

## **GEMEINDE ELSTERHEIDE**

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHWIMMSTEGANLAGE MIT BOOTSHÄUSERN AUF DEM GEIERSWALDER SEE“**

**VORENTWURF i.d.F. vom 16.03.2026**

---

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### **Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Schwimmsteganlage“ (§ 11 BauNVO)**

Die als Sondergebiet festgesetzte Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Schwimmsteganlage“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung einer Schwimmsteganlage, bestehend aus dauerhaften und temporären Pontons, Gebäuden auf Pontons, einer Steganlage zur Erschließung der Pontons und zum Anlegen der Boote, Dalben und Verankerungen zur Befestigung der Steganlage und der Pontons sowie einem Landgang.

Zulässig sind weiterhin:

- Dauerliegeplätze und Kurzzeitliegeplätze für Boote,
- Bootshäuser zur touristischen Übernachtung inkl. Terrasse,
- Ver- und Entsorgungsstationen,
- sanitäre Einrichtungen,
- ein Hafenmeisterbüro
- gastronomische Einrichtungen
- Terrassen
- Freisitze sowie
- weitere touristische Nutzungen und Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem Geierswalder See und dessen unmittelbarer Umgebung stehen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

#### **1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte**

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für bauliche Anlagen wird die Höhe als Höchstmaß über dem Gelände angegeben.

Als oberer Gebäudeabschluss gilt der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern mit offenen Umwehrungen die oberste Außenwandbegrenzung bzw. Attika.

Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Geländes. Als Oberkante Gelände gilt die Oberkante der Gehfläche der Schwimmsteganlage.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

In der abweichenden Bauweise ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge an der zum südöstlichen Ufer zugewandten Seite von höchstens 8 m zulässig.

### **1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Schwimmsteganlage“ ist als Anbindung zum Uferrundweg ein Landgang in einer Gesamtbreite von insgesamt nicht mehr als 3,00 m zulässig.

## **1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **1.5.1 Anforderungen an die Außenbauteile**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile der Bootshäuser ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,erf}$  ausweisen, das nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) und der  $K_{Raumart}$  zu bemessen ist.

Für die vorliegende Raumart „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ beträgt  $K_{Raumart} = 30$  dB. Mindestens einzuhalten ist für „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 30 dB.

### **1.5.2 Maßgebliche Außenlärmpegel**

Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  an den Fassaden der Bootshäuser wird im Nachtzeitraum mit 63 dB(A) festgesetzt.

### **1.5.3 Bootsanleger**

Der Bootsanlegerverkehr an der Steganlage ist aufgrund des Schutzbedürfnisses in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) nur im Tagzeitraum zulässig.

## **1.6 Planungsrechtliche Einschränkungen für Maßnahmen innerhalb des Abschlussbetriebsplans (ABP) Skado / Koschen - sächsischer Teil** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 5 Nr. 2)

Vorhaben dürfen nicht gegen die Festsetzungen des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanes Skado/ Koschen - sächsischer Teil (ABP Skado/Koschen) mit seinen Änderungen und Ergänzungen verstoßen.

Bis zur Entlassung aus der Bergaufsicht ist für alle Bauvorhaben, welche innerhalb des Geltungsbereichs des bergrechtlichen ABP Skado / Koschen - sächsischer Teil (Zulassung am 02.01.1997) geplant sind, durch den Vorhabenträger eine bergbauliche Stellungnahme der LMBV mbH und die Zustimmung des Sächsischen Oberbergamtes zu erbringen. Diese Unterlagen sind im jeweils erforderlichen öffentlich-rechtlichen Verfahren den zuständigen Behörden und der Gemeinde Elsterheide vorzulegen.

## **1.7 Planungsrechtliche Einschränkungen für Eingriffe in Böschungen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Vorhaben dürfen nicht die Standsicherheit und Stabilität der Böschungssysteme beeinträchtigen.

Jedes Vorhaben im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Schwimmsteganlage“, mit dem in das Böschungssystem eingegriffen werden soll, ist von einem vom Sächsischen Oberbergamt anerkannten Sachverständigen für Geotechnik/Böschungen bewerten zu lassen. Es ist dadurch der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben Stabilität und Standsicherheit der Böschungen nicht beeinträchtigt oder gefährdet.

Der Nachweis ist durch den Vorhabenträger den Unterlagen im bauordnungsrechtlichen und, sofern die Bebauung im Gewässerrandstreifen geplant ist, im wasserrechtlichen Verfahren der zuständigen Behörde und der Gemeinde Elsterheide vorzulegen.

Die Bauausführungen sind durch einen Sachverständigen für Geotechnik zu überwachen.

## **2 Hinweise ohne Normcharakter**

### **2.1 Wasserrechtliche Genehmigung für Anlagen im / am Gewässer**

Im Uferbereich und / oder im Gewässerrandstreifen geplante bauliche Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach den §§ 36 WHG, 26 Abs. 1 SächsWG. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

Vorhaben innerhalb des Gewässerrandstreifens unterliegen außerdem den Bestimmungen des § 24 Sächsisches Wassergesetz und des § 38 Wasserhaushaltsgesetz. Für alle Vorhaben im Gewässerrandstreifen ist durch den Vorhabenträger die Befreiung vom Verbot der Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen im Gewässerrandstreifen von der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 24 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz einzuholen.

### **2.2 Baugrund / unter Bergaufsicht stehende Flächen**

Alle Vorhaben, welche auf unter Bergaufsicht stehenden Flächen geplant werden, sind bei der zuständigen Bergbehörde, dem Sächsischen Oberbergamt, anzeige- und zustimmungspflichtig. Der Baubeginn des Vorhabens ist außerdem der LMBV rechtzeitig vorher schriftlich unter Vorlage aller durch den Vorhabenträger einzuholenden Genehmigungen anzuzeigen. Ansprechpartner für Bergrechtliche Belange ist bei der LMBV, VL3, der zuständige Projektmanager Herr Bäcker Tel.: 03573-84-4345/0151-14742640.

Bei Eingriffen ins Erdreich (im Bereich ABP) ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Markscheiderei der LMBV mbH im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, Knappenstraße 1, VS 5 (Frau Schwarze, Tel.: 03573-84-4188) ein Schachterlaubnis-schein (gebührenpflichtig) einzuholen, in dem weitere Auflagen erteilt werden können.

Die Einmessung der Gesamtmaßnahme ist nach erfolgter Realisierung an die LMBV mbH Markscheiderei im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, VS 5 (Frau Kern, Tel.: 03573-84-4183) im Lagesystem RD 83; Höhensystem DHHN 92 als 3D-dgn-Datei zwecks Nachtragung des Bergmännischen Risswerkes zu übergeben.

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

### **2.3 Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht**

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bittet das LfULG mit Verweis auf das Sächsische Abfall- und Bodenschutzgesetz um Zusendung der Ergebnisse. Außerdem besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Lagerstättengesetz.