

Teil I – Begründung zum Bebauungsplan

PROJEKT: **BEBAUUNGSPLAN
„FERIENHAIN NORDUFER HAINER SEE“
AM HAINER SEE**

VORHABENSTRÄGER: **ZWECKVERBAND PLANUNG UND
ERSCHLISSUNG WITZNITZER SEEN
MARKT 1
04552 BORNA**

FACHPLANER: **SEECON INGENIEURE GMBH
INFRASTRUKTUR- UND UMWELTPLANUNG
ENDERSSTRASSE 22
04177 LEIPZIG**

**DIPL.-ING. (FH) ANDREAS RINK
PROJEKTVERANTWORTLICHER**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	5
2.	Planungsziele	7
2.1	Allgemeine Anforderungen.....	7
2.2	Belange des Verkehrs.....	8
2.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	8
2.4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
2.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
3.	Planungsgrundlagen.....	10
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
3.2	Eigentumsverhältnisse	10
3.3	Übergeordnete Planungen	10
3.3.1	<i>Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2003</i>	<i>11</i>
3.3.2	<i>Regionalplan Westsachsen 2008</i>	<i>12</i>
3.3.3	<i>Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz</i>	<i>14</i>
3.3.4	<i>Gemeinsamer Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Rötha und der Gemeinde Espenhain.</i>	<i>17</i>
3.3.5	<i>Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neukieritzsch / Lobstädt..</i>	<i>18</i>
3.3.6	<i>Sonstige übergeordnete Planungen</i>	<i>19</i>
3.4	Bestand	20
3.4.1	<i>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans</i>	<i>20</i>
3.4.2	<i>An das Plangebiet angrenzende Bereiche</i>	<i>23</i>
4.	Planungskonzept	26
4.1	Städtebauliches Konzept	26
4.2	Verkehrskonzept	27

4.2.1	<i>Erschließung durch Straßen</i>	27
4.2.2	<i>Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln</i>	29
4.2.3	<i>Geh- und Radwege</i>	29
4.3	Grünordnerisches Konzept	29
4.4	Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien.....	30
4.4.1	<i>Schmutzwasserentsorgung</i>	30
4.4.2	<i>Regenwasserentsorgung</i>	31
4.4.3	<i>Wasserversorgung</i>	31
4.4.4	<i>Elektro- und Wärmeenergieversorgung</i>	32
4.4.5	<i>Löschwasserversorgung</i>	32
5.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	34
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	34
5.1.1	<i>Sondergebiete, die der Erholung dienen</i>	34
5.1.2	<i>Sonstige Sondergebiete</i>	35
5.2	Maß der baulichen Nutzung	36
5.2.1	<i>Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl</i>	36
5.2.2	<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	37
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	39
5.3.1	<i>Bauweise</i>	39
5.3.2	<i>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	39
5.4	Erschließungsstraße und Verkehrsflächen	40
5.4.1	<i>Erschließungsstraße und öffentliche Verkehrsflächen</i>	40
5.4.2	<i>Flächen für Stellplätze</i>	41
5.5	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	41
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	42
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	44

5.8	Zuwegbarkeit zum Gewässer.....	44
5.9	Wassergefährdende Stoffe	44
5.10	Bebauung des Gewässerrandstreifens	44
5.11	Erschließungskosten.....	45
5.12	Gesamtflächenbilanz.....	46
6.	Quellenverzeichnis	48

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Vom Bebauungsplangebiet betroffene Flurstücke	10
Tab. 2:	<i>Im Umfeld des Plangebietes nach Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) registrierte Altlastenverdachtsflächen</i>	<i>25</i>

Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Grundriss zur Ermittlung des Bezugshorizontes.....	37
Abb. 2:	Schnitt zur Ermittlung des Bezugshorizontes	38
Abb. 3:	Schematische Höhendarstellung der zweigeschossigen Gebäude	38

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch die Rekultivierung des ehemaligen Tagebaus Witznitz besteht die Möglichkeit der Schaffung eines vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebotes, von dem die gesamte Region des Südraumes Leipzig profitiert. Zum einen wird eine bisher durch Braunkohletagebau geprägte und infolge dessen z.T. karge Landschaft positiv entwickelt. Zum anderen werden durch die Ansiedlung von Freizeitdienstleistungen und Kleingewerbe auch die wirtschaftliche Entwicklung der durch Schrumpfung, Wegzug und Arbeitslosigkeit geprägten Region vorangetrieben.

Der Hainer See besticht nicht nur mit seiner zentralen Lage im Leipziger Neuseenland sowie mit ausreichendem Flächenangebot für Sport, Freizeit und Erholung bei bester Verkehrerschließung im Bereich seines Nordufers. Darüber hinaus verfügt er mit markanten Steiluferbereichen u.a. im Norden über hervorhebenswerte landschaftsgestalterische Alleinstellungsmerkmale. Der Hainer See bietet sich aufgrund seiner zentralen Anbindung an überregionale Verkehrswege zur Entwicklung zu einem Gebiet mit überregionaler Entwicklung für den Tourismus an. Des Weiteren weist das Nordufer des Hainer Sees durch seine nach Süden ausgerichtete Hanglage optimale Bedingungen zur Errichtung von Ferienhäusern, Camping-Stellflächen und anderen Freizeit-/ Tourismusnutzungen auf. Das Nordufer am Hainer See ist zudem in ein gut ausgebautes Netz an Reit- und Wanderwegen eingegliedert, so dass eine optimale Erholungsnutzung möglich ist. Im Plangebiet soll eine in der Region noch nicht vorhandenen sehr lockere Bebauung durch Ferienhäuser geschaffen werden und es soll ein Campingplatz in Ufernähe entstehen. Die naturnahe Gestaltung des Plangebietes wird sich daher sehr gut in die umgebende Landschaft einpassen. Der Hainer See hat außerdem die Besonderheit, dass in seiner Umgebung nur wenige Seen mit ausgeprägter touristischer und Freizeitnutzung bestehen. Dadurch ist es möglich, am Hainer See eine sich wirtschaftlich selbst tragende touristische Nutzung zu entwickeln, wobei bei den Planungen immer berücksichtigt wird, keine konkurrierenden Nutzungen zu den umliegenden Seen aufzubauen. Bei den nächstgelegenen Seen (Speicher Witznitz, Kahnsdorfer See) spielt die touristische Nutzung ohnehin eine untergeordnetere Rolle. Der nächstgelegene See mit touristischer Nutzung ist der Störmthaler See, wobei hier überwiegend eine Wassersportnutzung und weniger eine Nutzung mit Ferienhäusern geplant ist. Insgesamt ist festzuhalten, dass das Nordufer am Hainer See durch seine Lage prädestiniert für eine touristische Nutzung mit Ferienhäusern und Camping-Stellflächen ist, die auch Ausgangspunkt zur Nutzung der umliegenden Seen bildet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rötha. Die Umsetzung des durch Freizeit, Tourismus und Erholung gekennzeichneten Konzeptes stellt besondere Ansprüche an die Planung. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rötha erfolgt eine Anpassung an den Regionalplan Westsachsen (im Speziellen an den Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz) und an das Konzept des Bebauungsplanes „Ferienhain Nordufer Hainer See“.

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienhain Nordufer Hainer See“ ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Der Zweckverband Planung und Erschließung Witznitzer Seen hat sich seit seiner Gründungsversammlung am 25.01.2006 zur Aufgabe gestellt, die Voraussetzungen für die infrastrukturelle Erschließung und Entwicklung der Witznitzer Seen, bestehend aus dem Haubitzer See, Hainer See und Kahnsdorfer See und deren Umfeld zu schaffen. Dazu haben die Mitgliedskommunen Böhlen, Borna, Rötha, Espenhain und Neukieritzsch ihre Planungshoheit im Verbandsgebiet an den Zweckverband übertragen. Die Zusammenarbeit der Anrainerkommunen im Zweckverband garantiert eine zielorientierte und effiziente Planung und Erschließung im Interesse des Tourismus und der Freizeitwirtschaft. Eine genauere Beschreibung der zulässigen Bebauungen und der getroffenen Festsetzungen ist unter Kapitel 4 Planungskonzept zu finden.

2.1 Allgemeine Anforderungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel, dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. Im hier vorliegenden Fall werden insbesondere die wesentlichen Grunddaseinsfunktionen Erholung und Arbeiten betrachtet. Der Bebauungsplan hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel. Die Voraussetzungen werden in dem Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan und dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neukieritzsch / Lobstädt schon frühzeitig erörtert und geschaffen. Insbesondere die Nutzung der gewässernahen Flächen als Sondergebiete für überregionale Freizeiteinrichtungen und Tourismus sind so verankert.

Als wesentliche Grundlage für die Umsetzbarkeit des Planes ist die geordnete Beendigung des Bergbaus. Das Bergbauunternehmen hat diesbezüglich die Pflicht zur geordneten Beendigung des Bergbaues. Die durchzuführenden Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung müssen die angestrebte Folgenutzung in einem angemessenen Zeitraum sicherstellen. Dabei gilt gem. § 4 Abs. 4 BBergG, dass dies unter Beachtung des öffentlichen Interesses zu erfolgen hat. Die Beendigung der Bergaufsicht wird erst dann festgestellt, wenn mit der geeigneten Wasserqualität die Folgenutzung möglich oder tatsächlich aufgenommen ist.

Es ist in den Fachgremien anerkannt, dass eine gesundheitsunschädliche Badenutzung ab einem pH-Wert von 4,5 stattfinden kann. Dies soll im Zuge der Neutralisierung des Gewässers herbeigeführt werden.

2.2 Belange des Verkehrs

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage an der Bundesstraße 95. Darüber ist eine schnelle Verbindung zur geplanten überregionalen Anbindung der BAB 72 gewährleistet. Begünstigend wirkt auch die Lage zwischen den Oberzentren Chemnitz und Leipzig. Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch neu errichtete öffentliche Gemeindestraßen nördlich des Hainer Sees gesichert. Dabei handelt es sich zum einen um den derzeitigen Weg 4 und den Weg 5 aus dem Wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren zum Tagebau Witznitz der LMBV mbH. Der Weg 4 verbindet den See mit der Ortslage Espenhain während der Weg 5 die Verbindung zum Gewerbegebiet Margarethenhain herstellt. Gemäß den Unterlagen zur Voranhörung der Träger öffentlicher Belange (Stand 2005/2006) im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Bauabschnitt (BA) 5.1 der BAB A 72 wird der Wirtschaftsweg zwischen Margarethenhain und dem Hainer See durch die A 72 unterbrochen. Wie aber im Vorentwurf vom 31.05.2006 beschrieben wird eine neue Verbindung nach Espenhain, als Ersatz für den Weg 5, geschaffen. Notwendige Abstimmungen zu den Veränderungen im nachgeordneten Netz, die aus dem Bau der A 72 resultieren, sind mit dem ABA Sachsen, als Vorhabenträger für den Bau des BA 5.1 der A 72 zu führen.

Intern wird der Bebauungsplan durch eine neue Erschließungsstraße verkehrstechnisch an den Zubringer Richtung Rötha und Espenhain angeschlossen.

2.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Planung der Sondergebiete werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß den Regelungen des BauGB, des BNatSchG und des SächsNatSchG zu bewältigen sind. Die nach dem UVPG erforderliche Umweltprüfung wird nach dem BauGB im Umweltbericht durchgeführt (vgl. Teil II – Umweltbericht).

Die Schallimmissionsprognose der MFPA Leipzig GmbH GU 4.2/07-154 (30.03.2008) von der Arbeitsgruppe Schallschutz zum Bebauungsplan Nordufer Hainer See wurde unter Beachtung der Hinweise aus der 1. Auslegung überarbeitet. Die Hinweise und weiteren Ausführungen zur Lärminderung sind dem beiliegenden Gutachten (Anlage 1) auf Seite 17 zu entnehmen.

2.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Um einen attraktiven Erholungsraum zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen möglichst gering gehalten und im Hinblick auf den geplanten „Ferienwald“ möglichst viel Baumbestand erhalten. Um darüber hinaus eine Einbindung der Sondergebiete Freizeit und Erholung in den Landschaftsraum zu gewährleisten, wurden mit Ausgleichsmaßnahmen grünordnerische Maßnahmen getroffen und im Bebauungsplan festgesetzt.

2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Eine der Grundvoraussetzungen der Realisierung eines Bebauungsplanes ist die Sicherung der Ver- und Entsorgung. Dazu werden die erforderlichen Flächen und Trassen bauleitplanerisch gesichert. Weiterhin wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Anlage von weiteren, zur Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen, ermöglicht.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienhain Nordufer Hainer See“ beträgt ca. 22 ha und befindet sich im Bereich der Gemeinde Neukieritzsch (Gemarkung Hain) sowie der Stadt Rötha (Gemarkung Kreudnitz).

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

Tab. 1: Vom Bebauungsplangebiet betroffene Flurstücke

Stadt/Gemeinde	Gemarkung	Betroffene Flurstücke (tw. = teilweise betroffen)
Rötha	Kreudnitz	tw. 100, tw. 201, tw. 202a, tw. 206
Neukieritzsch	Hain	tw. 71/1, tw. 72, tw. 251, tw. 252, 253, tw. 254, tw. 255, tw. 256, tw. 257, tw. 260, tw. 265, tw. 268, tw. 269, tw. 269a, tw. 270/1, tw. 270/2, tw. 271, 272, tw. 273, tw. 273a, tw. 274, 275, tw. 279/1, tw. 325/2, tw. 327

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die für den Bebauungsplan erforderliche Fläche befindet sich im Eigentum der Fa. Blauwald GmbH & Co. KG.

3.3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Eine detaillierte Darstellung der Inhalte der genannten Pläne in Bezug auf die Umwelt- und Landschaftsplanerischen Belange zur vorliegenden Planung wurde im Umweltbericht zur Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

3.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2003

Im LEP heißt es: „Der Landesentwicklungsplan stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsens auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar.“
(Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, S.1)

Nach Aussage des Landesentwicklungsplans (LEP) Sachsen 2003 ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einer Bergbaufolgelandschaft Räumen mit besonderem Landesplanerischem Handlungsbedarf einzuordnen.

„Die Räume mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, Z 3.3.1)

„Durch Vernetzung der spezifischen Entwicklungspotentiale in den Räumen mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf sind regionale Wirkungskreisläufe aufzubauen, durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzüberschreitende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abzubauen, Synergieeffekte zu erschließen, Eigenkräfte zu mobilisieren sowie die gewerbliche Wirtschaft durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit zu unterstützen.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, Z 3.3.2)

„In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus in den Planungsregionen Westsachsen [...] sind im Zuge der Wiedernutzbarmachung des aktiven Bergbaus und der Sanierung stillgelegter Tagebaue vielfältig nutzbare, attraktive und weitestgehend nachsorgefreie Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit herzustellen. In den Bergbaufolgelandschaften sind dazu ganzheitliche, restseen- und länderübergreifende, regional abgestimmte und gemeinsam getragene Entwicklungsstrategien zu erarbeiten und umzusetzen. Diese Gebiete sind in den Regionalplänen räumlich zu konkretisieren.“
(Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, Z 3.3.7)

Die allgemeine Zugänglichkeit der im Zuge der Bergbausanierung neu entstehenden Landschaften und insbesondere der Gewässer soll gewährleistet werden. (Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, G 3.3.9)

„[...] die Bergbaufolgelandschaft im Raum Leipzig sowie weitere Tagebauseen sind im Hinblick auf die touristische einschließlich tages touristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche zu entwickeln und soweit wie möglich, mit angrenzenden Tourismusgebieten zu vernetzen. Die im Aufbau befindlichen Tourismusgebiete in den Bergbaufolgelandschaften sind im Sinne der Nachhaltigkeit regional abgestimmt zu entwickeln.“
(Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, G 8.4)

„[...] Feriensiedlungen und Freizeitwohnanlagen sollen naturverträglich in Gebieten errichtet werden, in denen sie zur Entwicklung oder Stärkung des Tourismus beitragen können. Sie sollen in der Regel in Anbindung an die bebaute Ortslage errichtet werden und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Bezüglich der Kapazität sind sie auf die Leistungsfähigkeit der Gemeinde abzustimmen.“ [...] (Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, G 8.7) Der Bebauungsplan Nordufer Hainer See liegt zwar nicht unmittelbar an vorhandenen Ortslagen, ist jedoch sehr gut durch das vorhandene Straßennetz angebunden.

„In den Regionalplänen sollen Gewässer oder Teile von Gewässern, an denen eine Neuer-schließung bzw. Erweiterung für die Erholungs- oder Sportnutzung grundsätzlich möglich ist [...] ausgewiesen werden. Eine freie Zugänglichkeit zu Gewässern soll gesichert werden. (Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, G 8.13)

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Entwicklung einer vielfältig nutzbaren, attraktiven und weitestgehend nachsorgefreie Landschaft geschaffen.

3.3.2 Regionalplan Westsachsen 2008

In Sachsen ist der Landschaftsrahmenplan für die jeweilige Planungsregion Bestandteil des Regionalplans (§ 5 SächsNatSchG und § 4 SächsLPIG), d.h. der Regionalplan ist damit ein Instrument, mit dem landschaftsplanerische Erfordernisse Verbindlichkeit erlangen.

Im Regionalplan Westsachsen folgende Ziele und Grundsätze ausgewiesen:

- „Die Flächen im Bereich der regionalen Schwerpunkte der Bergbausanierung sind so zu sanieren, dass eine vielfältige und erlebniswirksame Landschaft entsteht. Dazu sind insbesondere
 - o der Waldanteil auf mindestens 45 % der Gesamtlandoberfläche dieser Gebiete im Südraum Leipzig [...] zu erhöhen
 - o wertvolle Sukzessionsflächen zu belassen und ein Anteil an Sukzessionsflächen von ca. 10 % der Gesamtlandoberfläche dieser Gebiete zu sichern.“ (Z 4.1.4)
- „Die Wasserqualität stehender Gewässer ist in Abhängigkeit von den jeweiligen Schutz- und Nutzungsanforderungen zu verbessern.“ (G 4.3.3.1)
- „Regionale Schwerpunkte der Sanierung stehender Gewässer sind hinsichtlich ihres ökologischen und chemischen Zustandes zu sanieren bzw. weiter zu untersuchen.“ (Z 4.3.3.2)
- Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren

des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen. (G 4.3.4.3)

- In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährlicher Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen. (G 4.3.4.4)
- In „Braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebieten“ sollen neue Grundwasserentnahmen nur dann erfolgen, wenn dadurch die Restlochflutung und der natürliche Grundwasserwiederanstieg im Gebiet bis zur Einstellung des stationären Zustands nicht erheblich verzögert werden. (Z 4.3.1.2)
- In „Braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserwiederanstiegsgebieten“ sind entstehende vernässungsgefährdete Bereiche im Rahmen der Bauleitplanung und im Zuge von Erstaufforstungen und Waldumbaumaßnahmen zu beachten bzw. durch eine standortgerechte Bodennutzung im Rahmen der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Dabei ist das Auftreten bergbaubedingt versauerter Grundwässer in Tagebaukippengebieten sowie in abstromig angrenzenden Bereichen zu beachten und in seiner Wirkung auf Bausubstanz und Brauchwassernutzungen zu berücksichtigen. (Z 4.3.1.3)
- Altlasten sowie altlastverdächtige Flächen in den „Braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebieten“, den „Braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserwiederanstiegsgebieten“ sowie in den „Regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebieten“ sind vorrangig zu untersuchen und zu sanieren. (Z 4.3.1.4)
- G 8.1.1 In Vorbehaltsgebieten Erholung soll gewässerbezogenen Erholungsformen in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Die Erholungsnutzung soll dabei so erfolgen, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden.
- G 8.1.3 In „Gebieten mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Entwicklung“ soll der Tourismus als ergänzender Wirtschaftsfaktor weiterentwickelt werden. Dazu sollen die gebietsspezifischen Potenziale, insbesondere die für eine landschaftsbezogene naturnahe Erholung erlebniswirksamen Landschaftsteile und kulturhistorischen Besonderheiten, touristisch erschlossen werden. Eine ergänzende bedarfsgerechte touristische Infrastruktur soll schrittweise geschaffen werden.
- Z 8.1.4 Das „Leipziger Neuseenland“ soll für eine touristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und mit angrenzenden Tourismusgebieten vernetzt werden. Dazu sind eine abwechslungsreiche und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaft zu entwickeln und gemeindeübergreifend vielfältige touristische Angebote, insbesondere für Wasser-, Aktiv- und Trendsportarten zu schaffen.

- G 8.1.5 Tourismusgebiete sind mit einem bedarfsgerechten Radwegenetz auszustatten, das weitestgehend bestehende Wege nutzt, an Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs anknüpft und ausgewählte Beherbergungs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten einbezieht. Dabei sollen thematische Radwander- und Rundrouten angelegt und fortgeführt werden.
- G 10.4.1 Das für die Entwicklung der Region bedeutsame Straßennetz soll so erhalten und ausgebaut werden, dass die Straßen ihre Verbindungs- und Versorgungsfunktionen im System der Zentralen Orte erfüllen können. Dabei sollen die Austausch- und Verflechtungsbeziehungen innerhalb der Region und mit den Nachbarräumen gestärkt und die Erreichbarkeit in der gesamten Region verbessert werden.
- Z 10.4.6 Vom Braunkohlenbergbau vor 1990 unterbrochene und nicht oder funktional nach heutigen Anforderungen nicht ausreichend ersetzte Straßen- und Wegeverbindungen sollen unter Beachtung von Raumstruktur, Verkehrsbedarf und Ökologie (wieder)hergestellt werden.

Dazu ist zu beachten, dass die Verbindung zwischen Kahnsdorf und Rötha bereits im Jahr 2000 hergestellt wurde (Kreisstraße K 7930).

Im Bereich des Plangebietes sind nach Aussage der Raumnutzung des Regionalplans Westsachsen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Erholung ausgewiesen.

Auf Leitbilder für Natur und Landschaft, die im Regionalplan getroffen werden, wird im Umweltbericht zur Begründung zum Bebauungsplan näher eingegangen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Westsachsen berücksichtigt.

3.3.3 Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsLPIG ist für jeden Tagebau im Braunkohlenplangebiet ein Braunkohlenplan aufzustellen, bei einem stillgelegten oder stillzulegenden Tagebau als Sanierungsrahmenplan. Der Braunkohlenplan ist ein Teil des Regionalplans. Braunkohlenpläne legen raumordnerische Rahmenbedingungen für die Gestaltung einer landschaftstypischen, vielfach nutzbaren und sicheren Bergbaufolgelandschaft fest. Im Braunkohlenplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung aufgestellt. (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000)

Der Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz wurde vom Sächsischen Staatsministerium des Innern am 03.02.2000 genehmigt und trat gemäß § 9(2) SächsLPIG am 09.09.2000 verbindlich in Kraft.

Ziel 01 – Allgemeines Sanierungsziel:

„Im Sanierungsgebiet sind [...] die Voraussetzungen für die Gestaltung einer großräumigen Erholungslandschaft für den Verdichteten Raum Leipzig insbesondere im und am künftigen Hainer See zu schaffen sowie die Vernetzung von Landschaftselementen mit der umgebenden Landschaft sicherzustellen.“ (Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 25)

Ziel 07 – Böschungssanierung

„Die Böschungen sind so zu sanieren, dass die öffentliche Sicherheit hergestellt wird. Bei der Oberflächengestaltung der Böschungen sollen Reliefformen hergestellt werden, die sich in das Landschaftsbild einpassen. Insbesondere sollen dazu die Uferlinie des künftigen Hainer Sees im Bereich der Tagebauendstellung variabel ausgeformt und herzustellende oder zu sichernde Endböschungen abwechslungsreich gestaltet werden. [...]“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 33)

Ziel 10 – Flutung des Restseenkomplexes Hainer/Kahnsdorfer See

„Der künftige Hainer See mit dem Teilbereich Haubitz und der künftige Kahnsdorfer See sollen insbesondere durch die Einleitung von Sumpfungswässern aus dem aktiven Braunkohlenbergbau (Tagebau Vereinigtes Schleenhain und bei Bedarf Tagebau Profen) geflutet werden. Die Flutung der Hohlformen ist so zu steuern, dass die erforderliche Mindestanstiegsgeschwindigkeit (Ziel 01) sowie Wasserqualität (Ziel 11, 12, 18) erreicht wird. [...] Die Endwasserspiegelhöhe des Hainer Sees soll bei + 126 m NN liegen. Zwischen dem Teilbereich Hain und dem Teilbereich Haubitz ist ein freier Wasseraustausch zu ermöglichen. [...]“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 37)

Ziel 11 – Folgenutzung der Restseen

„Der künftige Hainer See ist im nördlichen und westlichen Teil für Freizeit- und Erholungsnutzung (Baden, Wasserfahrzeuge) und im Südostbereich (Teilbereich Haubitz) als Landschaftssee zu entwickeln.“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 39)

Ziel 12 – Fischereiwirtschaftliche Nutzung

„In den Tagebauseen sind die Voraussetzungen für die Entwicklung seentypischer, natürlicher und stabiler Fischbestände, die langfristig fischereiwirtschaftlich genutzt werden können, zu schaffen.“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 40)

Ziel 13 – Vorflutgestaltung

„Die Vorflutverhältnisse sind so zu gestalten, dass mit dem Erreichen der Endwasserstände ein Ablauf aus dem Restseenkomplex zur Pleiße im freien Gefälle entsteht, die Vorflutver-

hältnisse in den Kippenbereichen auf Verbindungsgräben und Restseen ausgerichtet werden, wiederherzustellende Felddrainagen in das Vorflutsystem eingebunden werden, eine negativen Auswirkungen auf bestehende Bebauungen durch flurnahe Grundwasserstände entstehen.“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 40)

Ziel 14 – Renaturierung/Reaktivierung Fließgewässer

„[...] Der noch vorhandene Abschnitt des Vorfluters „Langer Born“ ist zu reaktivieren und landschaftsgerecht in den künftigen Hainer See so einzubinden, dass mögliche Beeinträchtigungen der Badwasserqualität ausgeschlossen werden. [...]“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 41)

Ziel 16 – [...] Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft/Erholung [...]

„Die Flächen der Vorbehaltsgebiete [...] Forstwirtschaft/Erholung sind durch die Anlage von Flurgehölzen zu strukturieren und landeskulturell aufzuwerten.“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 43) „[...]“

Am Nordufer des künftigen Hainer Sees ist Vorbehaltsgebiet Fortwirtschaft/Erholung ausgewiesen, da zum Zeitpunkt der Planausarbeitung noch nicht eindeutig erkennbar war, welcher Flächenbedarf für die Gesamtentwicklung des künftigen Freizeit- und Erholungsbereichs in diesem Bereich zugrunde zu legen ist. Wie durch kommunale Flächennutzungsplanung bereits ein größerer Flächenumgriff für die Einordnung von erholungsbezogene Nutzungen angezeigt wurde, soll durch die Ausweisung Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft/Erholung die Möglichkeit für eine konzentrierte und entwicklungsfähige wassergebundene Erholung offen gehalten werden. Bei Nicht-Inanspruchnahme der gesamten ausgewiesenen Flächen bzw. einer Teilfläche besteht das Ziel darin, diese Fläche aufzuforsten, um einerseits dem Ziel der Waldmehrung zu entsprechen und andererseits auch nördlich des künftigen Hainer Sees eine Ost-West gerichtete Landschaftsverbindung einordnen zu können.“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 44)

Ziel 18 – Erholung

„In den Vorranggebieten für Erholung am künftigen Hainer See sind Strandbereiche am Nordufer (Hauptstrand) und am Westufer einzurichten. [...] Die Einrichtung des Hafens im Westbereich des künftigen Hainer Sees ist zulässig. Das Sanierungsgebiet soll unter Einbeziehung von Grubenbahnen sowie Betriebsstraßen durch ein Netz von Wander-, Rad- und Reitwegen sowie Aussichtspunkten erschlossen werden.“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 46)

Ziel 19 – Rückbau Tagebau-Infrastruktur

„[...] Die Tagesanlagen Witznitz sind so zu sanieren, dass eine nachfolgende Erholungsnutzung (einschließlich Bebauung) möglich ist.“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 47)

Ziel 20 - Wiederherstellung von Straßenverbindungen und Erschließung des Sanierungsgebiets

„Die Straßen und Wegebeziehungen zwischen den Ortslagen Kahnsdorf und Rötha/Böhlen sind wiederherzustellen. [...] Von der B 176 (Neukieritzsch) über Großzössen mit Ortsumgehung zur Verkehrsentlastung bis zur B 95 soll eine funktionsgerechte West-Ost-Straßenverbindung wiederhergestellt werden. Erhaltengebliebene Teilbereiche ehemaliger Ortsverbindungsstraßen im Bereich Rötha-Kahnsdorf-Espenhain sollen zur Erschließung des Sanierungsgebiets instand gesetzt und an das höherwertige Straßennetz angebunden werden.“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 48)

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Ziele und Grundsätze des Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz berücksichtigt, so dass der Bebauungsplan an die Ziele und Grundsätze dieses Braunkohlenplan angepasst ist.

3.3.4 *Gemeinsamer Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Rötha und der Gemeinde Espenhain.*

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rötha *und der Gemeinde Espenhain* (genehmigt April 2006) wird der Bereich des Plangebietes als Strandbereich und Flächen für Wald/Alternativ Sukzession festgesetzt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie auf einer sich nördlich an das Plangebiet angrenzenden Teilfläche geändert. Mit dieser Änderung wird der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an den Regionalplan Westsachsen (im Speziellen an den Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz) angepasst und ein Sondergebiet im Bereich des Ufers am Hainer See festgesetzt. Nördlich an das Plangebiet angrenzend erfolgt auf der derzeit als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche eine Anpassung an den Bestand, d.h. eine Festsetzung als Ackerfläche.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rötha weist keine anderen geeigneten Flächen in der Art und Größe, wie sie für das Vorhaben benötigt werden, aus.

Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rötha und der Gemeinde Espenhain folgende Aussagen für den Bereich des ehemaligen Tagebaus Witznitz: „Das angestrebte Sanierungsziel für die Tagebaurestlöcher des ehemaligen Tagebaues Witznitz ist die Entwicklung eines wirksamen und nachhaltigen Natur- und Artenschutzes im „Kahnsdorfer See“ mit seinen unmittelbar angrenzenden Flächen und einer aktiven Erholungsnutzung auf dem künftigen „Hainer See“. [...] Der künftige Hainer See mit seiner Nordböschung ist Vorranggebiet für die Erholungsnutzung. Für das zukünftige Naherholungsgebiet um den Hainer See gibt es eine mit den Anrainerkommunen abgestimmte We-

genetzplanung mit grünordnerischen Festsetzungen, die im Auftrag der LMBV mbH erarbeitet wurde und Grundlage der weiter fortschreitenden Sanierungsarbeiten ist. [...] Die Städte Böhlen, Borna und Rötha sowie die Gemeinden Espenhain und Lobstädt haben mit der Gründung des Zweckverbandes am 25.01.2006 die Aufgaben der Planung und Erschließung der Witznitzer Seen an diesen übertragen.“ (Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rötha und der Gemeinde Espenhain 2006, S. 25)

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Inhalte des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rötha berücksichtigt.

3.3.5 *Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neukieritzsch / Lobstädt*

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neukieritzsch - Lobstädt (Orsteile Lippendorf-Kieritzsch, Kahnsdorf und Großzössen) wird der Bereich des Plangebiets ein Sondergebiet für überregionale Freizeiteinrichtungen / Tourismus (§ 10 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wird.

Nach Aussage des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neukieritzsch - Lobstädt wäre „...mit dem geplanten Ausbau des Knotens Margarethenhain an der B 95 bei Espenhain und eines daran anschließenden Straßenneubaus in Richtung Hainer See die überregionale Anbindung der zukünftigen Erholungslandschaft in diesem Bereich an das in Nord-Süd-Richtung leistungsfähige Bundesstraßennetz gegeben. Das Nordufer des künftigen Hainer Sees bietet sich neben der günstigen straßenmäßigen Erschließungsmöglichkeit aus mehreren Gründen für eine überregionale Badenutzung an:

- Die Endböschung mit angeschnittenen gewachsenen Böden ist im Gegensatz zu gekippten Böschungen verhältnismäßig sicher.
- Im Sinne eines abwechslungsreichen Uferreliefs bestehen größere Gestaltungsspielräume. Bis auf Bereiche des Langen Borns sind geringere Einschränkungen als z.B. bei der B 95 an der Ostböschung zu beachten.
- Die Lage erlaubt eine optimale Besonnung.
- Mit dem Ausbau des Knotens Margarethenhain ist eine Verkehrsanbindung möglich, die nicht zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von Böhlen und Rötha führt. [...]
- Die Riegelumpstation kann zur Klärung bzw. als Sedimentfalle von Oberflächenwässern (Parkplätze) nachgenutzt werden.
- Alle Flächen müssen für eine Grunderschließung nutzbar sowie durch Rettungsfahrzeuge bzw. die Feuerwehr in angemessener Zeit erreichbar sein. Dazu kann das bestehende Wegenetz genutzt werden.

- Über vorhandene Wege ist das Gelände ohne die Nutzung von Bundesstraßen mit dem Fahrrad oder zu Fuß von Espenhain und Rötha zu erreichen.
- Betriebswege des Tagebaus führen ins Restloch und können als Zugang zu Wasserfläche nachgenutzt werden.“ (Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltung Neukieritzsch mit dem Ortsteil Lippendorf-Kieritzsch und der beteiligten Gemeinde Lobstädt mit den Ortsteilen Kahnsdorf und Großzossen 2005, S. 64)

Nach Aussage des Flächennutzungsplans wirken folgende Fakten einschränkend auf eine Badenutzung für bestimmte Bereiche am Nordufer:

- „Im Uferbereich befindet sich unmittelbar an der Böschung der schützenswerte Lange Born. Bergmännische Sanierungsmaßnahmen sollen diesen zu schützenden Bereich nicht beeinträchtigen. Unter Beachtung dieses Schutzgutes und der großen Höhenunterschiede sind gestalterische Spielräume stark eingeschränkt. [...]
- Größeren Badeplätzen sind entsprechende Parkplätze zuzuordnen. Im Sinne des Erhalts der Aue des Langen Born ist dies im Ostbereich der Nordböschung nicht möglich.“ (Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltung Neukieritzsch mit dem Ortsteil Lippendorf-Kieritzsch und der beteiligten Gemeinde Lobstädt mit den Ortsteilen Kahnsdorf und Großzossen 2005, S. 65)

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Inhalte des Flächennutzungsplans Lobstädt/Neukieritzsch berücksichtigt.

3.3.6 Sonstige übergeordnete Planungen

Neben den genannten übergeordneten Planungen werden auch der „ Abschlussbetriebsplan Tagebau Witznitz“, der „Betriebsplan für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges im Bereich der ehemaligen Tagebaue Witznitz und Bockwitz“ sowie der „Planfeststellungsantrag nach § 31 WHG Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Tagebauterritorium Witznitz“ durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Hinsichtlich der genannten Planungen sind keine negativen Auswirkungen für die ausgewiesenen Baugebiete zu erwarten.

3.4 Bestand

3.4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

3.4.1.1 Nutzungen

Die gesamten Flächen im Geltungsbereich sind unbebaut. Teile des Bebauungsplanbereiches unterliegen einer forstwirtschaftlichen Nutzung (Aufforstung), die in erster Linie der Böschungssicherung dient. Die Aufforstungen unterliegen derzeit noch der Entwicklungspflege der LMBV mbH.

3.4.1.2 Verkehr

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit nur Wirtschaftswege des ehemaligen Tagebaus Witznitz, die aber noch unter Bergaufsicht stehen und der Öffentlichkeit noch nicht zugänglich gemacht wurden. Weitere Verkehrswege befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.4.1.3 Grünbestand

Insgesamt ist das Plangebiet derzeit überwiegend durch aufgeforstete Bereiche und Offenlandbereiche mit geringem Vegetationsbestand gekennzeichnet.

Der vorhandene Grünbestand wird im Teil II – Umweltbericht ausführlich beschrieben.

3.4.1.4 Leitungen und technische Anlagen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich derzeit folgende technische Anlagen:

- Umfangreiche landwirtschaftliche Felddrainagen aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Grundwassermesspegel der LMBV mbH.

Leitungen wie Trinkwasser, Abwasser und Elektroleitungen sind nicht direkt am Plangebiet anliegend. Die Anbindungen an die Medien erfolgt im Bereich Espenhain oder Rötha.

3.4.1.5 Altlasten

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen sind nach der im Landesdirektion Leipzig vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

3.4.1.6 Kampfmittelbelastungen

Nach Aussage des Landratsamts Landkreis Leipzig existieren im Plangebiet Flurstücke munitionsbelastete Flächen, die jedoch beräumt worden sind.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf Munitionsbelastete Flächen hinweisen, sollen dokumentiert werden. Die zuständige Behörde ist noch davon in Kenntnis zu setzen.

3.4.1.7 Archäologie / Boden, Standsicherheit

Nach Aussage des Landesamtes für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte ist das Vorhabenareal Teil eines fundreichen Altsiedelgebiets entlang der Pleißeau. Im Plangebiet selbst befinden sich jedoch nach Aussage des Landesamtes für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte keine archäologischen Kulturdenkmale.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß SächsDSchG wird hingewiesen. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt ist oder der Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch die Landesdirektion.

Zudem weist das Plangebiet durch seine Lage in einem ehemaligen Bergbaubereich (Tief- und Tagebau) Besonderheiten bezüglich der Standsicherheit des Baugrundes auf. Im Rahmen der Erstellung der Planunterlagen wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt (vgl. FCB GmbH (2002): Geotechnische Grundlegendokumentation. Sachstandsanalyse zur Bebaubarkeit Tagebaufeld Witznitz II., Anlage 2). Darin werden für den Bereich des Bebauungsplans „Ferienhain Nordufer Hainer See“ gewachsene Böschungsbereiche angegeben,

die im geotechnischen Sinn ein spezifisches Spannungs- und Verformungsverhalten besitzen. Die Böschungssysteme wurden saniert (abgeflacht) und sind standsicher. Im Bebauungsfall bedürfen diese Bereiche jedoch ebenfalls spezifischer Gründungen und Baukonstruktionen. Dennoch ist durch die Aussagen dieses Gutachtens die Standsicherheit im Planungsbereich gegeben. Aufgrund der Besonderheiten des Baugrundes sind im Böschungsbereich und den angrenzenden Bereichen für die Bauvorhaben bodenmechanische Standsicherheitsnachweise gemäß Richtlinie Geotechnik des Sächsischen Oberbergamtes in der gültigen Fassung vom 10.03.2005 und den aktuellen DIN Normen zu untersuchen. Bei der Planung und Errichtung der Uferbebauung ist auf die Grundwasserströmung in Richtung des Gewässers zu achten. Gegebenfalls sind Gründungen zu wählen, die den Grundwasserabfluss nicht behindern.

3.4.1.8 Brunnen und Grundwassermessstellen

Innerhalb des Planbereiches sind noch unverwahrte Brunnenstandorte und Grundwassermessstellen vorhanden. Aus jetzigem Kenntnisstand werden die betreffenden Standorte erst nach dem Jahr 2007/2008 durch den Sanierer (LMBV) verwahrt. Eine vorfristige Verwahrungsleistung ist auf Grund der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit in Absprache mit der LMBV mbH möglich. Zur Berechnung der Standsicherheit sind diese Verwahrungen zu berücksichtigen. Wenn ein Brunnen oder Grundwassermessstelle überbaut wird, ist der Verwahrungsnachweis der LMBV der Genehmigungsbehörde mit vorzulegen. Bis zur vollständigen Verwahrung der Brunnen und Grundwassermessstellen sind diese zu erhalten und ein ungehinderter Zugang zu gewährleisten. Eine Beseitigung der Brunnen oder der Grundwassermessstellen ist nur mit Zustimmung der LMBV möglich. Brunnen und Grundwassermessstellen innerhalb von Baufenstern sind zu sichern. Eine Beseitigung kann nur in Abstimmung und Zustimmung der LMBV zu erfolgen.

3.4.1.9 Entwässerungsstrecken

Nach Rücksprache mit der LMBV mbH am 25.04.2008 wurde bestätigt, dass die Strecken, wie auf den Plänen im Gutachten von FCB eingezeichnet, verwahrt sind.

3.4.1.10 Bergwerksfeld 3209 Witznitz

Im Bereich Bebauungsplanes Ferienhain Nordufer Hainer See befindet sich der nördliche Teile des Sondergebietes SO 5 im Umgriff des Bergwerksfeldes 3209 Witznitz. Der Eigentümer dieses Bergrechtes ist die BVVG Berlin. Eine Eintragung dieser Rechte in den Landesentwicklungsplan Sachsen und den Regionalplan Westsachsen hat nicht statt gefunden

Die Bergbauberechtigung ist die private Sicherung zur bergbaulichen Tätigkeit auf einem Grundstück. Als Voraussetzung für die Ausübung ist eine Abbauberechtigung (Zulassung von Betriebsplänen des Oberbergamts notwendig. Diese Zulassung kann nur erteilt werden, wenn ihr überwiegend öffentliche Interessen nicht entgegenstehen. Im Fall des Bebauungsplanes Ferienhain Nordufer Hainer See müssen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung als übergeordnete Planungen, die raumbedeutsame Bereiche beinhalten und öffentliche Interessen darstellen eingehalten werden. Für die Gemeinden besteht dahingehend eine Anpassungspflicht an die verbindlichen Ziele der Raumordnung. Auch der gültige LEP 2003 legt im Ziel Z 7.2 fest, dass die Regionalpläne als fachübergreifende Gesamtplanung Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für eine geordnete Nutzung einheimischer Rohstoffe auszuweisen haben, die sowohl die Standortgebundenheit der abbauwürdigen Lagerstätten, die Nutzungsansprüche an den Raum als auch bestehende Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz mit besonderem Gewicht berücksichtigen müssen. Im aktuellen, als Satzung beschlossenen Regionalplan, der noch im Juli 2008 bekannt gemacht wurde und damit Rechtskraft erlangt hat, sind in der Karte 14 die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Bergbau ausgewiesen. Das Bergwerksfeld 3209 ist nicht beinhalten.

3.4.2 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

3.4.2.1 Siedlungs-/Wohnbereiche

Die überplante Fläche liegt etwa 1,6 km südwestlich der Ortslage Espenhain, nordwestlich der Stadt Rötha und nordöstlich der Ortslage Kahnsdorf. Weitere Siedlungs-/Wohnbereiche befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes.

3.4.2.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen nördlich an das Plangebiet an.

3.4.2.3 Verkehr

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage an der Bundesstraße 95. Darüber ist eine schnelle Verbindung zur geplanten überregionalen Anbindung der BAB 72 gewährleistet. Da die Linienführung für den Abschnitt 5.1 durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen am 17.09.2003 bestimmt wurde ist davon auszugehen, dass die BAB 72 umgesetzt wird. Begünstigend wirkt auch die Lage zwischen den Oberzentren Chemnitz und Leipzig. Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch neu errichtete öffentliche Gemeindestraßen nördlich des Hainer Sees gesichert. Dabei handelt es sich zum einen um den Weg 4 und den Weg 5. Der Weg 4 verbindet den See mit der

Ortslage Espenhain während der Weg 5 die Verbindung zum Gewerbegebiet Margarethenhain herstellt. Zum anderen ist das Plangebiet durch eine Gemeindestraße (Galgenweg) an die Stadt Rötha angeschlossen.

Auf die Verbindung Kahnsdorf-Neukieritzsch ist hinzuwirken.

An der Nordgrenze des Plangebietes existiert bereits ein öffentlicher Parkplatz.

Nordöstlich und östlich vom Hainer See ist ferner der Verlauf der geplant Bundesautobahn BAB 72 vorgesehen. Geplante Anschlussstellen nahe des Plangebietes sind: AS A 72/B 176 Borna Nord, AS S 48 (bei Thierbach), AS A 72/B 95 Rötha (zwischen Espenhain und Rötha). Das Planfeststellungsverfahren ist derzeit allerdings noch nicht eingeleitet. Falls die Planung zur BAB 72 nicht umgesetzt wird ist die Anbindung des Plangebietes durch die vorhandene B176 und B95 sichergestellt. Gemäß den Unterlagen zur Voranhörung der Träger öffentlicher Belange (Stand 2005/2006) im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Bauabschnitt (BA) 5.1 der BAB A 72 wird der Wirtschaftsweg zwischen Margarethenhain und dem Hainer See durch die A 72 unterbrochen. Wie aber im Vorentwurf vom 31.05.2006 beschrieben wird eine neue Verbindung nach Espenhain, als Ersatz für den Weg 5, geschaffen. Notwendige Abstimmungen zu den Veränderungen im nachgeordneten Netz, die aus dem Bau der A 72 resultieren, sind mit dem ABA Sachsen, als Vorhabenträger für den Bau des BA 5.1 der A 72 zu führen.

Sämtliche ehemaligen LMBV-Flächen im B Planbereich wurden zum 31.12.2006 von der LMBV mbH an die WILL GmbH übergeben. Die Übergabe an die Fa. Blauwald GmbH & Co. KG erfolgte zeitgleich. Die Bergaufsicht hat damit nicht geendet. Sämtliche Wirtschaftswege befinden sich im Besitz der Fa. Blauwald GmbH & Co. KG und sie ist vertraglich verpflichtet, für Sanierungszwecke die Nutzung weiterhin zu dulden. Eine öffentliche Widmung von Wegen hat bisher nicht stattgefunden. Es ist jedoch vertraglich geregelt, dass die Fa. Blauwald GmbH & Co. KG einer solchen zustimmen muss, wenn das Erfordernis besteht. Die LMBV ist verpflichtet gemäß Abschlussbetriebsplan einen Rundweg zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Bergbaufolgelandschaft herzustellen.

3.4.2.4 Leitungen

Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich derzeit keine Leitungen.

3.4.2.5 Altlasten

Nach Aussage der Landesdirektion Leipzig sind im Umfeld des Untersuchungsgebietes zwei Altlastenverdachtsflächen nach Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) registriert:

Tab. 2: Im Umfeld des Plangebietes nach Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) registrierte Altlastenverdachtsflächen

AKZ	Bezeichnung nach SALKA	Kategorie	Bearbeitungsstufe SALKA	Status Stammdatenblatt LMBV mbH
79100090	AA Verbindungsdr./südl. Gleisdr./DBo 508	Altlastverdächtige Fläche	Orientierende Untersuchung abgeschlossen	saniert
79100091	Bereich Kippe unterhalb Stw. 12 / DBo 505	Altlast	Sanierungsuntersuchung abgeschlossen	saniert

Die Altablagerung 79100090 wurde nach fachlichem Kenntnisstand bereits gesichert, berräumt und rekultiviert. Die Nutzung der Oberfläche der Altablagerung für eine Park- und Freizeitanlage ist in dem jetzigen gesicherten Zustand gefahrlos möglich. Die Altablagerung befindet sich nördlich der Ortslage Kahnsdorf und damit nördlich, außerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Ferienhain Nordufer Hainer See“.

Die Altlastverdachtsfläche 79100091 wurde erfolgreich saniert und ist bereits im Hainer See mit Wasser überstaut, so dass diese keine Relevanz für die bauliche Nutzung des Seeumfeldes hat. Dieser Sachverhalt wurde durch die LMBV mbH am 16.07.07 schriftlich bestätigt.

Bewertung

Die Altlasten befinden sich zwar im näheren Umfeld, aber alle außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Zudem sind sie alle gesichert bzw. saniert, so dass von den Altlasten keine Gefährdung zu erwarten ist.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, Sondergebiete Freizeit und Erholung zu errichten. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Die Sondergebiete dienen der Entwicklung eines Ferienhausgebietes und eines Campingplatzes.
- Es sollen maximal 45 Ferienhäusern in kleinen Gruppen mit großem Abstand dazwischen errichtet werden sowie maximal 83 Campingstellplätze. Diese Ausgangswerte bilden die Grundlage für die, in dieses Gebiet notwendige UVP Vorprüfung. Die UVP Vorprüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Wie mit den Behörden abgestimmt, ist die Vorprüfung in dem Bebauungsplanverfahren mit abzuhandeln.
- Es ist insgesamt eine extensive Nutzung vorgesehen, so dass optimale Bedingungen zur Erholung geschaffen werden. Dazu werden auf einer großen Fläche vergleichsweise wenig Ferienhäuser bzw. Campingstellplätze errichtet.
- Das Plangebiet soll stark durchgrünt werden und der aufgeforstete Waldbestand so weit wie möglich erhalten bleiben.
- Durch die Lage des Plangebietes direkt am Ufer des Hainer Sees, bietet sich die Einbeziehung der Bootsnutzung an.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Ferienhausgebietes vorgesehen. Dabei stehen mehrere Ferienhäuser in kleinen Gruppen inmitten mit Bäumen bestandener Parkflächen. Es sind zudem einige Ferienhäuser direkt am Wasser geplant. Diese Ferienhäuser werden auch mit einem eigenen Steg ausgestattet.

In der Mitte des Plangebietes wird es einen zentralen öffentlichen Bootsanleger geben. Die Zulassung der Motorboote erfolgt durch eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde, welche unter Zuhilfenahme der „Empfehlung für die Erteilung wasserrechtlicher Genehmigungen nach § 46 a SächsWG zum Befahren von Oberflächengewässern mit Booten mit einem Antrieb“ die Zulassung des jeweiligen Bootes prüft und bescheinigt. Die Zulassung der Boote erfolgt durch die Untere Wasserbehörde, welche die Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt prüft. Aus der Sicht der zuständigen Genehmigungsbehörden wird angestrebt eine Handlungsempfehlung („Empfehlung für die Erteilung wasserrechtlicher Genehmigungen nach § 46 a SächsWG zum Befahren von Oberflächengewässern mit Booten mit einem Antrieb) für die Zulassung von motorbetriebenen Booten zur An-

wendung zu bringen, welche die Parameter des Leipzig Bootes als Bemessungsgrundsatz ansetzen. Mit dieser Regelung wird eine Minimierung der Immissionen auf die Umwelt und demzufolge auch auf das Bebauungsplangebiet erfolgen.

Des Weiteren werden zentrale Versorgungseinrichtungen für den Campingplatz im mittleren Bereich errichtet.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein Campingplatz geschaffen. Zudem wird es am Ufer mehrere öffentlich nutzbare Badeplätze geben.

4.2 Verkehrskonzept

4.2.1 Erschließung durch Straßen

Die Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt vom mittleren Bereich aus. Dort befindet sich auch ein zentraler Parkplatz für die Besucher des Ferienhausgebietes und des Campingplatzes. Den Feriengästen soll es möglich gemacht werden, für die An- und Abreise den Ferienwald über die Erschließungsstraßen zu befahren. Die von der LMBV angelegten Wege wurden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes neu aufgemessen und so in die Planzeichnung übernommen. Änderungen an den in der von der LMBV erstellten Wegeplanung wurden nicht vorgenommen. Lediglich wurde eine neue Verbindung zwischen den Wegen 9 und 40 zusätzlich in die Planung mit aufgenommen, welche den Nutzungsbedürfnissen des Campingplatzes entspricht.

Von der Mitte des Plangebietes führen zwei Stichstraßen in den westlichen Teil des Plangebietes zur Erschließung des Ferienhausgebietes. Sie werden als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und dient der Erreichbarkeit der Ferienhäuser bei An- und Abreise der Feriengäste, als Rettungsweg sowie zur Ver- und Entsorgung des Ferienhausgebietes.

Der sich im östlichen Teil des Plangebietes befindliche Campingplatz wird durch eine Ringstraße ebenfalls von der Mitte des Plangebietes aus erschlossen. Sie dient ebenfalls der An- und Abreise der Besucher, der Ver- und Entsorgung des Campingplatzes sowie als Rettungsweg und wird als Verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt. Die „private Erschließungsstraße“ ist eine Privatstraße. Diese unterliegt damit nicht dem Sächsischen Straßengesetz. Die Nutzung der Straße wird zudem beschränkt und ist nur für Fußgänger, Radfahrer, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Die hier angegebene Mindestbreite von 4,75 m wird bei allen Verkehrsflächen überschritten, so dass der Begegnungsfall LKW/PKW problemlos möglich ist.

Die neu anzulegende Straße ist entsprechend der RAS-Q 96 zu konzipieren. In den Festsetzungen unter Punkt 8.1 wird vorsorglich auf die von Einbauten freizuhaltenen Sichtfelder

verwiesen. Die festgesetzte Baugrenze unterstreicht diese Gesetzmäßigkeit, da diese Baugrenze einen 3 m Abstand zu Verkehrsfläche hat. Die neue Straße im Bebauungsplangebiet führt nicht zu einer höheren Verkehrsbelastung in der Ortschaft Kahnsdorf, da sie separat an die übergeordnete Straße K7930 angeschlossen ist. Die an der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke müssen durch eine Grundstückszufahrt in max. 3,50 m Breite, welche mit auf 3,0 cm abgesenkten Bord, in Form, Farbe, Pflasterung ortsüblich angepasst wird, erschlossen werden. Über diese rechtwinklig an die übergeordnete Straße anzubindende Zufahrt sind alle Stellplätze / Carports / Garagen unter Beachtung der gemäß §§ 1 und 2 SächsGarVO festgelegten Mindestabstände (mind. 3,0 m zwischen Bauwerk und öff. Verkehrsraum) zu erschließen. Die für die öffentliche Sicherheit notwendigen Beschilderungen ist entsprechend der StVO auszuführen.

Die Stichstraßen im Nordwesten des Bebauungsplanes erschließen die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 8 . Am Ende dieser Straßen ist jeweils ein Wendehammer nach RASt 06 Punkt 6.1.2.2. geplant. Der Wendebereich ist mit einem Durchmesser von 8 m und einer zusätzlichen Freihaltezone von 1 m geplant.

Alle Erschließungsstraßen und Wege im öffentlichen Bereich sind unter der Maßgabe der barrierefreien Nutzung für Behinderte zu planen und anzulegen. So dass ein behindertengerechter Zugang zu den geplanten Nutzungen möglich ist.

Eine öffentliche Erschließungsstraße wird entlang des nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes errichtet. Sie dient der zukünftigen Erschließung des östlichen Teils des Hainer Sees.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch neu errichtete öffentliche Gemeindestraßen nördlich des Hainer Sees gesichert. Dabei handelt es sich zum einen um den derzeitigen Weg 4 und den Weg 5. Der Weg 4 verbindet den See mit der Ortslage Espenhain während der Weg 5 die Verbindung zum Gewerbegebiet Margarethenhain herstellt. Gemäß den Unterlagen zur Voranhörung der Träger öffentlicher Belange (Stand 2005/2006) im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Bauabschnitt (BA) 5.1 der BAB A 72 wird der Wirtschaftsweg zwischen Margarethenhain und dem Hainer See durch die A 72 unterbrochen. Wie aber im Vorentwurf vom 31.05.2006 beschrieben (Anlage 3) wird eine neue Verbindung nach Espenhain, als Ersatz für den Weg 5, geschaffen. Notwendige Abstimmungen zu den Veränderungen im nachgeordneten Netz, die aus dem Bau der A 72 resultieren, sind mit dem ABA Sachsen, als Vorhabenträger für den Bau des BA 5.1 der A 72 zu führen.

4.2.2 Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Derzeit verkehren mehrere *Regionalbuslinien* der *LVB (Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH)* entlang der Peripherie des Plangebietes. Es bestehen Verbindungen von Böhlen über Rötha sowie von Borna nach Espenhain (Buslinien 101, 144, 141, 145).

Die Befahrung des Plangebietes mit Bussen ist aufgrund der gewählten Entwurfparameter problemlos möglich, da die Erschließungsstraßen auch für Versorgungsfahrzeuge konzipiert sind. Allerdings sollte von der Befahrung des Plangebietes mit Bussen abgesehen werden, um den Ferienwaldcharakter zu erhalten. Die Befahrung der äußeren Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Parameter aber möglich. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass bei entsprechendem Bedarf, die Fahrpläne und Verbindungen der angrenzenden Städte und Gemeinden aufeinander abgestimmt werden, so dass eine optimale ÖPNV-Anbindung gewährleistet werden kann.

4.2.3 Geh- und Radwege

Aufgrund der im Plangebiet großzügig angelegten verkehrsberuhigten Bereiche sind derzeit keine separate Geh- und Radwege vorgesehen. Zudem wird der Autoverkehr im Plangebiet auf die An- und Abreise sowie Ver- und Entsorgung reduziert und durch den zentralen Parkplatz auf diesen Bereich konzentriert. Des Weiteren existieren auf äußeren Erschließungsstraßen ebenfalls keine separaten Geh- bzw. Radwege. Dadurch ist eine gemeinsame Nutzung der Erschließungswege ohne Probleme möglich. Die beschränkte öffentliche Zugänglichkeit für Radfahrer und Fußgänger wird über Wegerechte gewährleistet. Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit mittels Wegerechte wird in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

4.3 Grünordnerisches Konzept

Für die Schaffung des Charakters eines stark durchgrünten Ferienhausgebietes wird so viel wie möglich des Baumbestandes erhalten, der in die baumbestandene Parkanlage integriert werden soll. Zudem wird das Plangebiet stark durchgrünt. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist es notwendig, dass Teile der bestehenden aufgeforsteten Flächen wieder umgewandelt werden müssen. Dazu wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt (vgl. Anlage).

Des Weiteren wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens die Bebauung in einigen Teilbereichen des Gewässerrandstreifens des Hainer Sees ermöglicht. Dies macht einen Antrag auf Befreiung vom § 50 SächsWG Abs.3 zur Ausweisung einer Bebauung des Gewässerrandstreifens notwendig. Dieser liegt im Anhang dieses Dokumentes bei.

Außerhalb der Bebauung wird die Zugänglichkeit der Uferbereiche durch öffentlich nutzbare Wege gesichert. Damit wird auch für die erholungssuchenden Besucher der Umgebung (z.B. Tagestouristen) der Zugang zu den Uferbereichen des Hainer Sees im Bereich des Bebauungsplangebietes „Nordufer Hainer See“ gewährleistet.

Eine ausführliche Beschreibung des grünordnerischen Konzeptes erfolgt im Teil II im Umweltbericht.

4.4 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien

4.4.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das Netz des Zweckverband Espenhain erfolgen. Als Abwasserentsorgung sind zwei Lösungen wirtschaftlich möglich. Zum einen kann eine Druckleitung zum Gewerbegebiet Espenhain hergestellt werden und zum anderen kann das Plangebiet auch dezentral erschlossen werden. Beide Varianten sind in sich wirtschaftlich. Eine vertiefende Betrachtung der Varianten erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Im Bauleitplanverfahren muss lediglich die Erschließung gesichert möglich sein.

Gemäß Protokoll kann die Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung über Freigefälleleitungen, die in zentrale Pumpwerke enden, realisiert werden. Diese Pumpwerke sollen möglichst zentral im Bebauungsplan angeordnet werden. Hierfür werden notwendige Versorgungsflächen in der Planzeichnung ausgewiesen. Die abgehende Druckleitung bindet an das Freispiegelsystem des Gewerbegebietes Espenhain an. Die Druckleitung quert demnach die Bundesstraße B95 und endet ca. 50 m hinter der B 95 in einem Freigefällekanal. Hierbei ist es notwendig die neu geplante Trasse der BAB 72 und die Querung der B 95 in der weiteren Planung zu beachten.

Ebenso kann die Realisierung der Abwasserbehandlung über eine dezentrale Lösung angestrebt werden. Hierbei ist das Arbeitsblatt ATV –A 129 zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der privaten Erschließungsstraßen erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraubes in Anspruch genommen werden. Die Versorgungsträger erhalten Leitungsrechte, welche in den Erschließungsstraßen festgesetzt sind

Die Verlegung von Trink- und Abwasserleitungen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese werden nach § 67 SächsWG beantragt. Eine Befreiung wurde in Aussicht gestellt. Ebenfalls kann in der weiteren Planung auch die Freistellung vom Anschlusszwang für die dezentrale Abwasserbehandlung beantragt werden.

4.4.2 Regenwasserentsorgung

Das Baugrundgutachten des Büros FCB in Espenhain stellte fest, dass in diesem Gebiet keine Versickerung in den Untergrund möglich ist. Dies begründet sich in einer ca. 20 m mächtigen eiszeitlichen Ablagerung von Ton und Schluff.

Somit ist das Regenwasser der Dächer, der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der übrigen öffentlichen und privaten versiegelten Flächen zu fassen und zu behandeln. Anschließend kann das behandelte Wasser in den See eingeleitet werden.

Die Entwässerung hat über ein Fassungssystem, welches das Oberflächenwasser in eine Retentionsbodenfilteranlage mit Vorklärung einleitet, zu erfolgen. Das behandelte Wasser kann danach in den See eingeleitet werden. Für die öffentlichen baulichen Anlagen werden Versorgungsflächen für die Errichtung von Retentionsbodenfilteranlagen zur Rückhaltung und Behandlung von Regenwasser in der Planzeichnung ausgewiesen. Diese Anlagen sind entsprechend der ATV-A 138, DWA M178 und der RAS-EW zu bemessen und zu errichten.

Für die privaten baulichen Anlagen ist eine Ausweisung von Versorgungsflächen nicht notwendig. Die zur Reinigung des Regenwassers notwendigen baulichen Anlagen können unter der Einordnung Nebenanlagen im Baufeld errichtet werden. Alternative technische Lösungen zur Reinigung des Regenwassers sind für private Anlagen zulässig.

Die Standsicherheit ist für jedes Bauwerk und für das gesamte Böschungssystem nachzuweisen. Die grundlegende Bebaubarkeit ist durch die Geotechnische Grundlagendokumentation von FCB gegeben.

Im Zuge der Tagebausanierung und Böschungsgestaltung durch die LMBV mbH wurde bereits ein umfangreiches Grabensystem angelegt. Dieses Grabensystem wird bei der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Verkehrsanlagen sind den vorhandenen Gräben angepasst, so dass diese das anfallende Wasser aus den versiegelten Flächen und das wild abfließende Wasser abführen. Das abgeleitete Wasser wird dann in die Behandlungsanlagen eingeleitet.

Weitere Aussagen über oberflächennahe Grundwasserflurabstände werden im Umweltbericht getroffen. *Wasserversorgung*

Die künftige Trinkwasserversorgung wird in der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land detailliert abgestimmt. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung wurden die zukünftigen Anbindepunkte der Trinkwasserleitung mit dem Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land abgestimmt. Die Abstimmung erfolgte am 27.11.2007 und es wurde die effektivste Lösung zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes herausgearbeitet. Die Grundlage für die Ermittlung der wirtschaftlichsten Variante bildete die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der LAWA Richtlinie. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz im Gewerbegebiet Magaretenhain über eine Stichleitung zu erfolgen hat. Der Anschluss des Ferienhains erfolgt an der

Transportleitung DN 350 St, die westlich des Gewerbegebietes Margarethenhain sowie der B 95 bis in Höhe des ehem. Wasserwerkes Espenhain verläuft.

Die Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails werden in der Erschließungsplanung weiter mit dem Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land abgestimmt. Die eventuell erforderlichen Druckerhöhungsstationen können innerhalb der für die mit Leitungsrechten gesicherte Fläche errichtet werden. Für weitere technisch notwendige Anlagen können auch Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Die Leitungsführung außerhalb des Bebauungsplanes erfolgt auf den öffentlichen Wegen in und am Tagebau.

Bei der Planung sind die folgenden, durch den Zweckverband gegebenen Hinweise zur Lage, Dimensionierung und Auswirkungen der zukünftigen Trasse der A72 auf die Leitungen berücksichtigt. So sind im Bereich der Querung *der geplanten A72 Schutzmaßnahmen für die Leitung vorzusehen*.

4.4.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Die künftige Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt. Grundsätzlich sind alle herkömmlichen und erneuerbaren Energieträger zulässig.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

4.4.5 Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung gab es Abstimmungen mit dem zuständigen Zweckverband. Die Löschwasserversorgung könnte über die neu zu errichtende Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Dies ist jedoch keine wirtschaftliche Lösung, da die Trinkwasserleitung, nur um die bereitzustellende Löschwassermenge zu sichern, überdimensioniert werden würde.

Aus diesem Grund werden öffentlich zugängliche Löschwasserentnahmestellen am Ufer im Bebauungsplangebiet ausgewiesen. Die neu zu errichtenden Löschwasserentnahmestellen überschreiten den max. Abstand von 300 m (DVGW W 405) zum Brandobjekt nicht. Die bereitgestellten Flächen sind als Versorgungsfläche für die Feuerwehr definiert, welche sicherstellen, dass die Feuerwehr über die Erschließungsstraße das Gewässer erreicht. In der Planzeichnung ist diese Fläche mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet. Unter

Punkt 10 der textlichen Festsetzungen sind die Versorgungsflächen für die Feuerwehr definiert.

Das Löschwasser wird über ein Zulaufrohr DN 300 und einen Saugschacht nach DIN 14210 entnommen. Im Saugschacht wird einem Saugrohr DN 125 befestigt. Am unteren Ende erhält das Saugrohr einen Saugkorb ohne Rückflussverhinderer nach DIN 3247. Zum Anschluss des Löschschlauches durch die Feuerwehr wird ein Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 am Schacht vorgesehen. Die Entnahmestelle wird mit einem Schild nach DIN 4066-B3 ausgewiesen.

Die Aufstellfläche für die Feuerwehr ist die Asphaltierte Erschließungsstraße mit einem Abstand von 2,50 m vom Entnahmeschacht. Notwendige Zufahrten werden entsprechend DIN 14090 errichtet. Die Wendemöglichkeiten in den Sondergebieten sind nach Rast 06 geplant und können durch Einsatzfahrzeuge genutzt werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Auf Grundlage der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 bis SO 7 gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung als Sondergebiete, die der Erholung dienen festgesetzt.

Sondergebiete, die der Erholung dienen, werden in Sondergebiete Ferienhaus und Sondergebiete Campingplatz aufgeteilt.

Sondergebiet Ferienhaus

Im Sondergebiet Ferienhaus sind Ferienhäuser und Bootshäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für längere Erholungsaufenthalte geeignet sind. Ferienhausgebiete sind dazu bestimmt überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Weiterhin zulässig ist die Einrichtung von Grillplätzen und dem Ferienhäusern zugeordnete Stellplätze. Für Ferienhäuser und Bootshäuser mit wassergebundenen Nutzungen, die sich am Ufer des Hainer Sees befinden, sind Steganlagen und Bootslichegeplätze zulässig. Diese baulichen Anlagen sind der Nutzung als Ferienhausgebiet zuträglich und fördern dessen Entwicklung.

In der Planzeichnung sind die Baufenster definiert. In den Sondergebieten SO 3, SO 4 schließt das Baufenster einen überbaubaren Bereich auf der Wasserfläche mit ein. Diese Baufläche auf Wasserfläche ist mit einer Breite von 15 m ab der prognostizierten Endwasserstandslinie von 126,00 genau definiert. Innerhalb der Baufelder sind die o.g. Nutzungen zulässig. Für Gebäude mit wassergebundener Nutzung (hierzu zählen auch Ferienhäuser mit wassergebundener Nutzung), Stege sowie alle weiteren ortsfest mit dem Erdboden verbundenen baulichen Anlagen im Uferbereich mit wassergebundener Nutzung wurde eine Nutzung des Gewässerrandstreifens in Aussicht gestellt. Dieser Antrag auf Befreiung ist für jedes Bauwerk in Verbindung mit dem Bauantrag einzureichen.

Ausnahmsweise zulässig sind außerdem weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen. Diese Nutzungen erweitern die Nutzungspalette des Ferienhausgebietes zusätzlich, wobei darauf Wert gelegt wird, nur dem Ferienhausgebiet zuträgliche Nutzungen zuzulassen.

Die Ausweisung der Baufläche auf Wasserfläche begründet sich auf die im Plangebiet vorgefundene spezielle Topographie der Uferzone. Zum einen handelt es sich bei der von der LMBV mbH angegebenen Endwasserlinie um eine Berechnung, welche mit Ungenauigkeiten behaftet ist. Der prognostizierte Endwasserstand kann demnach noch Schwankungen von bis zu $\pm \frac{1}{2}$ Meter unterliegen. Zum anderen gibt es im Untergrund des Gewässers sehr flache Bereiche, worauf die Nutzung der Bauwerke (zum Beispiel als Bootsliegendeplätze) angepasst werden muss. Demzufolge und um die wassergebundene Nutzung zu sichern, müssen die Bauwerke variabel zu installieren sein.

Sondergebiet Campingplatz

Im Sondergebiet Campingplatz sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig, d.h. es ist das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten erlaubt. Darüber hinaus sind Gebäude mit Sanitäreinrichtungen sowie Grillplätze zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Räume für das betriebserforderliche Personal, Wohnungen und Aufenthaltsräume für den Betreiber, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Versorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen. Damit ist eine optimale und der Nutzung als Campingplatz entsprechende Entwicklung des Sondergebietes möglich.

5.1.2 Sonstige Sondergebiete

Sondergebiet Hafenanlage

Im Sondergebiet Hafenanlage (SO 8) sind nur Anlagen zulässig, die der Nutzung als Schiffsanleger dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen. Das Sondergebiet dient der Anbindung an den Schiffsverkehr, der auf dem Hainer See eingerichtet wird.

Zulässig ist die Errichtung einer Steganlage mit Fahrgaststeg und Bootsliegendeplätzen in dem Baugebiet auf Wasserfläche, die Errichtung der zum Betreiben des Schiffsanlegers notwendigen technischen Anlagen sowie von Gebäuden, die zur sportlichen, freizeithlichen, technischen und touristischen Nutzung des Schiffsanlegers erforderlich sind (Bootshäuser, Lagergebäude, Slipanlage, Krananlage).

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

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

Nicht zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für den Fremdenverkehr, für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen

sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen.

In der Planzeichnung sind die Baufenster definiert. In dem Sondergebiet SO 8 schließt das Baufenster einen überbaubaren Bereich auf der Wasserfläche mit ein. Diese Baufläche auf Wasserfläche ist mit einer Breite von 15 m ab der prognostizierten Endwasserstandslinie von 126,00 genau definiert. Innerhalb der Baufelder sind die o.g. Nutzungen zulässig. Für Gebäude mit wassergebundener Nutzung, Stege sowie alle weiteren ortsfest mit dem Erdboden verbundenen baulichen Anlagen im Uferbereich mit wassergebundener Nutzung wurde Nutzung des Gewässerrandstreifens in Aussicht gestellt. Dieser Antrag auf Befreiung ist für jedes Bauwerk in Verbindung mit dem Bauantrag einzureichen.

Damit ist die Entwicklung von Schiffsanlegern im Plangebiet, die sich in die Gegebenheiten der Landschaft einpassen und die Bootsnutzung auf dem Hainer See ermöglichen, gewährleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dabei werden nur minimale Festsetzungen getroffen, um den Investoren einen möglichst großen Freiraum und Flexibilität für die individuelle Entwicklung und Gestaltung ihrer Grundstücke zu gewährleisten

5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß) von 0,5 festgesetzt. Dies liegt unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl für Ferienhausgebiete von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ). Damit soll eine lockere Bebauung mit Zwischenräumen zwischen den Ferienhäusern und die extensive Nutzung gewährleistet werden.

Für die Sondergebiete SO 5 bis SO 7 wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ (als Höchstmaß) von 0,6 festgesetzt. Damit wird auch hier eine lockere Bebauung mit Zwischenräumen für eine extensive Nutzung gewährleistet.

Für das Sondergebiet SO 8 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies schafft die Möglichkeiten einer etwas dichteren Bebauung als zentraler Treff- und Versorgungspunkt im Bebauungsplangebiet.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale mittlere Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird in den Sondergebieten SO 1 bis SO 7 mit 10 m und im Sondergebiet SO 8 mit 14 m als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist in den Ferienhausgebieten und den Campingplatzgebieten die Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen möglich, wobei sich die Gebäude entsprechend dem Nutzungskonzept in die Landschaft eingliedern. Die maximale mittlere Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird im Sondergebiet SO 8 mit 14 m als Höchstmaß festgesetzt, um den zentralen Treff- und Versorgungspunkt auch baulich hervorzugeben und zu betonen. Zusätzlich wurden für alle Baugebiete die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Die Sondergebiete SO 1- SO 7 sind mit II Vollgeschossen festgelegt und das Sondergebiet SO 8 besitzt III Vollgeschosse.

Durch die sehr spezielle Topographie (Hanglage) an den Tagebaurändern erfolgt die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen für die Sondergebiete SO 3, SO 4, SO 7, SO 8 über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Die Basishöhe von 126,0m NN ist im Bebauungsplan enthalten. Die zweite Bezugshöhe ist über die Erschließungsstraße definiert. Zur Errichtung von den geplanten Bauwerken ist es immer notwendig, mindestens eine Baustraße herzustellen. Diese darf nur auf dem geplanten Verlauf der Erschließungsstraße angelegt werden. Die sich daraus ergebenden Abweichungen der zulässigen Bauwerkshöhen liegen im Dezimeterbereich und dies wird toleriert. Somit sind immer Bezugspunkte für die angegebene Berechnung vorhanden. Die Bezugspunkte an den Straßen richten sich nach den jeweiligen Baugebieten. So ist der Bezugspunkt immer auf der, dem Baugebiet zugewandten Straßenseite zu definieren.

Ausgehend von diesen zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße 1 und zum anderen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von 126 m NN, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Unter Oberkante der baulichen Anlagen wird die Oberkante der Gebäude und Anlagen ohne die technischen Aufbauten verstanden. Unter technische Aufbauten fallen optisch und funktional untergeordnete Anlagenteile, wie beispielsweise Leitungen oder Antennen.

Abb.1: Grundriss zur Ermittlung des Bezugshorizontes

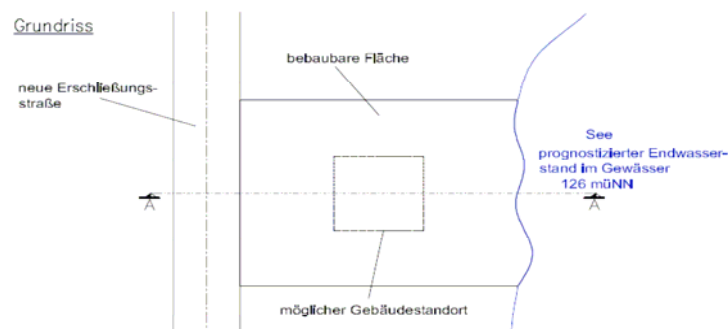


Abb. 2: Schnitt zur Ermittlung des Bezugshorizontes

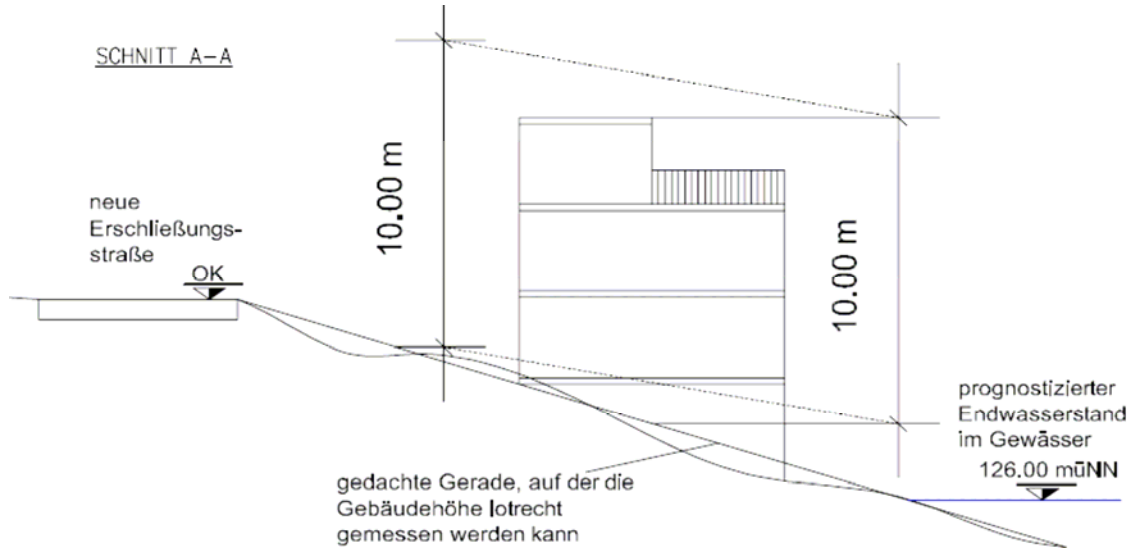
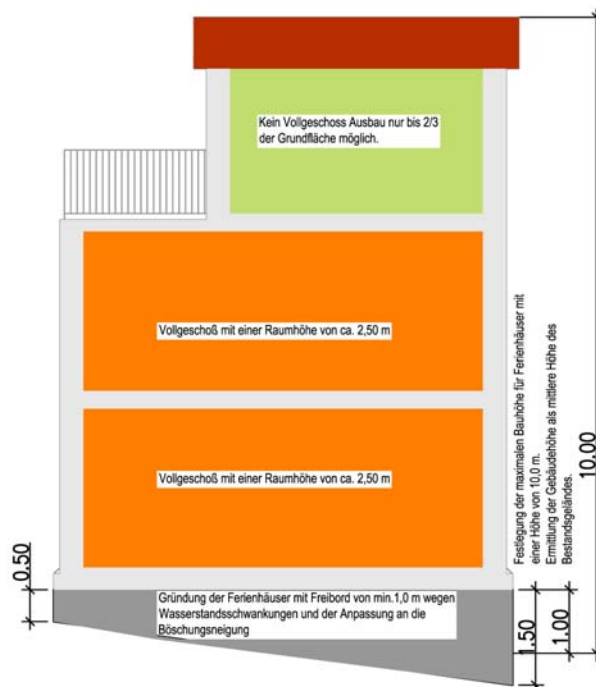


Abb. 3: Schematische Höhendarstellung der zweigeschossigen Gebäude



Die Höhendarstellung für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 6 muss ebenfalls über eine Berechnung eines Bezugshorizontes stattfinden. Die Herangehensweise ist gleich der oben beschrieben. Nur die Bezugshöhen sind andere, und zwar unterhalb des Bebauungsgebietes die Erschließungsstraße 1 und oberhalb die Erschließungsstraße 2.

Für das Sondergebiet SO 5 muss die Höhendarstellung ebenfalls über eine Berechnung eines Bezugshorizontes stattfinden. Die Herangehensweise ist gleich der oben beschrieben. Nur die Bezugshöhen sind andere, und zwar unterhalb des Bebauungsgebietes die Erschließungsstraße 2 und oberhalb die Erschließungsstraße 3.

Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen verstanden. Unter Oberkante der baulichen Anlagen wird die Oberkante der Gebäude und Anlagen ohne die technischen Aufbauten verstanden. Unter technische Aufbauten fallen optisch und funktional untergeordnete Anlagenteile, wie beispielsweise Leitungen oder Antennen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Die Bauweise wird in den Sondergebieten SO 1 bis SO 8 als offene Bauweise festgesetzt. Damit wird im gesamten Bebauungsplangebiet eine aufgelockerte und dem Charakter der Region entsprechende Bebauung ermöglicht.

5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze verläuft im Allgemeinen 3 m hinter der Grundstücksgrenze bzw. hinter der Verkehrsfläche. Dies soll ein größtmögliches Maß an Flexibilität für den Investor zur Gestaltung der Grundstücksfläche ermöglichen.

Im Bereich von, an die Grundstücksgrenze angrenzenden Waldflächen verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze, um gemäß gem. § 25 Abs.3 SächsWaldG den Waldabstand einzuhalten. Diese öffentlich-rechtliche Schutzvorschrift dient unter anderem:

- Der Sicherung von Leben und Gesundheit von Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste und Waldbrand.

- Dem Schutz des Waldes vor Waldbrandgefährdung und auch dem Schutz des Waldrandes als wichtige ökologische Kontaktzone bzw. Schutzbereich für den angrenzenden Wald.

Das die Bebauung im Uferbereich ins Wasser hineinragt, wird durch die Errichtung von Bootsgaragen in der untersten Etage des Ferienhauses sowie kleineren Stegen direkt am Ferienhaus bedingt. Hierbei sind die extremen Grundwasserbeschaffenheiten zu beachten. Das derzeitige Grundwasser und auch das Seewasser besitzt einen PH-Wert zwischen 2,8-3,2 pH und der Sulfatgehalt wird mit 1000 mg/l angegeben. Diese Randbedingungen sind bei der Errichtung der Bauwerke zu beachten.

Ebenso ist der prognostizierte Endwasserstand des Hainer Sees zu beachten. Dieser wird mit 126,00 m üNN angegeben. Der See wird mit einer Bewirtschaftungslamelle von +- 0,50m beaufschlagt. Es wird diesbezüglich empfohlen, dass Wohngeschoss erst ab einer Höhe von 127,00 m üNN beginnen zu lassen.

Die grundlegende Bebaubarkeit ist durch die Geotechnische Grundlegendokumentation von FCB gegeben. Die Standsicherheit ist für jedes Bauwerk und für dessen Einfluss auf das gesamte Böschungssystem nachzuweisen.

5.4 Erschließungsstraße und Verkehrsflächen

5.4.1 Erschließungsstraße und öffentliche Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan können:

- bestehende Straßen umgebaut werden, hier die bestehenden Wirtschaftsstraßen des ehemaligen Tagebaus Witznitz
- neue Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden, hier neue Erschließungsstraßen

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 8 m vorgesehen. Dies entspricht einer 6,50 m breiten Fahrbahn inklusive einem Sicherheitsraum von 0,75 m je Straßenseite. Dies entspricht dem Begegnungsfall Bus-Bus bei einer verminderten Geschwindigkeit ≤ 40 km/h. Die Erschließungsstraße soll dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden, so dass die Anlage von Böschungen nicht notwendig ist.

Die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte private Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,25 m vorgesehen. Die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Erschließungsstraße beinhaltet eine 4,75 m breite Fahrbahn inklusive einem Sicherheitsraum von

0,75 m je Straßenseite. Dies entspricht dem Begegnungsfall LKW-PKW bei einer verminderten Geschwindigkeit ≤ 40 km/h. Da Busse außerhalb des Bebauungsplangebiets auf dem vorhandenen öffentlichen Parkplatz parken und wenden und die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet überwiegend An- und Abreise Feriengäste bzw. der Ver- und Entsorgung sowie der gemeinsamen Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger dient, ist eine Straßenbreite von 6,25 sowie der Begegnungsfall LKW-PKW und das dreiachsige Müllfahrzeug ausreichend. Die Erschließungsstraße soll dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen wurden nicht festgesetzt, da eine exakte Lage zum derzeitigen Planungsstand noch nicht festgelegt werden kann. Der Bebauungsplan legt jedoch fest, dass diese Flächen an geeigneten Standorten im Geltungsbereich errichtet werden können. Unter Ver- und Entsorgungsanlagen werden auch die notwendigen Leitungstrassen zur Zu- und Abführung der entsprechenden Medien verstanden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden zwei Wendeanlagen eingerichtet. Bei der Konzeption dieser Wendeanlagen wurde die RAS 06 Punkt 6.1.2.2. berücksichtigt. Der Radius des Innenwendekreises beträgt 6 m und die Maße ohne Freihaltezone wurden mit 14,5 m und 20 m angesetzt. Inklusive Freihaltezone betragen die Abmaße der Wendeanlagen im Plangebiet 22,85 m und 20 m. Damit wird ausreichend Platz zum Wendender Einsatzfahrzeuge der Rettungskräfte und der Müllabfuhr mit dreiachsigem Müllfahrzeug gesichert.

Im Zuge der Tagebausanierung und Böschungsgestaltung durch die LMBV mbH wurde bereits ein umfangreiches Grabensystem angelegt. Dieses Grabensystem wird bei der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Verkehrsanlagen sind den vorhandenen Gräben angepasst, so dass diese das anfallende Wasser aus den versiegelten Flächen und das wild abfließende Wasser abführen. Das abgeleitete Wasser wird dann in die Behandlungsanlagen eingeleitet.

5.4.2 Flächen für Stellplätze

Auf den Flächen für Stellplätze werden private Stellplätze eingerichtet, die privatwirtschaftlich betrieben werden, aber öffentlich zugänglich sind. Es wird einen zentralen Stellplatz geben, der insbesondere zum Abstellen der PKW der Gäste des Campingplatzes, aber auch der Gäste der Ferienhäuser erforderlich ist. Einen weiteren, kleineren Stellplatz wird es im Ostbereich des Plangebietes geben. Dieser dient als Entlastung des zentralen Stellplatzes.

5.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen wurden nicht festgesetzt, da eine exakte Lage zum derzeitigen Planungsstand noch nicht festgelegt werden kann. Der Bebauungsplan legt jedoch fest, dass diese Flächen an geeigneten Standorten im Geltungsbereich errichtet wer-

den können. Unter Ver- und Entsorgungsanlagen werden auch die notwendigen Leitungstrassen zur Zu- und Abführung der entsprechenden Medien verstanden.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Unterbringung von Leitungen (Abwasser-, Wasser- und Elektroleitungen) und erlauben der Öffentlichkeit jeder Zeit die Nutzung der Wege, Straßen und Zuwegungen zum Gewässer als Fußgänger und Radfahrer.

Generell soll im Bebauungsplangebiet die Leitungsführung innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können auch Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Die wesentlichen für die Leitungsführung notwendigen Flächen befinden sich in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Anbindungen an das bestehende Leitungsnetz erfolgt über bereits mit den Trägern vorabgestimmte Trassenführungen, die sich ebenfalls auf öffentlichen Wegen befinden.

Folgende Flurstücke sind in Teilflächen von dem Leitungsrecht betroffen (Gemeinde Neukieritzsch, Gemarkung Hain, Flurstk.:72,327,71/1,325/2,270/1,271,269a,269,279/1,255,254,251 und in der Verwaltungsgemeinschaft Rötha, Gemarkung Kreudnitz, Flursk. 100,206).

Folgende Leitungs- und Wegerechte werden festgesetzt:

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zugunsten der folgenden Versorgungsträger Leitungsrechte festgesetzt:

- L1 Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung
- L2 Versorgungsträger der Energieversorgung (Elektrizität)
- L3 Versorgungsträger der Telekommunikation
- L4 Versorgungsträger der Gasversorgung

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und eingeschränktes Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (für Fußgänger und Radfahrer) festgesetzt.

- L5 Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit als Rad- und Fußweg

Die zum Betrieb des Ferienhausgebiete und des Campingplatzes notwendigen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie die notwendigen Rettungsfahrzeuge können die ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung nutzen. Die Breiten der Straße und Wendeanlagen sind diesen Bedingungen angepasst.

Zuordnung der Leitungsrechte zu den benötigten Flurstücken.

L1, L2, L3, L4, L5

Gemeinde Rötha

Gemarkung Kreunitz: 100, 206,

Gemeinde Neukieritzsch

Gemarkung Hain: 72, 327, 71/1, 325/2, 270/1, 271, 269a, 269, 279/1, 255, 254, 251

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bereitstellung der telekommunikationstechnischen Einrichtungen der Deutschen Telekom AG ein gesonderter Auftrag notwendig ist. Grundstückseigentümergeklärungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung angefordert und der Deutschen Telekom AG ausgehändigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen weitere Abstimmungen der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen.

Planungshinweise derzeitiger Versorgungsunternehmen:

Energie:

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Die Anmeldung erfolgt mit offiziellem Antrag auf Versorgung. Der Antrag ist an die nachfolgende Adresse zu richten.

Ansprechpartner:

Netzvertrieb Markkleeberg

Friedrich-Ebert-Straße 26,

04416 Markkleeberg

Tel. (0341) 120-8580

Fax: (0341) 120-7385

E-Mail-Adresse: Andreas.Fritz@enviaM.de

Die geplanten Trassen müssen im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Geh- und Radwege oder Grünstreifen) eingeordnet werden können. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Die Schutzzonen sind entsprechend der Forderungen der Leitungsträger zu realisieren.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Telekommunikation:

Für die Bereitstellung der telekommunikationstechnischen Einrichtungen der Deutschen Telekom AG ist ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 800 806 805 1 oder persönlich im Bauherrenberatungsbüro, Kärnerstr. 66, 04288 Leipzig notwendig.

LMBV

Das Plangebiet befindet sich noch unter Bergaufsicht. Im Rahmen der Erschließungsplanung/Bauausführung sind Schachtscheine bei der unten angegebenen Stelle zu beantragen. Der Beginn und das Ende der Arbeiten sind der Unternehmerkontrolle der LMBV mbH unter der Fax-Nr. 0341/2222/2300 anzuzeigen.“

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen, die Tätigkeit der ökologischen Bauleitung sowie die Zuwegungen zum Gewässer werden im Teil II – Umweltbericht beschrieben und begründet

5.8 Zuwegbarkeit zum Gewässer

Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Hierbei sind die privaten Grünflächen und das Sondergebiet SO 8 ausgenommen. Somit ist eine öffentliche Zuwegung zum Gewässer jederzeit gewährleistet.

5.9 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Gefährdung des Untergrunds, des Oberflächenwassers wie auch des Grundwassers ausschließen. Durch bauliche und technische Maßnahmen ist zu sichern, dass beim Umgang (Lagerung, Betrieb, Umschlag) mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle, Fette, Farben) keine Gefährdung entsteht. Bauliche und technische Maßnahmen sind z.B. ein doppelwandiger Öltank oder eine Ölwanne nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften.

5.10 Bebauung des Gewässerrandstreifens

Angrenzend an die Erschließungsstraße sind rechts und links eine Bebauung mit Ferienhäusern und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und Standorte für sportliche Zwecke vorgesehen. Zur Umsetzung dieser Ziele ist es notwendig, Gebäude direkt an das Ufer und

teilweise ins Gewässer zu setzen. Die Funktionen des Gewässerrandstreifens werden durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt. Gemäß der Stellungnahme des LRA Landkreis Leipzig vom 16.10.07 wird der Gewässerrandstreifen auf 5 m im Bezug auf den Berechnungswasserstand von 126,0 m NN festgesetzt. Die Abgrenzung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Für Gebäude mit wassergebundener Nutzung (hierzu zählen auch Ferienhäuser mit wassergebundener Nutzung), Stege sowie alle weiteren ortsfest mit dem Erdboden verbundenen baulichen Anlagen im ausgewiesenen überbaubaren Uferbereich mit wassergebundener Nutzung wurde eine Befreiung in Aussicht gestellt wird. Die Baugenehmigungsbehörde wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Genehmigungsfähigkeit für jedes einzelne Bauvorhaben prüfen. Die Befreiung zum Errichten eines Bauwerkes im Gewässerrandstreifen wird dann im Zuge des jeweiligen Bauantrages (Einzelfallentscheidung für jedes Bauwerk) geprüft.

Alle schwimmenden und über den Umgriff des B-Planes hinausragenden Bauwerke (z.B. 40 m lange Stege) werden nach Wasserrecht genehmigt und sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Die zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde.

Zur Sicherung der Funktionen ist unter den Hinweisen auf der Planzeichnung unter Pkt. 12 folgender Hinweis aufgenommen:

Für jedes zu errichtende Bauwerk, welches einen Verstoß gegen § 50 SächsWG darstellt, ist eine Befreiung von den Verboten des § 50 SächsWG zu beantragen. Eine Befreiung von den Verboten des § 50 SächsWG wurde von der zuständigen Behörde mit Schreiben vom 16.10.2007 grundsätzlich in Aussicht gestellt.

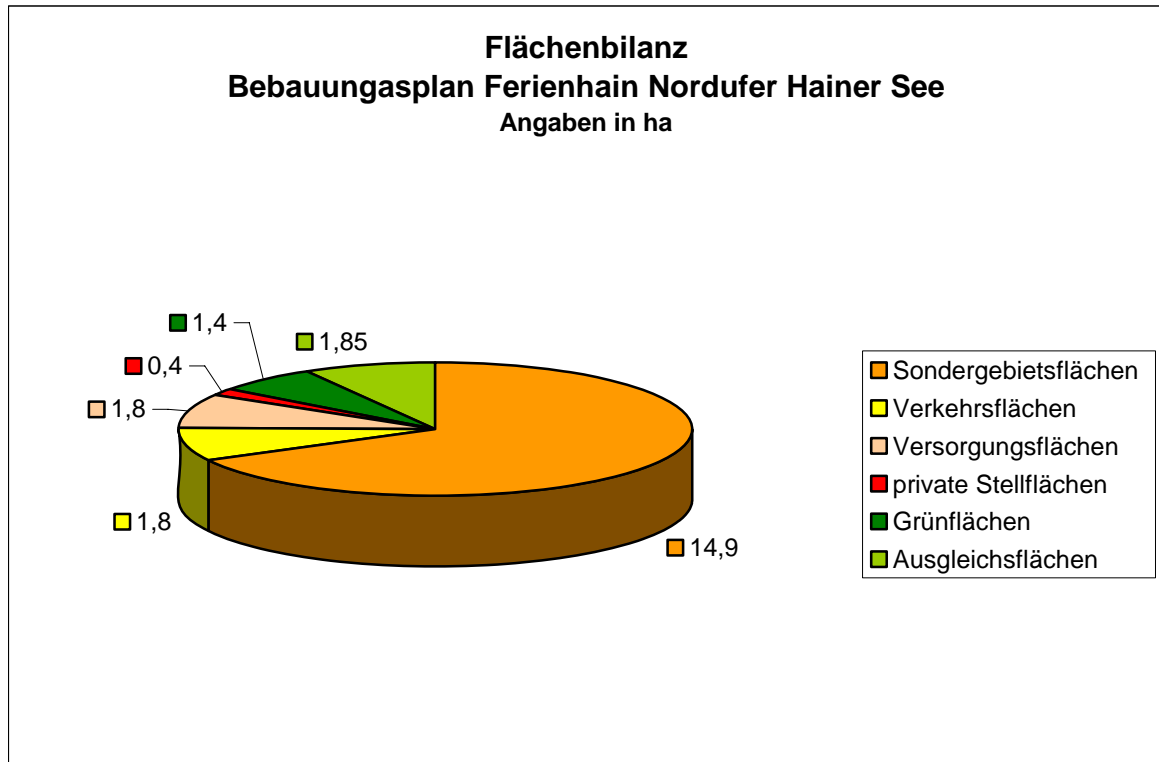
5.11 Erschließungskosten

Für die im Bebauungsplan dargestellten Infrastrukturellen Anlagen wurden die Investitionskosten ermittelt.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 2,5 Mio €

5.12 Gesamtflächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan 22,15 ha



Flächenbilanz Bauflächen in den Sondergebieten

Sondergebietsnummer	Landflächen		Wasserflächen	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
SO 1	1,43	0,36	-	-
SO 2	2,80	0,70	-	-
SO 3	1,17	0,29	0,43	0,11
SO 4	1,40	0,35	0,46	0,12
SO 5	2,90	0,87	-	-
SO 6	2,30	0,67	-	-
SO 7	1,30	0,39	-	-
SO 8	0,45	0,18	0,17	0,07

6. Quellenverzeichnis

Freistaat Sachsen (Staatsministerium des Inneren) (2003): Landesentwicklungsplan Sachsen.

Gemeindeverwaltung Neukieritzsch (2005): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neukieritzsch mit dem Ortsteil Lippendorf-Kieritzsch und der beteiligten Gemeinde Lobstädt mit den Ortsteilen Kahnsdorf und Großzössen

Stadt Rötha (2006): Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rötha.

Regionaler Planungsverband Westsachsen (2000): Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz. Verbindliche Fassung vom 09.09.2000

Regionaler Planungsverband Westsachsen (2008): Regionalplan Westsachsen. zuletzt geändert durch Bescheid vom 25.07.2008