



SFF

## Zweckverband Planung und Erschließung Witznitzer Seen

### Satzung des Zweckverbandes Planung und Erschließung Witznitzer Seen zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Ferienhain Nordufer Hainer See“, rechtskräftig seit 25.01.2014, zuletzt geändert am 12.07.2014

Auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird der Bebauungsplan „Ferienhain Nordufer Hainer See“ in der Fassung vom Januar 2009 in den textlichen Festsetzungen für das SO 8 folgendermaßen geändert und ergänzt:

#### § 1

Der **Punkt 1.2 / Satz 3** – Art der baulichen Nutzung / Sondergebiet Hafenanlage (SO 8) - wird wie folgt geändert und ergänzt:

Folgende Nutzungen sind außerdem zulässig:

- Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden
- Ausnahmsweise zulässig sind max. 26 Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

#### § 2

Der **Punkt 2.1** – Grundflächenzahl - wird wie folgt ergänzt:

Ausgenommen ist das SO 8. Im SO 8 sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Überschreitung der Grundflächenzahl beschränkt auf Nebenanlagen i.F.v. Wegen und Plätzen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig.

#### § 3

Die Satzung zur 2. vereinfachten Änderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

05. Juni 2019

Borna, den .....

Zweckverband Planung und Erschließung Witznitzer Seen



Luedtke  
Verbandsvorsitzende

Hei





**Zweckverband Planung und Erschließung  
Witznitzer Seen**

SEF

## **Fortschreibung der Begründung**

**zur**

**2. vereinfachten Änderung**

**des Bebauungsplanes**

**„Ferienhain Nordufer Hainer See“**

Stand: Mai 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Änderung.....	3
2.	Umgriff der Änderung.....	3
3.	Städtebauliches Konzept.....	3
4.	Darstellung und Begründung der Inhalte der Änderung.....	5
5.	Anpassung der Erschließung (Abwasserentsorgung) .....	8

### Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Städtebauliches Konzept

Anlage 3 – Kompensationsfläche

Anlage 4 - Städtebaulicher Vertrag v. 21./31.1.2019

## **1. Anlass der Änderung:**

Die Zielstellung des Bebauungsplanes „Ferienhain Nordufer Hainer See“ besteht darin, die Voraussetzungen für die Entwicklung von Tourismus,- Freizeit- und Erholungsnutzungen und aller damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen sowie der dazu gehörigen Infrastruktur am Hainer See zu schaffen.

In dem seit dem 25.01.2014 rechtskräftigen Bebauungsplan ist im SO 8 ein Gebiet für Hafenanlagen festgesetzt. Nachdem der Bebauungsplan zu großen Teilen mit der Ferienhaus-siedlung, dem Campingplatz und dem zentralen privaten Parkplatz bereits umgesetzt wurde, soll nun der letzte Abschnitt in Form des „Hafendorfes Hain“ folgen. Dieses schließt Teilbe-reiche des SO 2 und SO 5 mit ein.

Das SO 8 – Hafenanlage ist in zentraler Lage zwischen den Ferienhäusern und dem Cam-pingplatz bauplanungsrechtlich festgesetzt. Die Hafenanlage soll als Schiffsanlagen für den Schiffsverkehr auf dem Hainer See fungieren. Zulässig ist die Errichtung einer Steganlage mit Fahrgaststeg und Bootsliegeplätzen in dem Baugebiet auf Wasserfläche, die Errichtung der zum Betreiben des Schiffsanlegers notwendigen technischen Anlagen sowie von Ge-bäuden, die zur sportlichen, freizeitleichen, technischen und touristischen Nutzung des Schiffsanlegers erforderlich sind (Bootshäuser, Lagergebäude, Slipanlage, Krananlage).

Folgende Nutzungen sind lt. Bebauungsplan im SO 8 ausnahmsweise zulässig:

- Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- Schank- und Speisewirtschaften
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (siehe Pkt. 3) ist eine Änderung des Bebau-ungsplanes Teil SO 8 hinsichtlich der GRZ und der Art der Nutzung in Bezug auf die aus-nahmsweise zulässigen Nutzungen notwendig.

## **2. Umgriff der Änderung:**

Folgende Flurstücke befinden sich im Umgriff der Änderung:

Gemarkung Hain	T.v. 71/7
Gemarkung Hain	T.v. 325/3
Gemarkung Hain	T.v. 270/3
Gemarkung Hain	T.v. 271/2
Gemarkung Hain	T.v. 269a
Gemarkung Hain	T.v. 269/2

Der Umgriff der Änderung besitzt eine Größe von ca. 0,65 ha und ist in der Anlage 1 darge-stellt. Eigentümer diese Flächen ist die Blausee GmbH.

## **3. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept ist in Anlage 2 dargestellt. Danach werden das Hafendorf Hain und die dazugehörigen Gebäude in folgenden Sondergebieten des Bebauungsplangebietes „Ferienhain Nordufer Hainer See“ geplant:

- Östlicher Teilbereich des SO 2- Ferienhäuser und das Verwaltungsgebäude der Blauwasser Seemanagement GmbH („Rathaus“);

- Westlicher Teilbereich des SO 5 -Spielescheune mit Trampolin, Tischtennis und Kletterwand, eine Soccerhalle mit 3 Powerspielfeldern und Außenspielplatz, Parkplatzerweiterung
- SO8 – Hafendorf - Hauptgebiet

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll ausgehend vom Parkplatz im Norden ein Feriendorf mit mediterranem Flair mit einer Struktur aus Einzelhäusern, Plätzen, Gassen und Treppenanlagen entstehen. Dabei orientiert sich die Höhenstruktur des neuen Hafendorfs am bestehenden Gelände. Der Höhenunterschied vom höchsten Niveau bis zu den Bootstegen am See liegt bei ca. 8 m.

In den SO 2 und SO 5 entsprechen die baulichen Anlagen und die geplanten Nutzungen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nur im SO 8 ist zur Umsetzung des Konzeptes eine Änderung in Bezug auf die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO und der ausnahmsweise geregelten Nutzungen notwendig.

4. Darstellung (fett markiert) und Begründung der Inhalte der Änderung

Nr. der textl. Festsetzung	Textliche Festsetzung entsprechend rechtskräftigen Bebauungsplan „Ferienhain Nordufer Hainer See“	Textliche Festsetzung nach 2. veränderter Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ferienhain Nordufer Hainer See“	Begründung für die Änderung	Soll/Ist Vergleich
Teil B 1/2.1	Die Grundflächenzahl wird gem. den Einschrieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt. Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.	Die Grundflächenzahl wird gem. den Einschrieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt. Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen. Ausgenommen ist das SO 8. Im SO 8 sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Überschreitung der Grundflächenzahl beschränkt auf Nebenanlagen i.F.v. Wegen und Plätzen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig.	Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Für das Sondergebiet SO 8 wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese sollte die Möglichkeiten einer etwas dichteren Bebauung als zentraler Treff- und Versorgungspunkt im Bebauungsplan-gebiet schaffen. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.  Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde die Hafenanlage in ihrer baulichen Ausgestaltung präzisiert. Durch die nunmehr geplante Baukörperanordnung, die sich an die vorgegebenen Baugrenzen hält, bilden sich die kleingliedrigen Häuserensembles, die dazugehörigen Wege, Gassen und die Plätze, die das Gebiet beleben sollen.  Um die gewerblichen Nutzungen in der Hafenanlage zu ermöglichen (Cafe- Bistro, Geschäfte) ist es erforderlich, die Plätze und Wege zu befestigen. Es werden zur Befestigung teildurchlässige Beläge geplant. Die genaue Planung wird im Bauantragsverfahren eingereicht.	Die maßgebliche anrechenbare Grundstücksfläche im SO 8 beträgt 6.548 m <sup>2</sup> . Unter Berücksichtigung einer rechtskräftig zulässigen GRZ von 0,4 kann eine Überbauung von max. 2.619 m <sup>2</sup> stattfinden.  Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, die dem Planungsziel der Hafenanlage entspricht, ist eine Überbauung von ca. 3.900 m <sup>2</sup> vorgesehen. Davon sind ca. 2.500 m <sup>2</sup> für Gebäude geplant, ca. 1.400 m <sup>2</sup> stellen befestigte Wege und Plätze dar. Die Zulassung der Überschreitung im SO 8 durch bauliche Anlagen, die dem festgesetzten Nutzungszweck des Hafengebietes dienen, bedeutet keine Erhöhung der Versiegelung im gesamten B- Plan Gebiet. Bilanz-Ausgleichsflächen der GRZ sind in großem Umfang im SO 6 und SO 7 – Bereich des Campingplatzes gegeben. Dieser Bereich ist nur sehr gering befestigt und bebaut.  Ausgleichs- Bilanzfläche im Bereich Campingplatz SO 6 • Norröstliche Randzone im Baufenster des SO6 mit einer Größe von 1.655 m <sup>2</sup> wird voll-

Nr. der textl. Festsetzung	Textliche Festsetzung entsprechend rechtskräftigen Bebauungsplan „Ferienhain Nordufer Hainer See“	Textliche Festsetzung nach 2. vereinfachter Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ferienhain Nordufer Hainer See“	Begründung für die Änderung	Soll/ Ist Vergleich
				<p>ständig von einer Bebauung freigehalten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche behält ihren ursprünglichen Bewuchs, nach Bedarf erfolgt eine jährliche Unterhaltspflege</li> <li>• Kompensationsfläche wird vor dem Baugenehmigungsverfahren zum SO8 –Hafendorf auf dem Flurstück 269/2 (Gemarkung Hain, Gemeinde Neukieritzsch) rechtlich gesichert.</li> </ul>
Teil B I / 1.2 Satz 3	<p>... Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden</li> </ul> <p><b>Ausnahmsweise zulässig sind max. 26 Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.</b></p>	<p>... Folgende Nutzungen sind <b>ausnahmsweise außerdem</b> zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden</li> </ul> <p><b>Ausnahmsweise zulässig sind max. 26 Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.</b></p>	<p>Das Ziel der Planung ist die Errichtung eines städtischen, quirligen Zentrums am Hafen. Zu der kleinteiligen Bebauung und den belebten Gassen und Plätzen gehört ein breiter Nutzungsmix entsprechend der getroffenen Festsetzung.</p> <p>Die Gewerbe im Erdgeschoss und Souterrain sind Hauptziel der Nutzung. Die Nutzung der Obergeschosse durch Ferienwohnungen und die ganzjährige Nutzbarkeit des jeweiligen Gesamtgebäudes dient der Belebung des Gebietes.</p> <p>Ferienwohnungen dienen einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur</p>	<p>Im SO 8 sind max. 22 Ferienwohnungen und 4 Ferienhäuser geplant. Die Festsetzung von max. 26 Ferienwohnungen sichert die Einhaltung des Gebietscharakters. Weitere geplante bauliche Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 Gewerbeeinheiten</li> <li>• 2 Bootsgaragen</li> <li>• 1 Zentrale Servicestelle und Sanitärbereich</li> <li>• Wassersportzentrum</li> <li>• Mehrzweckraum und Café</li> </ul> <p>Mit der Schallimmissionsprognose der MFPA Leipzig GmbH vom 05.02.2019 wird nachgewiesen, dass die zuordenbaren Orientierungswerte eines Mischgebietes</p>

Nr. der textl. Festsetzung	Textliche Festsetzung entsprechend rechtskräftigen Bebauungsplan „Ferienhain Nordufer Hainer See“	Textliche Festsetzung nach 2. ver-einfachter Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ferienhain Nordufer Hainer See“	Begründung für die Änderung	Soll/ ist Vergleich
			<p>Unterkunft und sind zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt (siehe Begriffsbestimmung des § 13a BauNVO).</p>	<p>mit den geplanten Vorhaben ein-gehalten werden. Die Immissions-schutzbehörde des LK Leipzig hat das Ergebnis am 21.02.2019 be-stätigt.</p> <p>Die Blauwasser Seemanagement GmbH und die Blausee GmbH haben sich mit dem Städtebau-lichen Vertrag vom 21.01./ 31.01. 2019 gegenüber dem ZV Planung und Erschließung Witznitzer Seen verpflichtet, das städtebauliche Konzept „Hafendorf Hain“, Stand 08/2018 im SO8 umzusetzen.</p>



## 5. Anpassung der Erschließung (Abwasserentsorgung)

Der AZV Espenhain weist in seiner Stellungnahme vom 13.11.2018 darauf hin, dass bei einer Kapazitätserhöhung durch die geplanten Nutzungen ein entsprechendes Erschließungskonzept zu erstellen und mit dem AZV Espenhain abzustimmen ist.

Mit Schreiben vom 02.05.2019 hat der AZV Espenhain bestätigt, dass ein entsprechender Entwässerungsantrag für das Nordufer Hainer See (Stand März 2019) eingereicht wurde. Mit diesen Unterlagen erfolgte eine Überprüfung, Neuberechnung und Anpassung der max. zulässigen Einleitmenge des häuslichen Schmutzwassers aus dem Gebiet Nordufer Hainer See in das öffentliche Kanalnetz des AZV Espenhain.

Der AZV Espenhain bestätigt mit o.g. Schreiben, dass eine zeitnahe Erteilung der Einleitgenehmigung auf Grundlage des Antrages vorgesehen ist und stellt diese in Aussicht.

Borna, den 05. Juni 2019

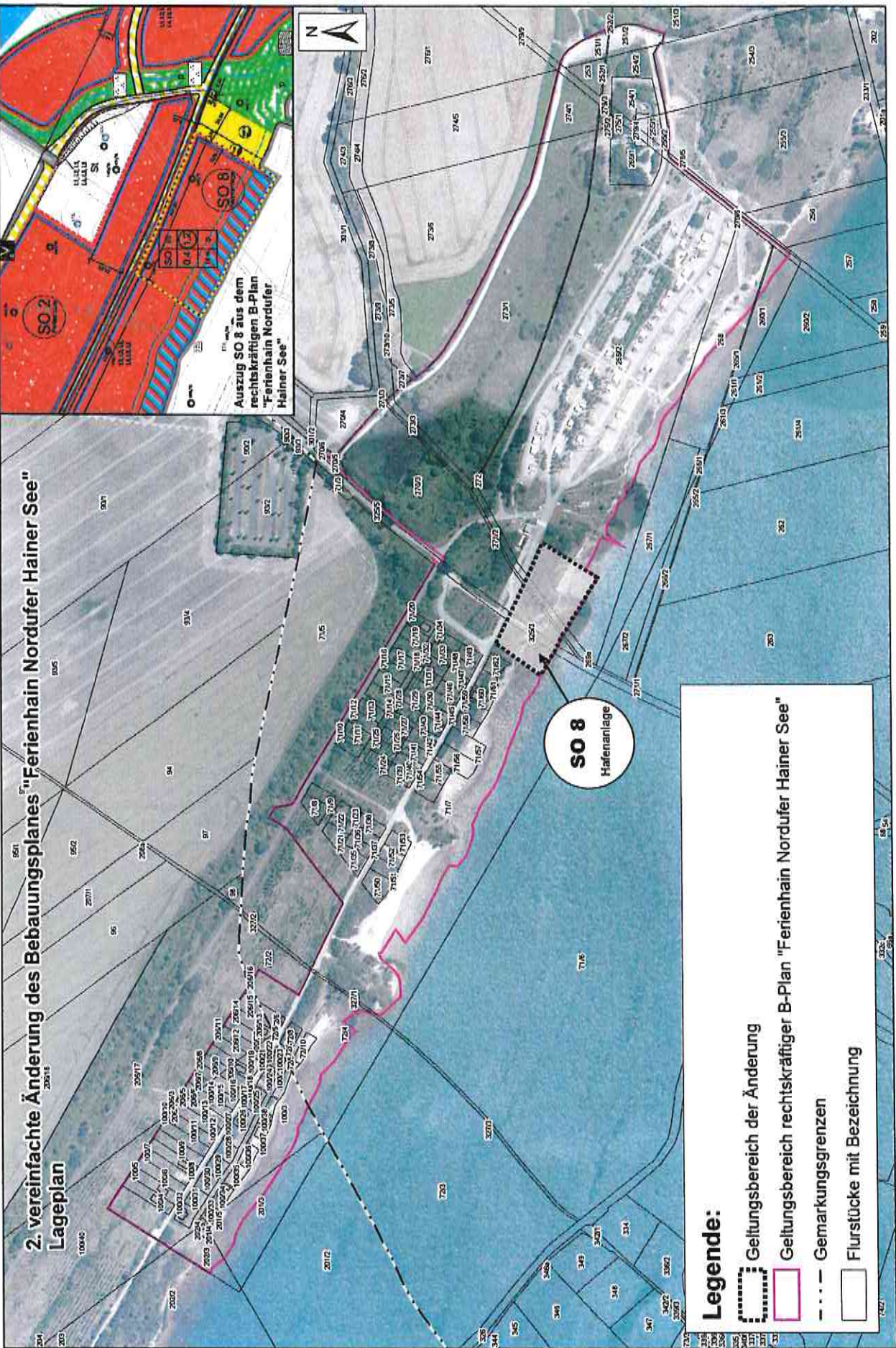
Zweckverband Planung und Erschließung Witznitzer Seen

Zweckverband Planung und  
Erschließung Witznitzer Seen

Markt 1  
04552 Borna  
Verbandsvorsitzende

Mei









**2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Ferienhain Nordufer Hainer See"**  
**Lageplan**

Auszug SO 8 aus dem rechtskräftigen B-Plan "Ferienhain Nordufer Hainer See"

**SO 8**  
 Hafenanlage

- Legende:**
-  Geltungsbereich der Änderung
  -  Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan "Ferienhain Nordufer Hainer See"
  -  Gemarkungsgrenzen
  -  Flurstücke mit Bezeichnung

0 50 100 Meter  
 1:3.500

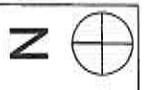


Inlage 2 zur Begründung

<b>Architekt:</b> <b>s n p</b> <b>ARCHITEKTEN + INGENIEURE GMBH</b> GIESSEERSTRASSE 7/2 04229 LEIPZIG TEL: 0341 / 241 9759 FAX: 0341 / 241 9766 MAIL: POST@SNP-ARCHITEKTEN.DE	
<b>Bauherr:</b> <b>Blauwasser</b> Blauwasser Sauerneimann GmbH Thedor-Straße 30 04575 Neukirchhain OT Kahrsdorf	
<b>Datum:</b> _____ <b>Unterzeichnet:</b> _____	
<b>Vorhaben:</b> _____	
<b>Flurstücksnr.:</b> _____	
<b>Projekt-Nr.:</b> 2017-28-09	
<b>Planungsphase:</b> 2. Vereinfachte Änderung des B-Planes im SOB	
<b>Planbezugszeichnung:</b> Ausschnitt Lageplan Bereich der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes	
<b>± 0,00 = OK FFB EG = ...</b>	
<b>Index:</b>	<b>Datum/Name</b>
<b>Maßstab:</b> 1:500	<b>Plan-Nr.:</b> E 04
<b>Gezeichnet:</b> Winterhelder	<b>Datum:</b> 29.08.2018
	<b>Blattgröße:</b> 420x297



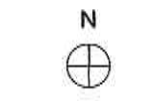
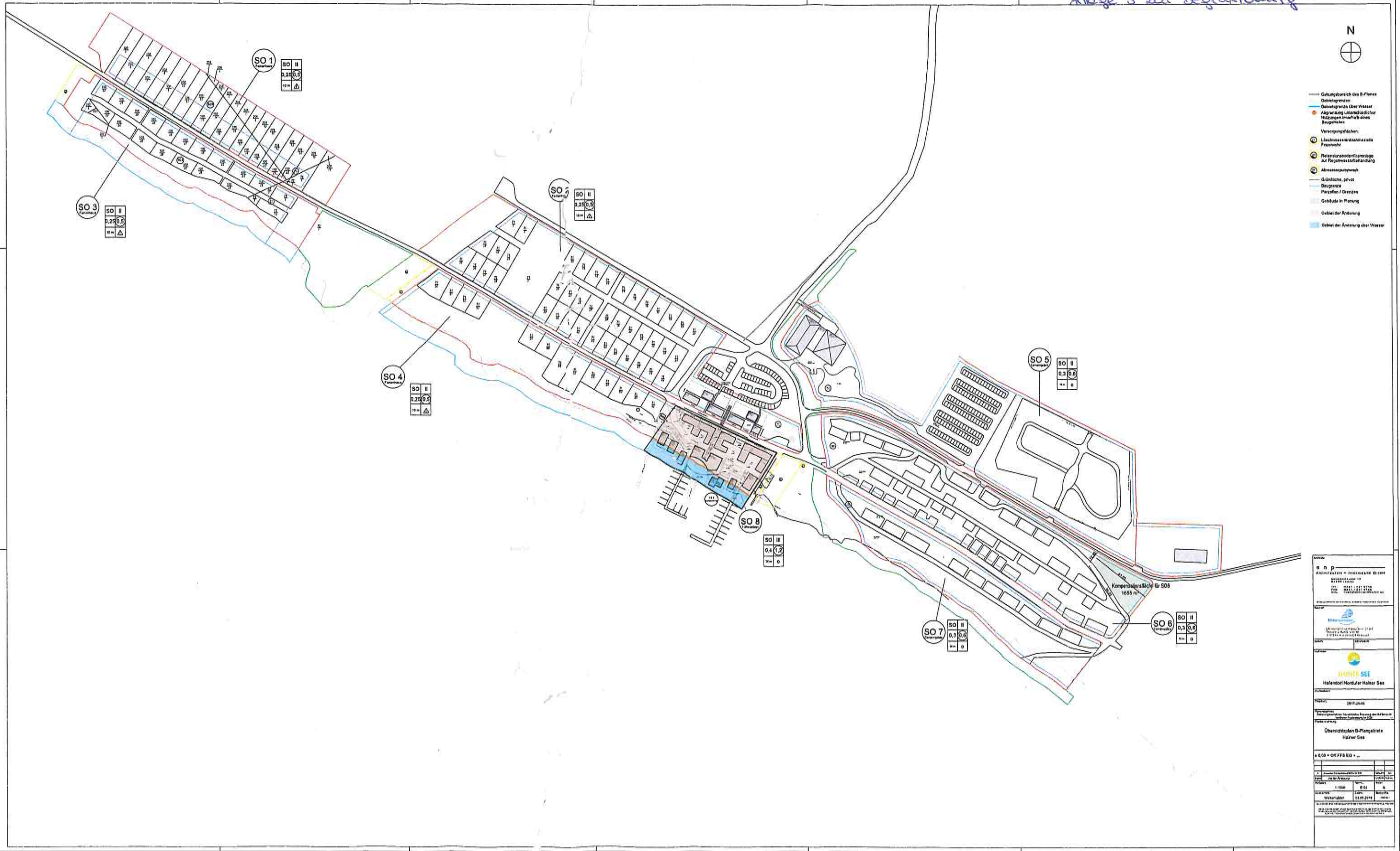
- Gebäudefußbereich für 2. vereinfachten Änderung des B-Planes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugeländes
- Vorzugsgrünflächen:
  - Landschaftsarchitektonische Freizeitanlage
  - Rekreations- und Erholungsanlagen zur Regenwasserbehandlung
- Bürgersteig
- Parzellen
- Gelände, geplant
- Terrasse / Freizeitanlage, geplant
- Baufeld
- Baulinien an Wasserfläche



ALLE MASSE UND VOM BAUKÄUFER ZU ERWARTENDE DIMENSIONEN SIND IN DIESEM PLAN EINGETRAGEN. DIESE ZEICHNUNG LIEFERT UNTER ZERTIFIZIERUNG DER DIMENSIONEN. DIESE DIMENSIONEN SIND NUR FÜR DEN GEBRAUCH BEI DER VERGEBUNG VON WETTERBEREICHEN GÜLTIG. ANDERE DIMENSIONEN SIND NUR FÜR DEN GEBRAUCH BEI DER VERGEBUNG VON WETTERBEREICHEN GÜLTIG.



Anlage 3 zur Begründung



- Geltungsbereich des B-Planes
- Gebietsgrenze
- Gebietsgrenze über Wasser
- Abgrenzung unterschiedlicher Maßstabzonen innerhalb eines Bezugsmaßes
- Verordnungsbereiche:
  - ① Lärmschuttmassnahme Feuerturm
  - ② Filterstation/Flammfalle zur Regenwasserbehandlung
  - ③ Abwasserpumpe
- Grünfläche, privat
- Bezugszone
- Parzellen / Grenzen
- Gebäude in Planung
- Gebiet der Änderung
- Gebiet der Änderung über Wasser

snp  
Architekten + Ingenieure GmbH  
Hafenstraße 11  
10245 Berlin  
Tel: 030 251 2122  
Fax: 030 251 2122  
www.snp-berlin.de

HAHNSEE  
Hafendorf Nordufer Hahnsee

2017.06.06

Übersichtspläne B-Plangebiete  
Hahnsee

± 0,00 = DK FFB EG ± ...

Blatt	1:1000	1:500	1:200
Übersicht	1:1000	1:500	1:200
Detail	1:500	1:200	1:100

Standort: Hahnsee  
Datum: 02.09.2016  
Maßstab: 1:1000