Vergleich Inhalte Änderungsbereiche der 4. Änderung mit den Festsetzungen der 2. Änderung

Änderungsbereich	Planinhalt 2. Änderung	Planinhalt 4. Änderung
<b>Änderung 1 (SO 2)</b>	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - GRZ 0,2 - GFZ 0,2 - max. Höhe baulicher Anlagen: 5 m	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - GRZ 0,6 - GFZ 1,2 - max. Höhe baulicher Anlagen: 10 m
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 9 BbgBO) / Dachgestaltung: - Flachdach ist zwingend auszuführen	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 9 BbgBO) / Dachgestaltung: - Festsetzung zu zwingendem Flachdach entfällt
<b>Änderung 2.1 (SO 23<sub>1</sub>)</b>	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - Sondergebiet Dienstleistung und Beherbergung - Ferienhäuser nicht zulässig	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - Sondergebiet Dienstleistung und Fremdenbeherbergung - Ferienhäuser zulässig
	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - max. II Vollgeschosse zulässig - max. Höhe baulicher Anlagen: 9 m	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - max. IV Vollgeschosse zulässig - max. Höhe baulicher Anlagen: 16 m
	Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO): - keine Festsetzung zur Überschreitung durch technische Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung	Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO): - Überschreitung bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig
<b>Änderung 2.2 (SO 23<sub>2</sub>)</b>	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - Sondergebiet Dienstleistung und Beherbergung - Ferienhäuser nicht zulässig	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - Sondergebiet Dienstleistung und Fremdenbeherbergung - Ferienhäuser zulässig
	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - max. Höhe baulicher Anlagen: 15 m	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - max. Höhe baulicher Anlagen: 20 m

Änderungsbereich	Planinhalt 2. Änderung	Planinhalt 4. Änderung
<b>Änderung 2.2</b> <b>(SO 23<sub>2</sub>)</b>	Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO): - keine Festsetzung zur Überschreitung durch technische Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung	Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO): - Überschreitung bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig
<b>Änderung 3</b> <b>(SO 24)</b>	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - Sondergebiet Gastronomie und Dienstleistungen - Ferienwohnungen, Künstlerwerkstätten, Ateliers, Galerien und Ausstellungsräume, Büros aus dem Bereich der Kreativwirtschaft und kulturelle Zwecke sind nicht zulässig	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - Sondergebiet Gastronomie, Dienstleistungen, Fremdenbeherbergung, Kultur und Tourismus - Ferienwohnungen mit einem Anteil von bis zu 25 % der Gesamtgeschossfläche, Künstlerwerkstätten, Ateliers, Galerien und Ausstellungsräume, Büros aus dem Bereich der Kreativwirtschaft und kulturelle Zwecke zulässig
	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - max. I Vollgeschoss mit ‚Ausnahme‘ (undefiniert) zulässig	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - max. VII Vollgeschosse zulässig
<b>Änderung 4</b> <b>(SO 25)</b>	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - Sondergebiet Hafen mit Fremdenbeherbergung - der kulturellen Nutzung dienende Anlagen (z. B. Bühnen, Ausstellungen, Freiraumüberdachungen), dem nicht störenden Gewerbe dienende Anlagen (z. B. temporäre Märkte) sind nicht zulässig	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - Sondergebiet Hafen mit Fremdenbeherbergung, Kultur und nicht störendem Gewerbe - der kulturellen Nutzung dienende Anlagen (z. B. Bühnen, Ausstellungen, Freiraumüberdachungen), dem nicht störenden Gewerbe dienende Anlagen (z. B. temporäre Märkte) sind zulässig
	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - max. Höhe baulicher Anlagen nicht festgesetzt	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): - max. Höhe baulicher Anlagen: 15 m
<b>Änderung 5.1</b> <b>(sanitäre Anlage, SO 22),</b> <b>Änderung 5.2</b> <b>(sanitäre Anlage, SO 8)</b>	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit der Zweckbestimmung Sanitäre Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB): - keine Festsetzungen zur Zulässigkeit vorhanden	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit der Zweckbestimmung Sanitäre Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB): - Umgrenzung von Flächen für Sanitäre Anlagen - außerhalb der Flächenumgrenzung unzulässig
<b>Änderung 6</b> <b>(Parkflächen)</b>	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Festsetzung als öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt	Verkehrsflächen und Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB): - Festsetzung als öffentliche Parkfläche

Änderungsbereich	Planinhalt 2. Änderung	Planinhalt 4. Änderung
<b>Änderung 7 (Parkflächen)</b>	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Festsetzung als private Grünfläche	Verkehrsflächen und Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB): - Festsetzung als öffentliche Parkfläche
<b>Änderung 8 (Parkflächen)</b>	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Festsetzung als öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt	Verkehrsflächen und Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB): - Festsetzung als öffentliche Parkfläche
<b>Änderung 9.1 (LWT I), Änderung 9.2 (LWT II), Änderung 9.3 (LWT III)</b>	Wasserflächen, hier Löschwasserteiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB): - Festsetzung als Wasserfläche mit Zweckbestimmung Löschwasserteich	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Abs. 6 BauGB): - Festsetzung als Ver- und Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich entsprechend der tatsächlich erfolgten Ausführung - Vormals als LWT festgesetzte Restflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt
<b>Änderung 10 (Strand, Strandzugang, Stege)</b>	Zulässigkeit von Strandzugängen und Steganlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. 16a BauGB): - drei Strandzugänge zeichnerisch festgesetzt	Zulässigkeit von Strandzugängen und Steganlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. 16a BauGB): - drei Strandzugänge textlich festgesetzt - ein Zugang ist behindertengerecht auszuführen - 45 m Steglänge senkrecht ab Uferlinie
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Festsetzung von Teilflächen als öffentliche Grünfläche im westlichen und als private Grünfläche im östlichen Bereich, Zweckbestimmung ‚Badestelle‘, keine Zweckbestimmung der Grünfläche östlich des Hafens	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Festsetzung des gesamten Änderungsbereichs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Strandbereich‘

## 4.2. Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 10 - 11 BauNVO)

#### SO 23 Sondergebiet Dienstleistung und Fremdenbeherbergung

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind innerhalb des SO 23 ‚Sondergebiet Dienstleistung und Beherbergung‘ keine Ferienhäuser zulässig. Im Sinne einer nachfragegerechten Entwicklung werden in der 4. Änderung nun auch Ferienhäuser zugelassen, zudem wird aufgrund dieser ergänzten Nutzung das Baugebiet als SO 23 ‚Sondergebiet Dienstleistung und Fremdenbeherbergung‘ bezeichnet.

#### SO 24 Sondergebiet Gastronomie, Dienstleistungen, Fremdenbeherbergung, Kultur und Tourismus

Dem SO 24 ‚Sondergebiet Gastronomie und Dienstleistungen‘ der 2. Änderung werden in der 4. Änderung weitere zulässige Nutzungen hinzugefügt. Hier werden zur Stärkung des Tourismus und Belebung des

Gebietes zusätzlich Ferienwohnungen zugelassen. Diese werden jedoch auf einen Anteil von 25% der Gesamtgeschossfläche begrenzt, um den bisher angestrebten Gebietscharakter mit einer gewissen Nutzungsmischung zu wahren und weitere, u. a. auch kulturelle, Nutzungen neben der Fremdenbeherbergung zu sichern. Das SO 24 wird demzufolge nun als ‚Sondergebiet Gastronomie, Dienstleistungen, Fremdenbeherbergung, Kultur und Tourismus‘ bezeichnet.

Weiterhin werden in der 4. Änderung zusätzlich Künstlerwerkstätten, Ateliers, Galerien, Ausstellungsräume, Büros aus dem Bereich der Kreativwirtschaft sowie kulturelle Zwecke zugelassen. Damit soll eine höhere Nutzungsdurchmischung und damit Belebung des Plangebietes ermöglicht werden.

#### SO 25 Sondergebiet Hafen mit Fremdenbeherbergung, Kultur und nicht störendem Gewerbe

Das vormalige SO 25 ‚Sondergebiet Hafen mit Fremdenbeherbergung‘ der 2. Änderung wird in der 4. Änderung aufgrund weiterer zulässiger Nutzungen als SO 25 ‚Sondergebiet Hafen mit Fremdenbeherbergung, Kultur und nicht störendem Gewerbe‘ bezeichnet. Ergänzend werden der kulturellen Nutzung dienende Anlagen (z. B. Bühnen, Ausstellungen, Freiraumüberdachungen) sowie dem nicht störenden Gewerbe dienende Anlagen (z. B. temporäre Märkte) zugelassen, um einerseits mehr Flexibilität zu ermöglichen und andererseits eine höhere Nutzungsmischung zu erreichen.

#### **4.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 16 - 21a BauNVO auf den Grundstücken wird durch die Festsetzungen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, hier der Grund- und Geschossflächenzahl gem. § 16 i. V. m. § 17 BauNVO und i.V. m. der Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO definiert.

Als Bezug für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die maximale Höhe in Meter über dem nächstgelegenen Gehweg / Straßenverkehrsfläche bzw. Oberkante Ponton bestimmt.

Die Festsetzungen wurden vorwiegend aus städtebaulichen Gründen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung und ist für jeden Bebauungsbereich separat festgesetzt.

Um am städtebaulich bedeutenden Bereich des Hafens eine effizientere Ausnutzung der Fläche sowie gleichzeitig den Bauherren eine größere Flexibilität zu ermöglichen und auch in der Planung befindliche konkrete Bauvorhaben zu berücksichtigen, werden folgende Festsetzungen der 2. Änderung geändert:

- Im Sondergebiet SO 2 werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,6 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 auf 1,2 erhöht. Gleichzeitig erfolgt eine Erhöhung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 5 m auf 10 m.
- Im Sondergebiet SO 23<sub>1</sub> werden Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von I-II auf maximal IV Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 9 m auf 16 m erhöht.
- Im Sondergebiet SO 23<sub>2</sub> wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 15 m in der 2. Änderung auf 20 m in der 4. Änderung erhöht.
- Innerhalb des Sondergebietes SO 24 wird unter Beibehaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 25 m die Zahl der Vollgeschosse von I ‚Ausnahme‘ auf VII erhöht.

Im Sondergebiet SO 25 ist bisher keine Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthalten. Um allzu hohe bauliche Anlagen im Bereich des Hafens zu vermeiden, erfolgt mit der 4. Änderung eine Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 15 m.

#### **4.2.3. Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

Innerhalb des SO 23 wurde bisher keine Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung getroffen. In der 4. Änderung ist eine Überschreitung bis zu einer Höhe von 5,00 m ausdrücklich zulässig, um etwa Solaranlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen.

#### **4.2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen / Zulässigkeit von sanitären Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB und § 14 Nr. 2 BauNVO)**

Um die Anordnung von Sanitäranlagen als Angebot für Touristen und Besucher zu ermöglichen und in dafür geeigneten Bereichen wie den Schnittstellen von öffentlichem Strand und Parkplatz bzw. SO 8 gezielt platzieren zu können, werden in der 4. Änderung Flächen für sanitäre Anlagen angrenzend an die Strandflächen in den SO 8 und SO 22 festgesetzt. Gleichzeitig werden sanitäre Anlagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

#### **4.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

##### Öffentliche Parkflächen

Es hat sich gezeigt, dass bisher nur unzureichende Parkflächen vorhanden sind. Um die optimale Erreichbarkeit der Bau- und Erholungsgebiete mit dem PKW zu ermöglichen, werden im Änderungsbereich 6 (gegenüber dem SO 13 Sondergebiet Campingplatz), im Änderungsbereich 7 (angrenzend an das SO 8 Sondergebiet Fremdenbeherbergung) und im Änderungsbereich 8 (westlich des Hafens an der Zufahrt zur L60) öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Die Flächen waren vorher als Grünflächen festgesetzt, dies wird in der Umweltverträglichkeitsstudie (Umweltbericht) zum Entwurf entsprechend berücksichtigt.

##### Zulässigkeit von Strandzugängen und Steganlagen

In der 2. Änderung werden insgesamt drei Strandzugänge als Fußwege in der Planzeichnung festgesetzt. Aufgrund der Gefällesituation und um eine barrierefreie Ausführung zu ermöglichen, soll eine größere Flexibilität in der Anordnung ermöglicht werden. Die zeichnerische Festsetzung wird daher durch eine textliche Festsetzung ersetzt, wonach innerhalb der als öffentlicher Badestrand festgesetzten Grünfläche die Anlage von bis zu drei Strandzugängen für Fußgänger zulässig ist. Damit behindertengerechten Anforderungen entsprochen wird, ist mindestens einer davon barrierefrei auszuführen.

Vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG sind auf der nachrichtlich übernommenen Wasserfläche des Bergheider Sees bis zu drei Steganlagen zulässig, um die Fortführung der genannten Strandzugänge als Stege zur Erschließung der Wasserfläche zu ermöglichen. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen und nur mit einer Steglänge von bis zu 45 m ab der Uferlinie zulässig, um eine allzu lange Ausdehnung auf der Wasserfläche zu vermeiden.

#### **4.2.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)**

In der 2. Änderung wurden drei Löschwasserteiche zeichnerisch als Wasserflächen festgesetzt und als Löschwasserteiche I - III bezeichnet. Aufgrund von Schäden mussten die Löschwasserteiche saniert werden und entsprechen in ihren Ausmaßen nicht mehr den festgesetzten Flächen. In der 4. Änderung werden die Löschwasserteiche entsprechend der tatsächlichen Ausführung festgesetzt. Zudem werden sie ihrer Zweckbestimmung nach als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen anstelle von Wasserfläche festgesetzt. Damit wird auch der Versorgungsfunktion der Löschwasserteiche gegenüber der Wasserfläche des Sees mit Freizeitfunktion verdeutlicht.

#### **4.2.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### Strandflächen

In der 2. Änderung wurde der Uferbereich teilweise als öffentliche und teilweise als private Grünfläche festgesetzt. Ziel war dabei, dass der westliche Bereich als öffentlicher Strand dienen und der östliche Teil den Beherbergungsgästen des SO 8 vorbehalten bleiben sollte. Um eine städtebaulich unerwünschte Trennung des Strandes durch Zaunanlagen zu vermeiden, wird auf diese Unterteilung in der 4. Änderung verzichtet und der gesamte Strandbereich östlich des Hafens als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Strandbereich‘ festgesetzt.

##### Änderungsbereiche 9.1, 9.2, 9.3

Aufgrund der in Kapitel 4.2.6 erläuterten Änderung zur Größe der Löschwasserteiche ergeben sich in den Änderungsbereichen 9.1, 9.2 und 9.3 vormals in der 2. Änderung als Löschwasserteiche festgesetzte Flächen. Diese nicht mehr für die Löschwasserteiche erforderlichen Restflächen werden in der 4. Änderung als öffentliche Grünflächen entsprechend ihrer Umgebung festgesetzt.

### **4.3. Geänderte Schlussbestimmungen**

#### **4.3.1. Ordnungswidrigkeiten (§ 85 BbgBO)**

Die Bestimmung zur Zahlung einer Geldbuße bleibt erhalten, jedoch wird redaktionell die Rechtsgrundlage geändert, die Ordnungswidrigkeiten regelt (anstelle des Verweises auf § 79 BbgBO auf § 85 BbgBO).

### **4.4. Geänderte Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 BbgBO)**

#### **4.4.1. Dachgestaltung**

Anstelle des bisher im SO 2 zwingend zu errichtende Flachdach wird in der 4. Änderung hier keine Dachform mehr festgesetzt, um der besonderen Lage entsprechend eine größere Gestaltungsvielfalt zuzulassen.

### **4.5. Hinweise**

#### **4.5.1. Baugrund / Altlasten / Bodenschutz**

Auf den betreffenden Grundstücken, welche nicht der Bergaufsicht unterliegen, befinden sich gemäß Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz.

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundesbodenschutzgesetz und die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Das Plangebiet stellt eine Bergbaufolgefläche dar, die durch die LMBV gesichert wurde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen auch der Baugrund abschließend begutachtet werden muss. Auf dem Rechtsplan wird der Hinweis ergänzt, dass für die jeweiligen Bauvorhaben frühzeitig die Durchführung standortspezifischer Baugrund- bzw. Geotechnikuntersuchungen zur Gründungsoptimierung empfohlen wird. Dies begründet sich mit der vormaligen Bergbaunutzung des Plangebietes und daraus resultierender Unklarheiten bezüglich des Baugrundes.

### **4.6. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung**

Durch die 4. Änderung wird die in der 2. Änderung beschriebene vorgesehene verkehrliche und stadttechnische Erschließung grundsätzlich nicht berührt: auf die Begründung zur 2. Änderung wird verwiesen.

Die in der 4. Änderung enthaltenen ergänzend festgesetzte Parkflächen und lediglich zeichnerisch korrigierten Löschwasserteiche werden in Kapitel 4.2.5 bzw. 4.2.6 erläutert.

### **4.7. Finanzierung der infrastrukturellen Erschließung**

Die infrastrukturelle Entwicklung des Plangebietes, die im Jahr 2011 begonnen hat, gliedert sich in insgesamt sechs Bauabschnitte (mit Unterabschnitten). Die Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf verfügt nur eingeschränkt über die zur Erschließung des Plangebietes nötigen monetären Mittel. Auf Grund der geringen Eigenmittelsituation erfolgt eine Umsetzung schrittweise auf Basis öffentlicher Förderungen z.B. § 4 Bergbaufolgeabkommen. Durch die LMBV wurden im Auftrag der Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf bereits erste Infrastrukturmaßnahmen im Rahmen der notwendiger Schutz- und Sicherungsmaßnahmen der LMBV durchgeführt.

### **4.8. Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Öffentliche Einrichtungen zur Grundversorgung im Plangebiet sind aufgrund seiner Lage nicht vorgesehen.

Das Angebot an kultureller Infrastruktur ergibt sich schon aus dem Grundziel des Bebauungsplanes, eine geordnete und sinnvolle Entwicklung des Besucherbergwerkes zu gewährleisten. Das Besucherbergwerk wird schon heute für vielfältigste Veranstaltungen auch mit überregionalem Charakter genutzt. Dies soll auch zukünftig geschehen und sich so Synergieeffekte zwischen Plangebiet und Bereich der Förderbrücke ergeben.

## **4.9. Öffentliche Flächen / Grünordnerische Maßnahmen**

### **4.9.1. Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung**

Durch neue Festsetzungen in den Änderungsbereichen der 4. Änderung ergeben sich erforderliche Anpassungen bei den Eingriffen in den Naturhaushalt und somit auch eine geänderte Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung und Maßnahmen im Vergleich zur 2. Änderung. Dies betrifft insbesondere hinsichtlich von Neuversiegelung die beiden neuen Parkflächen sowie hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes die Änderungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Sondergebieten.

Die Überarbeitung des Grünordnungsplanes und der Umweltverträglichkeitsstudie (Umweltbericht) sowie gegebenenfalls des Artenschutzfachbeitrages erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung der 4. Änderung.

### **4.9.2. Gestaltungsgrundsätze öffentlicher Flächen**

Allgemeine Ziele der Gestaltung sind:

- Nicht überbaubare Flächen sind als Grünflächen herzustellen.
- Auf ein Minimum an Versiegelungen bzw. eine Reduzierung von aufwendigen Befestigungen bei Parkplätzen/-bereichen, Zufahrten, Gehwegen ist zu achten. Die Regenwasserversickerung soll direkt in den Grünflächen oder in unmittelbar angrenzenden Bereichen möglich sein.
- Eine naturnahe Gestaltung mit Pflanzungen heimischer, standortgerechter Gehölze/Arten mit einer Einbindung der Planfläche in das Landschaftsbild bzw. in die umgebenden Flächen ist anzustreben.
- Die Zugangsbereiche der einzelnen Bereiche sind grünordnerisch so einzubinden, dass der jeweilige Gebietscharakter vermittelt wird.
- Die öffentlichen Grünbereiche sollen sich zu übersichtlich und klar gestalteten Bereichen entwickeln, die auch naturnahe, standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten aufweisen. Die Pflanzanordnungen und Artenauswahl sind dem jeweiligen Standort anzupassen. Es ist darauf zu achten, dass Sichtbeziehungen nicht zerschnitten oder verhindert werden.

## 5. Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung (gerundet)

Nutzung	Fläche in ha
Sondergebietsflächen	5,5
Löschwasserteiche	0,4
Verkehrsflächen	0,3
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	0,1
<i>Öffentliche Parkflächen</i>	0,2
Öffentliche Grünflächen	7,9
Wasserflächen	3,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17,4</b>

Die 5,53 ha Sondergebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung setzen sich wie folgt zusammen (gerundet):

Tabelle 4: Zusammenstellung der Sondergebietsflächen

Sondergebiet*	Zweckbestimmung	Fläche in ha
SO 2	Fremdenverkehr, hier Wassersport / Strandversorgung	0,07
SO 8 (teilweise außerhalb 4. Änderung)	Fremdenbeherbergung	0,05
SO 22 (teilweise außerhalb 4. Änderung)	Parken, Stellplatz Wohnmobile, Parkplatz	0,02
SO 23 <sub>1</sub> und SO 23 <sub>2</sub>	Dienstleistung und Fremdenbeherbergung	1,94
SO 24	Sondergebiet Gastronomie, Dienstleistungen, Fremdenbeherbergung, Kultur und Tourismus	0,23
SO 25	Sondergebiet Hafen mit Fremdenbeherbergung, Kultur und nicht störendem Gewerbe	3,17
<b>Gesamtfläche SO:</b>		<b>5,53</b>

## **6. Quellen / Fachgutachten**

- Bundesländer Brandenburg / Berlin (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
- Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf / Amt Kleine Elster (2004): Flächennutzungsplan
- Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf / Amt Kleine Elster (2017): Flächennutzungsplan, 10. Änderung
- Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf / Amt Kleine Elster: Konzeptionelles Gutachten zur Entwicklung des Bergheider Sees
- LMBV mbH Planung Mitte (2015): Abschlussbetriebsplan, Sanierungsplan Lauchhammer, Teil I
- Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (1999): Entwurf Regionalplan Lausitz-Spreewald
- Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“
- Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (1998): Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“
- Project M GmbH (2016): Strategische Ausrichtung der Tourismusentwicklung am Bergheider See
- Verfasser nicht bekannt (2002): Nutzungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft ehemaliger Tagebauflächen