

## **Teil I – Begründung zum Bebauungsplan**

**PROJEKT:** **BEBAUUNGSPLAN  
„LAGUNE KAHNSDORF“  
AM HAINER SEE**

---

**VORHABENSTRÄGER:** **ZWECKVERBAND PLANUNG UND ERSCHLIEßUNG  
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 .....	5
2.1	Allgemeine Anforderungen.....	6
2.2	Belange der Wirtschaft.....	7
2.3	Schaffung von Arbeitsplätzen.....	7
2.4	Belange des Verkehrs.....	8
2.5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	8
2.6	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	9
2.7	Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
3.	Planungsgrundlagen.....	10
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
3.2	Eigentumsverhältnisse .....	10
3.3	Übergeordnete Planungen .....	11
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>Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neukieritzsch / Lobstädt..</i>	<i>17</i>
3.3.5	<i>Sonstige übergeordnete Planungen .....</i>	<i>18</i>
3.4	Bestand .....	18
3.4.1	<i>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans .....</i>	<i>18</i>
3.4.2	<i>An das Plangebiet angrenzende Bereiche .....</i>	<i>22</i>
4.	Planungskonzept .....	28
4.1	Städtebauliches Konzept .....	28

4.2	Verkehrskonzept .....	30
4.2.1	<i>Innere und Äußere Erschließung</i> .....	30
4.2.2	<i>Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln</i> .....	31
4.2.3	<i>Geh- und Radwege</i> .....	31
4.3	Grünordnerisches Konzept .....	32
4.4	Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien.....	32
4.4.1	<i>Schmutzwasserentsorgung</i> .....	32
4.4.2	<i>Regenwasserentsorgung</i> .....	33
4.4.3	<i>Wasserversorgung</i> .....	34
4.4.4	<i>Elektro- und Wärmeenergieversorgung</i> .....	35
4.4.5	<i>Löschwasserversorgung</i> .....	35
5.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen .....	36
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	36
5.1.1	<i>Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)</i> .....	36
5.1.2	<i>Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</i> .....	37
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	41
5.2.1	<i>Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl</i> .....	41
5.2.2	<i>Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen</i> .....	43
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	48
5.3.1	<i>Bauweise</i> .....	48
5.3.2	<i>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</i> .....	49
5.4	Erschließungsstraße und Verkehrsflächen .....	49
5.4.1	<i>Erschließungsstraße und öffentliche Verkehrsflächen</i> .....	49
5.4.2	<i>Flächen für Stellplätze</i> .....	50
5.5	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	51
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	51

5.7	Wassergefährdende Stoffe .....	54
5.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	54
5.9	Zuwegbarkeit zum Gewässer.....	54
5.10	Begründung zur Bebauung des Gewässerrandstreifens.....	55
5.11	Erschließungskosten.....	55
5.12	Gesamtflächenbilanz.....	56
6.	Quellenverzeichnis .....	58

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Vom Bebauungsplangebiet betroffene Flurstücke .....	10
Tab. 2:	Im Umfeld des Plangebietes nach Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) registrierte Altlastenverdachtsflächen .....	25
Tab. 3:	archäologische Kulturdenkmale im Umfeld des Untersuchungsgebietes .....	26

### **Tabellenverzeichnis**

Abb. 1:	Grundriss zur Ermittlung des Bezugshorizontes.....	44
Abb. 2:	Schnitt zur Ermittlung des Bezugshorizontes .....	44
Abb. 3:	Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für zwei Vollgeschosse .....	45
Abb. 4:	Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für ein Vollgeschoss.....	46
Abb. 5:	Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für drei Vollgeschosse.....	47

## 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. Die städtebaulich interessante Wasserkante des Ortes Kahnsdorf wird für Ansiedlungen unterschiedlichster Art entwickelt und verbindet den reizvollen Ort Kahnsdorf mit seinem See.

Kahnsdorf ist besonders reizvoll auch seiner besonderen Historie wegen.

Zum anderen wird durch die Ansiedlung von Freizeitdienstleistungen und Kleingewerbe auch die wirtschaftliche Entwicklung der durch Schrumpfung, Wegzug und Arbeitslosigkeit geprägten Region vorangetrieben.

Der Hainer See liegt in zentraler Lage im Leipziger Neuseenland und weist ein ausreichendes Flächenangebot für Sport, Freizeit und Erholung bei bester Verkehrserschließung im Bereich der Lagune aus. Darüber hinaus verfügt er mit markanten Steiluferbereichen 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. Die naturnahe Gestaltung des Plangebietes wird sich 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. In der Konferenz zum Leipziger Neuseenland am 15.04.2008 wurde aufgrund der vorgesehenen Entwicklung festgestellt, dass jeder See im Süden von Leipzig Alleinstellungsmerkmale aufweist. Der Hainer See ist durch seine Lage für eine touristische Nutzung mit Ferienhäusern sowie touristischen Einrichtungen (Marina, Landmarke) prädestiniert.

## 2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lagune Kahnsdorf“ 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 infra-

strukturelle 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 sich Erholen 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.

Das Bergbauunternehmen hat die Verpflichtung 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. Das schließt die Lagune mit ein.

Im Gewässer und im Grundwasser liegt der derzeitige pH-Wert zwischen 2,8 – 3,2 pH und der Sulfatgehalt wird derzeit mit mehreren 1.000 mg/l angegeben. Diese Bedingungen sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen, was zu erhöhten Aufwendungen führen kann.

Es ist in den Fachgremien anerkannt, dass eine gesundheitsunschädliche Badenutzung ab einem pH-Wert von 4,5 stattfinden kann.

Derzeit wird an einer Expertise zum dauerhaften Erreichen einer nutzbaren Wasserqualität in der Lagune gearbeitet. Die sich aus der Untersuchung ergebenden baurechtlichen Bedin-

gungen sind in die Planunterlage aufzunehmen. Derzeit wurden die Randbedingungen für die Untersuchung der Wasserqualität in der Lagune erarbeitet. Es wurden die zur genauen Einschätzung der Wasser- und Bodenverhältnisse weiteren Bearbeitungsschritte festgelegt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Ergebnisse vor. Die daraus sich ergebenden Maßnahmen zur dauerhaften Qualitätssicherung, die die Belange des Baurechts betreffen, werden wenn erforderlich vor Rechtskraft des Bebauungsplanes in entsprechender Form in den Rechtsplan eingearbeitet.

## **2.2 Belange der Wirtschaft**

Durch die Ausweisung von Sondergebieten „Freizeit und Erholung“ ist auch die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und Kleingewerbe möglich. Dies trägt zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur bei und schafft neue Impulse für diese Region. Die sich ansiedelnden Branchen unterstützen die geplante Freizeit- und Erholungsnutzung (Gastronomie, Freizeit, Kleingewerbe).

Randbedingungen für eine Ansiedlung von Investoren sind:

- ökologisch „intaktes Umfeld“ aus vermarktungsrelevanten Gründen
- Möglichkeiten der Nutzung des Uferbereichs am Hainer See
- gute infrastrukturelle Anbindung
- möglichst großer Abstand zu lärmintensiven Nutzungen aus vermarktungsrelevanten Gründen

## **2.3 Schaffung von Arbeitsplätzen**

Durch die Ansiedlung von Unternehmen wird die Schaffung von Arbeitsplätzen erwartet. Dies ist für die durch eine hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichnete Region infolge des Rückgangs des Braunkohlebergbaus von höchster Bedeutung. Durch die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und Kleingewerbe bietet sich die Chance, die anhaltende Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung der Region zu mindern und die Grundlage für ein vielseitigeres und ausgewogeneres Arbeitsplatzangebot in der Region zu schaffen. Qualifizierte Arbeitskräfte stehen in ausreichendem Maß zur Verfügung.

## 2.4 Belange des Verkehrs

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage an der Kreisstraße K 7930. Darüber ist eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße B 2 und zur geplanten überregionalen Anbindung der BAB 72 gewährleistet. Begünstigend wirkt auch die Lage zwischen den Oberzentren Chemnitz und Leipzig.

Nach Aussage des Braunkohleplans als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz wird darauf abgezielt, von der B 176 (Neukieritzsch) über Großzössen mit Ortsumgehung zur Verkehrsentlastung bis zur B 95 eine funktionsgerechte West-Ost-Straßenverbindung wiederherzustellen. (vgl. Kap. 3.3.2 – Regionalplan Westsachsen 2008)

Die Verkehrsfreigabe der OU Großzössen der K7930 erfolgte am 11.09.2007, die Gemeindeverbindungsstraße Großzössen – Eula wurde mit Mitteln aus dem §4 VA – Braunkohlesanierung saniert. Somit ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits eine funktionelle West – Ost – Verbindung wiederhergestellt.

Intern wird der Bebauungsplan durch eine neue Erschließungsstraße verkehrstechnisch an die Kreisstraße 7930 angeschlossen. Die neue Straße im Bebauungsplangebiet führt nicht zu einer höheren Verkehrsbelastung in der Ortschaft Kahnsdorf.

## 2.5 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). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Beeinträchtigungen der Schutzziele der angrenzenden Schutzgebiete zu vermeiden. Die Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Lagune Kahnsdorf wurde unter Beachtung der Hinweise aus der 1. Auslegung überarbeitet. Die Hinweise und weiteren Ausführungen sind in dem Umweltbericht näher erläutert. Das Gutachten der MFPA Leipzig GmbH GU 4.2/07-154 (30.03.2008) von der Arbeitsgruppe Schallschutz ist im Anhang des Bebauungsplanes enthalten. Für die Marina bedeutet es eine Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Erschließungsstraße auf ca. 30km/h gibt und eine Beschränkte Anzahl von Freiluftveranstaltungen besteht. So dürfen Freiluftveranstaltungen an nicht mehr als zehn Tagen im Kalenderjahr und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Der Eigentümer des Grundstücks auf dem die Veranstaltungen stattfinden und die Veranstalter haben dafür Sorge zu tragen, dass die Freiluftveranstaltungen nicht mehr als an 10 Tagen im Kalenderjahr und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Ebenfalls wird aufgenommen, dass sich durch eine Begrenzung des Versorgungspegels, ab 22:00 Uhr auf 71 dB die Lautstärke für die Zuhörer verringert. Dies kann die Wahrnehmung



der Veranstaltung bei den Zuhörern verschlechtern. Ebenfalls soll der Freisitz am Strandcafe ab 22:00 Uhr geschlossen werden.

## **2.6 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Um einen attraktiven Erholungsraum zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt und an die sich in der Ortslage Kahnsdorf befindliche 2-geschossige Bebauung angepasst. 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. Die Bebauungsgebiete sind gekennzeichnet durch eine sehr lockere Bebauung die in der Grundflächenzahl festgeschrieben ist.

## **2.7 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. Das Sondergebiet SO 14 wird nicht direkt von den Entsorgungsfirmen angefahren. Die dort anfallenden Abfälle sind bis zur Wendemöglichkeit (privater Parkplatz) zu bringen. Das Sondergebiet SO 17 besitzt keinerlei Wohn- und Gewerbenutzung. Somit entstehen keinerlei entsorgungspflichtige Abfälle.

### 3. Planungsgrundlagen

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lagune Kahnsdorf“ beträgt ca. 17 ha und befindet sich im Bereich der Gemeinde Neukieritzsch, Gemarkungen Zöpen, Kahnsdorf und Pürsten. Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

**Tab. 1: Vom Bebauungsplangebiet betroffene Flurstücke**

Gemeinde Neukieritzsch Gemarkung Zöpen Betroffene Flurstücke (tw. = teilweise betroffen)		Gemeinde Neukieritzsch Gemarkung Kahnsdorf Betroffene Flurstücke (tw. = teilweise betroffen)		Gemeinde Neukieritzsch Gemarkung Pürsten Betroffene Flurstücke (tw. = teilweise betroffen)	
Flurstücksnr.	betroffen	Flurstücksnr.	betroffen	Flurstücksnr.	betroffen
158/4	tw.	109/8	tw.	100/4	vollständig
164/1	tw.	96d	tw.	221	tw.
177a	vollständig	96m	tw.	222/6	tw.
179/2	vollständig	96o	tw.	222/7	tw.
179/5	vollständig	97	tw.	226	tw.
191b	vollständig	103q	tw.	227	tw.
198	tw.	109s	vollständig	228	tw.
198a	vollständig	111/4	vollständig	328/5	tw.
198b	tw.	198	vollständig	328b	tw.
198c	tw.	109/9, 109/10	vollständig	530	vollständig
		109/11, 109/12	vollständig	531	vollständig
		109/13, 109/14	vollständig	532	vollständig
		109/15, 109/16	vollständig	569	vollständig
		109/17, 109/18	vollständig		
		109/19, 109/20	vollständig		
		109/21, 109/22	vollständig		
		109/23, 109/24	vollständig		
		109/25	vollständig		

#### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Die für den Bebauungsplan erforderliche Fläche befindet sich überwiegend 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. (Landesentwicklungsplan Sachsen 2003)

„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 tagestouristische 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)

„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 2008 werden 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.

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

### *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 die 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, wieder herzustellende Felddrainagen in das Vorflutsystem eingebunden werden, keine negativen Auswirkungen auf bestehende Bebauungen durch flurnahe Grundwasserstände entstehen.“ (vgl. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, S. 40)

*Ziel 16 – Vorranggebiete Forstwirtschaft, Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Landwirtschaft/Natur und Landschaft, Forstwirtschaft und Erholung sowie Forstwirtschaft ( Aufforstung)/ Nutzung von Windenergie*

In den Vorranggebieten Forstwirtschaft sind Aufforstungen standort- und funktionsgerecht mit einheimischen Gehölzen durchzuführen. Bestehende forstliche Bestände sind waldökologisch umzubauen.

Die Flächen der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Landwirtschaft/Natur und Landschaft sowie Forstwirtschaft/Erholung sind durch Anlage von Flurgehölzen zu strukturieren und landskulturell aufzuwerten.

Die Planung ist auf die raumplanerischen Rahmensetzungen des Sanierungsrahmenplans (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft) abgestimmt.

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung. Ein Vorbehaltsgebiet ist ein Gebiet, in dem ein bestimmter Belang bei der Abwägung von konkurrierenden Nutzungsansprüchen für das Gebiet gesondert zu berücksichtigen ist.

Es ist seitens des Eigentümers nicht geplant, die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich fortzusetzen (Pachtverträge werden ebenfalls nicht verlängert). Ein Verzicht auf die Landwirtschaft wirkt sich positiv auf die umgebende Natur aus, da kein zusätzlicher Nähr-/Schadstoffeintrag zu erwarten ist.

*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 Verkehrsentslastung 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 Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neukieritzsch / Lobstädt*

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

Nach Aussage des Flächennutzungsplans ist mit der „geplanten Ortsumfahrung von Großzössen und dem vorhandenen Kreisstraßennetz die überregionale verkehrstechnische Anbindung der zukünftigen Erholungslandschaft in Ost-West-Richtung mit Anbindung an die B 95 zu sichern. Mit der Realisierung der Vorhaben im Bereich der Sondergebietsfläche ist entsprechend der Aussage im Pkt. 3.17 (Hochwasserschutz) eine zeitnahe Herstellung bzw. Sanierung des notwendigen Hochwasserschutzdeiches an der Wyhra erforderlich. Die Notwendigkeit und der mögliche Trassenverlauf wurde nochmals untersucht. Als Ergebnis wurde festgelegt, dass der Deich auf der vorhanden Trasse verbleibt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Neukieritzsch / Lobstädt berücksichtigt. Die Einbeziehung einer Teilnutzung des Vorranggebietes für Forstwirtschaft, berücksichtigt ebenfalls die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes. Die Landmarke ist flächenmäßig dem Hauptentwicklungsziel Forstwirtschaft untergeordnet, so dass dem Ziel Vorranggebiet Forstwirtschaft nichts entgegensteht. Derartige, die landschaftsbezogene Erholung betreffende Funktionen, werden in Forstwirtschaftflächen aus raumordnerischer Sicht toleriert. Die Festlegungen des Sondergebietes Landmarke führen nicht zur Beeinträchtigung der sich aus dem FNP ergebenden geordneten städtebaulichen Entwicklung und berühren damit die Grundzüge

des FNP nicht. Die Funktionen des Bodenschutzes, Klimaschutz und die Erholungs- und Waldfunktion sind durch diese Ausweisung weiterhin erfüllt und damit ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot wird somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### 3.3.5 *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. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches ist Offenland, welches keiner Nutzung unterliegt. Teile des Bebauungsplanbereiches sind aufgeforstet und 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 Bergrecht stehen und der Öffentlichkeit noch nicht zugänglich gemacht wurden. Weitere Verkehrswege befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

#### 3.4.1.3 *Grünbestand*

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches ist Offenland. Teile des Bebauungsplanbereiches sind aufgeforstet. Diese Maßnahmen dienen in erster Linie der Böschungssicherung und in zweiter Linie wird ein forstwirtschaftlicher Zweck verfolgt.

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

#### 3.4.1.4 Leitungen und technische Anlagen

Folgende Leitungen befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Flutungsleitung der LMBV mbH

Die Flutungsleitung quert das Bebauungsplangbiet. Sie verläuft von Nord nach Süd und durchquert die Sondergebiete SO 15, 11, 3 und 2. Diese Flutungsleitung muss im Zuge der Erschließung umverlegt werden. Die neue Lage ist in der Planzeichnung eingetragen. Im Bereich der Marina muss die Flutungsleitung in die Erschließungsstraße integriert werden. Die Flutungsleitung und das Datenkabel werden bei den Bauarbeiten beachtet. Der von der LMBV angegebene Schutzstreifen von 8 m dient der Wartung, Reparatur und dem Schutz der Leitung. Um unverhältnismäßige wirtschaftliche Nachteile Dritter auszuschließen, kann der Schutzstreifen nicht in der geforderten Breite realisiert werden. Dem Schutzanspruch der Leitung wird mit einem innerhalb des B-Plangebietes ausgewiesenem 3 m breiten Leitungsrecht gerecht. Die Notwendigkeit der Wartung und der Reparaturen an der Leitung ist durch die öffentlichen Verkehrsflächen und über die private Verkehrsfläche mit festgesetzten Wegerechten gesichert.

Der Schutzstreifen ist auf der Planzeichnung erkennbar.

Der im SO12 befindliche Abschnitt der Flutungsleitung ist nicht durch öffentliche Verkehrsflächen zugänglich. Hier wird der Schutzstreifen auf 8 m (je Seite 4 m ) vorgesehen.

- Niederspannungsleitung der envia M

Die angegebene Niederspannungsleitung (Erdkabel) befindet sich am südlichen Rand des im Norden von Kahnsdorf gelegenen privaten Parkplatzes. Für diese Leitung wird ein Leitungsrecht in die Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen übernommen. Werden durch Ihre Baumaßnahme Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, so weit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühstmöglich an das:

Service Center Frohburg,  
Südstr. 4, 04654 Frohburg  
Tel. (034348) 816-50,  
Fax: (034348) 816-82

E-Mail-Adresse: [Wolfram.Pawelczyk@enviaM.de](mailto:Wolfram.Pawelczyk@enviaM.de) zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgte auf der Grundlage der Bedarfsmeldungen der Kunden. Es ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offi-

zieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Ansprechpartner:

Netzvertrieb Markkleeberg

Friedrich-Ebert-Straße 26,

04416 Markkleeberg

Tel. (0341) 120-8580

Fax: (0341) 120-7385

E-Mail-Adresse: [Andreas.Fritz@enviaM.de](mailto:Andreas.Fritz@enviaM.de)

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. 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.

#### 3.4.1.5 Altlasten

Nach Aussage der Landesdirektion Leipzig (ehem. Regierungspräsidium Leipzig) sind im Bebauungsplangebiet keine Altlastenverdachtsflächen nach Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) registriert:

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten i. S. § 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 Leipziger Land 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 davon in Kenntnis zu setzen.

#### 3.4.1.7 Archäologie

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

#### 3.4.1.8 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet weist durch seine Lage in einem ehemaligen Bergbaubereich (Tief- und Tagebau) Besonderheiten bezüglich der Standsicherheit des Baugrundes auf.

Die Baugebiete liegen im Bereich der Sicherheitszone gemäß Braunkohlenplan für den Tagebau Witznitz. Mit der Sicherheitslinie laut Braunkohlenplan wird diejenige Fläche (Sicherheitszone) begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen auf die Geländeroberfläche durch bergbauliche Tätigkeiten einschl. der Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an Tagebauböschungen bzw. durch Tagebaurestseen verursachte hydromechanische Langzeiteinflüsse auf die Böschungen nicht ausgeschlossen werden können. Für Bebauungen innerhalb dieser Sicherheitszone gilt eine Bauwarnung, bis diese nach Flutungsabschluss und Beurteilung durch das bodenmechanische Abschlussgutachten aufgehoben wird.

Aufgrund der Besonderheiten des Baugrundes sind im Böschungsbereich für die Bauvorhaben (wie z.B. Erschließungsstraße, Ufermauer, Gebäude, ...) bodenmechanische Standsicherheitsnachweise gemäß Richtlinie Geotechnik des Sächsischen Oberbergamtes in der gültigen Fassung vom 10.03.2005 und den aktuellen DIN Normen zu untersuchen. Alle Nachweise sind gemäß § 12 DVOSächsBO in Verbindung mit der Erklärung des Tragwerksplaners zur Prüfpflicht des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 3 DVOSächsBO zu erstellen. Bei der Planung und Errichtung der Uferbebauung ist der Abschlussbetriebsplan zu beachten und auf die Grundwasserströmung in Richtung des Gewässers zu achten. Gegebenfalls sind Gründungen zu wählen, die den Grundwasserabfluss nicht behindern. Das Gutachten zu Folgen des Grundwasserwiederanstiegs ist in der Bauleitplanung berücksichtigt. Der Böschungsbereich umfasst nahezu das gesamte Plangebiet, so dass bei der Umsetzung des Vorhabens im gesamten Plangebiet Standsicherheitsnachweise für Böschungs- und Baugrunduntersuchungen vorzulegen sind. Sofern dazu Bohrungen notwendig sind, wird die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfUG gem. § 4 Lagerstättengesetz berücksichtigt.

Im Vorfeld der Erstellung der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde zudem ein Geotechnisches Gutachten erstellt (vgl. FCB GmbH (2002): Geotechnische Grundlagendokumentation. Sachstandsanalyse zur Bebaubarkeit Tagebaufeld Witznitz II.). Die Böschungssysteme wurden saniert (abgeflacht) und sind standsicher. Im Bebauungsfall bedürfen diese

Bereiche jedoch ebenfalls spezifischer Gründungen und Baukonstruktionen. Durch die Aussagen dieses Gutachtens von FCB ist die Standsicherheit im Planungsbereich gegeben.

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 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. 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 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet*

Die Recherchen zu den Bebauungsplänen ergaben, dass sich das Bebauungsplangebiet in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet befindet. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die angenommenen theoretischen Berechnungen gehen dabei von einem Deichbruch oder einem Extremhochwasser der Wyhra aus, welcher sich dann in Richtung Kahnsdorf ausbreitet. Das Speichervermögen des Sees und die Ableitung in die Pleiße ist in der Simulation nicht berücksichtigt. Die Gefahr einer Überschwemmung in den ausgewiesenen Gebieten ist somit unwahrscheinlich. Die Wyhra ist in der Unterhaltungslast des Freistaates Sachsen und dieser betreibt einen Hochwasserschutzdeich der ein 100 jähriges Hochwasser schadlos ableiten soll. Für höhere Hochwasserereignisse obliegt es rein rechtlich, den Nutzern selbst, eigene Schutzvorkehrungen durchzuführen und geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen. Aus planerischer Sicht wird empfohlen die übergeordneten Planungen an den aktuellen Entwicklung des Hainer Sees, der Ableitung des Überschusswassers in die Pleiße und den neuen Retentionsräume anzupassen.

#### *3.4.2 An das Plangebiet angrenzende Bereiche*

##### *3.4.2.1 Siedlungs-/Wohnbereiche*

Westlich des Plangebietes schließt sich die Ortslage Kahnsdorf an. Sie ist seit 1994 ein Ortsteil der Gemeinde Neukieritzsch (früher Lobstädt) im Landkreis Leipziger Land. Etwa 500 m südlich des Plangebietes befindet sich die Ortslage Großzössen, die ebenfalls ein

Ortsteil der Gemeinde Neukieritzsch ist. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich die Ortschaften Espenhain und Rötha.

#### 3.4.2.2 Landwirtschaftliche Nutzfläche und Anlagen

Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftliche Nutzflächen werden durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt. Zumal die genutzten Flächen sehr klein sind. Die Nutzung erfolgt durch Kleinbauern.

Südwestlich neben dem Plangebiet befindet sich eine Rindermastanlage. Bei dieser Anlage handelt es sich um eine Altanlage, die vor Inkrafttreten der immissionsrechtlichen Genehmigungspflicht errichtet wurde. Nach Aussage der Agrargenossenschaft Kahnsdorf, dem Betreiber dieser landwirtschaftlichen Anlage, besteht für diese Anlage ein Bestandsschutz gemäß Altanlagenanzeige der Rindermastanlage Kahnsdorf und dürfen in den Ställen bis zu 1150 Rinder und 80 Kälber gehalten werden. Derzeit ist vom Eigentümer eine Belegung von ca. 335 Tieren benannt worden. Im Bebauungsplan „Lagune Kahnsdorf“ ist es vorgesehen, mit Ferienhausgebieten räumlich an die Tierhaltung heranzurücken. In der Abwägung sind die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes und der beabsichtigten zeitweisen Wohnnutzung berücksichtigt worden. Hierzu wurde die sächsische Richtlinie zur immissionsschutzrechtlichen Regelung für Rinderanlagen als brauchbare Orientierungshilfe herangezogen. Sie basiert auf der Erkenntnis, dass sich Geruchsbelästigungen durch eine räumliche Trennung von Wohnbebauung und Tierhaltung vermeiden oder vermindern lassen. Bei der Betrachtung wurde von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Zur Beurteilung des Sicherheitsabstandes ist die Zahl der eingestellten Tiere ausschlaggebend. Es wurde die in der Altanlagenanzeige angezeigte Tierplatzzahl von 1.230 Tieren zugrunde gelegt.

Nach der Auswertung aller Umstände bleibt einzuschätzen, dass aufgrund der Nähe der Stallanlage zum Erholungsgebiet erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Erholungssuchenden bestehen. Deshalb wird die in der Richtlinie benannte Abstandsregelung angewandt. Somit sind innerhalb des Abstandes von 326 m die Bauflächen für Sondergebiete für infrastrukturelle Hafenanlagen und Hafenanlagen zu nutzen.

#### 3.4.2.3 Verkehr

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage an der Kreisstraße K 7930. Darüber ist eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße B 2 und zur geplanten überregionalen Anbindung der BAB 72 gewährleistet, da die Linienführung für den Abschnitt BA 5.1 Niederfrohna – Leipzig durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen am 17.09.2003 bestimmt wurde. 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. Begünstigend wirkt auch die Lage zwischen den Oberzentren Chemnitz und Leipzig.

Wie im Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz angestrebt, wurde von der B 176 (Neukieritzsch) über Großzossen mit der Ortsumgehung zur Verkehrsentlastung bis zur B 95 vor kurzem eine funktionsgerechte West-Ost-Straßenverbindung geschaffen. (vgl. Kap. 3.3.3)

Intern wird der Bebauungsplan durch eine neue Erschließungsstraße verkehrstechnisch an die Kreisstraße 7930 angeschlossen. Die neue Straße im Bebauungsplangebiet führt nicht zu einer höheren Verkehrsbelastung in der Ortschaft Kahnsdorf.

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

Folgende Leitungen befinden sich derzeit im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes:

- Stromleitungen der envia Mitteldeutsche Energie GmbH (NS-Kabel, NS-Freileitungen) in der Ortslage Kahnsdorf
- Pipeline EBL DOW Olefinverbund GmbH
- Leitungen des Zweckverbands Wasser/Abwasser Bornaer Land in Kahnsdorf
- Leitungen des Abwasserzweckverband Espenhain
- Gasleitung MITGAS GmbH (Je nach erforderlicher Menge und benötigtem Übergabedruck sowie unter Betrachtung wirtschaftlicher Aspekte ist eine Erweiterung des Ortsnetzes nach Abschluss eines Erschließungsvertrages möglich.)



### 3.4.2.5 Altlasten

Nach Aussage der Landesdirektion Leipzig (ehem. Regierungspräsidium Leipzig) sind im Umfeld des Untersuchungsgebietes drei 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
79100088	AA Zufahrt Wyhrapumpstation / DBo 503	Sanierte Altlast	Sanierung abgeschlossen	saniert
79100090	AA Verbindungs- / südl. Gleisdr. / DBo 508	Altlastverdächtige Fläche	Orientierende Untersuchung abgeschlossen	saniert
79100091	Bereich Kippe unterhalb Stw. 12 / DBo 505	Altlast	Sanierungsuntersuchung abgeschlossen	saniert

Die Altablagerung 79100088 ist ein Komplex von Einzelflächen. Nach Aussage der LMBV mbH ist der Großteil der Sicherungsarbeiten von der LMBV mbH durchgeführt worden, sodass in diesen Bereichen eine gefahrlose Nutzung der gesicherten Oberfläche als Park- und Freizeitanlage möglich ist. In Restbereichen werden die Arbeiten noch im Jahr 2008 durchgeführt. Die Altablagerung befindet sich nahe des ehemaligen Kohlebahndammes und damit südlich, außerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Lagune Kahnsdorf“.

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 nördlich der Ortslage Kahnsdorf und damit nördlich, außerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Lagune Kahnsdorf“.

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 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.

### 3.4.2.6 Archäologie

Im Umfeld des Vorhabenareals befinden sich archäologische Kulturdenkmale (frühneolithische Siedlung, hochmittelalterliche Siedlung Kahnsdorf, mittelalterliche Dorfkerne Kahnsdorf und Pürsten). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes geschützt.

Die dargestellten Kulturdenkmale bezeichnen im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (§ 2) vom Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Im Allgemeinen kann es sich demnach bei Kulturdenkmälern unter anderem um Bauwerke, Siedlungen oder Ortsteile, Straßen oder Platzbilder, Werke der Garten- und Landschaftsgestaltung, historische Landschaftsformen oder auch Orte zu geschichtlichen Ereignissen handeln. Die genaue Bezeichnung sowie die zeitliche Einordnung der einzelnen Kulturgüter ist aus der nachstehenden Tabelle (vgl. Tab. 3) zu entnehmen. Keines dieser Schutzgüter wird von dem Vorhaben beeinflusst.

**Tab. 3: archäologische Kulturdenkmale im Umfeld des Untersuchungsgebietes**

Quelle: Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte

Denkmal	Gemarkung	Gemeinde	Objektart	Zeitstellung
18710-S-03	Großzössen	Neukieritzsch	Vermutlich Siedlung/ Gräberfeld	unbekannt
18780-F-03	Hain	Neukieritzsch	Siedlungsspuren	Hochmittelalter/ spätslawisch/ frühdeutsch (11./12. Jh.)
18790-D-01	Kahnsdorf	Neukieritzsch	Dorfkern	Mittelalter
18790-D-02	Kahnsdorf	Neukieritzsch	Siedlung	Hochmittelalter/ spätslawisch/ frühdeutsch (11./12. Jh.)
18790-D-02	Kahnsdorf	Neukieritzsch	Wasserburg	Mittelalter

<b>Denkmal</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Objektart</b>	<b>Zeitstellung</b>
18800-D-01	Pürsten	Neukieritzsch	Dorfkern	Mittelalter
18800-F-01	Pürsten	Neukieritzsch	Siedlungsformen	Früheolithikum/ Linienbandkeramik
18810-D-01	Zöpen	Neukieritzsch	Dorfkern	Mittelalter

## 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 sowie einer Marina und Infrastruktureinrichtung für die Hafengebiete.
- Es sollen ca. 81 Ferienhäuser mit großem Abstand errichtet werden. Diese Ausgangswerte bilden die Grundlage für die, in diesem Gebiet notwendig UVP Vorprüfung. Die UVP Vorprüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Wie mit den Behörden abgestimmt, ist die Vorprüfung in dem Bebauungsplanverfahren mit abzuhandeln. Diese Unterlage liegt dem Dokument als Anlage bei.
- Durch die Lage des Plangebietes direkt am Ufer des Hainer Sees, bietet sich die Einbeziehung der Boots- und Wassersportnutzung an.
- Es ist insgesamt eine lockere Nutzung vorgesehen, so dass optimale Bedingungen zur Erholung geschaffen werden. Dazu wird zwischen den Ferienhäusern Platz für eine Gestaltung als Parkanlage gelassen.
- Das Plangebiet soll stark durchgrünt werden und der Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleiben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung einer Marina inklusive einer Marina zuträglicher kleingewerblicher Unternehmen vorgesehen. Daran anschließend entstehen östlich und westlich der Erschließungsstraße Ferienhäuser.

Zudem können in der Lagune in unregelmäßigen, sehr aufgelockerten Abständen Bootsstege mit ca. 150 Liegeplätzen für Segelboote entstehen. Um den See auch per Linienboot erschließen zu können, werden 3 Schiffsanleger, die interessante Ziele des Sees darstellen, errichtet. Im nördlichen und südlichen Teil der Lagune sind als Ergänzung zur Marina zwei Landliegeplatz mit Zugang zu den Slipanlagen in den nächstgelegenen Hafenanlagen geplant.

Derzeit sind auf dem See keine Boote zugelassen. Die Zulassung (nach § 46 a SächsWG) der Boote erfolgt durch die Untere Wasserbehörde, welche die Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt prüft. Aus der Sicht der Genehmigungsbehörden wird angestrebt eine Handlungsempfehlung für die Zulassung von motorbetriebenen Booten zur Anwendung zu bringen, welche die Parameter des Leipzig Bootes als Bemessungsgrundsatz ansetzt. Dies

erfolgt immer in Verbindung mit der „Empfehlung für die Erteilung wasserrechtlicher Genehmigungen nach § 46 a SächsWG zum Befahren von Oberflächengewässern mit Booten mit einem Antrieb“ so dass beide Unterlagen als Genehmigungsgrundlage dienen. Mit dieser Regelung wird eine Minimierung der Immissionen auf die Umwelt und demzufolge auch auf das Baugebiet erfolgen. Eine Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, da noch nicht abschließend über die Zulassungsfähigkeit von Motorbetriebenen Booten entschieden ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird sich an der umgebenden Bebauung orientieren und sich an die Gegebenheiten des Baugebietes anpassen.

Im östlichen Uferbereich der Lagune ist eine Anglerwiese geplant. Dieser Bereich wird stark durchgrünt. Ausnahmsweise ist auf dieser Fläche die Bebauung mit sehr kleinen und sehr wenigen Hütten zulässig. Sie dienen nicht zur regelmäßigen Übernachtung, sondern werden zum Schutz und zur Lagerung genutzt. Derartige, die landschaftsbezogene Erholung betreffende Funktionen, werden allgemein in Forstwirtschaftsflächen aus raumordnerischer Sicht toleriert. Der FNP stellt weiterhin auch nur die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung dar und ist nicht parzellenscharf. Die Konkretisierung der Planung erfolgt durch die Bauleitplanung. Daher ist die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Anglerwiese und die Ausweisung einer Landmarke möglich. Die Anglerwiese ist als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb einer Grünfläche sind z.B. ein Treppenweg, sowie auch kleinere Gebäude oder Pavillons zulässig. Nichts anderes ist im Bereich der Grünfläche südlich des SO 17 geplant, zumal die Anzahl (12) sowie die Art und Weise (Verfahrensfreie Bauvorhaben gem. § 61 (1) Nr. 1) der Vorhaben/Gebäude durch die Festsetzung im Baugebiet begrenzt wird. Diese Festsetzung ordnet sich den Zielen des LEP und der Regionalplanung unter. Als Landmarke bezeichnet man ein aufgestelltes Zeichen oder etwas vorhandenes auffälliges, meist weithin sichtbares topographisches Objekt. Beispielsweise können, Kirchen, Türme, Aussichtspunkte, Burgen, weithin sichtbare Berge oder Einzelbäume Landmarken darstellen. Solche Landmarken spielen bei der räumlichen Orientierung und Navigation eine wichtige Rolle. Sie erhalten daher in Karten gegebenenfalls besondere Kartenzeichen. Im Sondergebiet SO 17 ist eine solche Landmarke geplant. Zulässig ist die Errichtung eines Turmes, Aussichtsturmes oder ein anderes weithin sichtbares Gestaltungsobjekt. Die Festlegungen des Sondergebietes Landmarke führen nicht zur Beeinträchtigung der sich aus dem FNP ergebenden geordneten städtebaulichen Entwicklung und berühren damit die Grundzüge des FNP nicht. Die Funktionen des Bodenschutzes, Klimaschutz und die Erholungs- und Waldfunktion sind durch diese Ausweisung weiterhin erfüllt und damit ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot wird somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes entstehen zwei öffentlich zugängliche Badeplätze.

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. Eine Befreiung von den Verboten des § 50 SächsWG wurde von der zuständigen Behörde mit Schreiben vom 16.10.2007 grundsätzlich in Aussicht gestellt.

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 „Lagune Kahnsdorf“ gewährleistet.

## 4.2 Verkehrskonzept

### 4.2.1 Innere und Äußere Erschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt durch eine neue, öffentliche Gemeindestraße, die das Plangebiet im Süden an die Kreisstraße K 7930 anbindet. Diese befindet sich derzeit in Planung. Es liegt eine mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Vorplanung vor. Die Fertigstellung der inneren Erschließungsstraße ist mit einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Firma Blausee GmbH und der Gemeinde Neukieritzsch gesichert. Über diese Kreisstraße ist die Anbindung an weitere übergeordnete Straßen möglich. Nördlich von Kahnsdorf ist das Plangebiet an die Pürstner Straße angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die das Planungsgebiet östlich von Kahnsdorf von Nord nach Süd durchläuft. 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 freizuhaltenden 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 Stichstraße im Norden des Bebauungsplanes erschließt das Sondergebiet SO 1. Am Ende dieser Straße ist ein Wendehammer nach RSt 06 Punkt 6.1.2.2. geplant. Der Wendebereich ist mit einem Durchmesser von 8m und einer zusätzlichen Freihaltezone von 1m 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.

#### 4.2.2 Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Derzeit verkehren die Buslinien 271 Borna - Kahnsdorf - Neukieritzsch - Groitzsch - Pegau der THÜSAC Personennahverkehrsgesellschaft mbH entlang der Peripherie des Plangebietes.

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 Erholungscharakter zu erhalten, zumal die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Ortslage Kahnsdorf für das Plangebiet völlig ausreicht. 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

Für die Erschließung der Sondergebiete ist entlang der inneren Erschließungsstraße ein einseitiger, Gehweg geplant, die Radfahrer sollen die auf 30 km/h geschwindigkeitsreduzierte Erschließungsstraße nutzen. Dieses Konzept wurde aus folgenden Gründen gewählt:

- entlang der Kreisstraße K 7930 besteht bereits ein Rad- und Gehweg, der auf der geplanten äußeren Erschließungsstraße zum Bebauungsplangebiet fortgeführt wird. Innerhalb des Plangebietes wird der nicht motorisierte Verkehr aufgeteilt. So sollen die Fußgänger einen 2,50 m breiten separaten Gehweg nutzen und die Radfahrer sollen die geschwindigkeitsreduzierte Erschließungsstraße nutzen. Diese Aufteilung innerhalb des Bebauungsplangebietes begründet sich in dem zu erwartenden Nutzungsdruck in dem Erschließungsgebiet.
- Wirtschaftlichkeit für die Gemeinde Neukieritzsch: Da die Erschließungsstraße in die Unterhaltungspflicht der Gemeinde übergehen wird, soll die Konzeption hinsichtlich

einer Minimierung von Unterhaltungskosten erfolgen. Daraus resultiert auch die geringe Anzahl von öffentlichen Parkflächen im Gebiet.

- Wirtschaftlichkeit für Investoren: Die Erschließung des Gebietes soll in einer für Investoren möglichst wirtschaftlichen Art und Weise erfolgen. Dies bedeutet vor allem niedrige Grundstückskosten. Dies wird durch die Wahl der Erschließung gewährleistet.
- Rundweg als Geh- und Radweg: Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die unter anderem einen Gehweg beinhaltet, ist so konzipiert, dass sie problemlos an den Rundweg um die Seenlandschaft Witznitzer Seen angeschlossen werden kann. Nach Planung der LMBV und den Richtlinien für den ländlichen Wegebau wird der Rundweg außerhalb des Plangebietes in einer Breite von 3,50 m hergestellt.

Es ist eine einseitige Straßenbeleuchtung vorgesehen. Diese wird auf der Gehwegseite verlaufen. Die Anordnung soll dabei so erfolgen, dass die vorgesehenen Beleuchtungsanlagen außerhalb des Verkehrsraumes aufgestellt werden.

#### **4.3 Grünordnerisches Konzept**

Für die Schaffung des Charakters einer Marina sowie eines Ferienhausgebietes mit durchgrünten Bereichen wird so viel möglich wie des Vegetationsbestandes erhalten und das Plangebiet außerdem stark durchgrünt.

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 Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land erfolgen.

Für die ufernahe Bebauung ist auf Grund der Höhenlage generell das Heben des Schmutzwassers notwendig. Die Bebauung oberhalb der Erschließungsstraße könnte im freien Gefälle das anfallende Abwasser ableiten. Da aber die weitere Ableitung in einer Freigefälleleitung auf Grund der großen Leitungslängen eine unwirtschaftliche Tiefenlage verursacht, ist es notwendig, eine SW-Leitung als Druckleitung ca. DN 80 bis zum vorhandenen Pumpwerk an der Rindermastanlage herzustellen. Vom vorhandenen Pumpwerk erfolgt die weitere Ablei-



tung zur Kläranlage Espenhain über das bestehende Leitungssystem. Das Pumpwerk nördlich der Rindermastanlage Kahnsdorf ist bereits kapazitätsmäßig ausgelastet und kann somit das zusätzliche Schmutzwasser nicht abtransportieren. Im Zuge der Erschließung wird das Pumpwerk erneuert und mit einer größeren Pumpenleistung ausgestattet.

Die Errichtung eines Druckentwässerungssystems mit einer Schmutzwasserdruckleitung in der Erschließungsstraße bedingt die Installation eines Hausanschlusspumpwerkes auf jedem Grundstück. Dadurch ist es möglich, die Sammelleitung (Druckleitung) tiefenlagemäßig über dem zu erwartenden Seewasserspiegel zu verlegen. Zur Entwässerung mittels dieses Verfahrens sind etwa 2.100 m Druckleitung und 50 Hausanschlusspumpwerke (davon 5 für Mehrfamilienhäuser) erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der öffentlichen und den mit Leitungsrechten versehenen privaten Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für technisch notwendige Anlagen die der Eigenart des Gebietes entsprechen, können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte (0,2 und 0,4 GRZ) ist eine ausreichende Flächenverfügbarkeit sichergestellt. Für alle weiteren Planungen sind neben der ATV-A 129 auch die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten.

Im Plangebiet befindet sich eine Bestandsdruckleitung des Abwasser Zeckverbandes Espenhain. Diese muss im Zuge der Erschließung aus den Sondergebieten in die öffentliche Straße und in die dafür vorgesehenen mit Leitungsrechten belegten Flächen umverlegt 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. 4-10 m mächtigen eiszeitlichen Ablagerung von Ton und Schluff.

In den Baugebieten SO 3, 5, 7, 8, 10, 15 und 16 ist das anfallende Regenwasser zuzufassen. Das Regenwasser ist vorzugsweise in das öffentliche Regenwasserentsorgungssystem einzuleiten. Es kann aber auch zur eigenen Nutzung auf den Baugrundstücken verbleiben.

Das Regenwasser aus den Baugebieten SO 1, 2, 4a, 4b, 4c, 6, 9, 11, 12, 13, 14 und 17 kann nicht in das öffentliche Regenwasserentsorgungssystem eingeleitet werden. Es ist über alternative Lösungen zur Reinigung des Oberflächenwassers dem See zuzuführen. Dies bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 13 SächsWG. Demzufolge kann hierbei das Gründach oder ein neu herzustellendes Kiesbett am Haus, welches oberflächennah in den See eingeleitet, zur Anwendung kommen.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sind Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer, Blei, und Bitumenhaltigen Materialien ausgeschlossen. Dachflächen in Ferienhausgebieten sind im Allgemeinen gering belastet. Eine Ausnahme bilden unbeschichtete kupfer-, zink- und Blei-gedekte Dachflächen, die besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentration im ersten Regenabfluss aufweisen können. Bis zum Vorliegen anerkannter Behandlungsmaßnahmen zur ausreichenden Reduzierung dieser Metalle im einzuleitenden Regenwasser sind diese Dacheindeckungen nicht anzuwenden. Aktuelle geltende Hinweise werden in der ATV-DVWK-M153 beschrieben.

Für die öffentlichen baulichen Anlagen werden Versorgungsflächen für die Errichtung von Sedimentationsanlagen zur Behandlung von Regenwasser in der Planzeichnung ausgewiesen.

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.

Weitere Aussagen über oberflächennahe Grundwasserflurabstände werden im Umweltbericht getroffen.

#### 4.4.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das Netz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land erfolgen. In der Ortslage Kahnsdorf befindet sich eine geeignete Trinkwasserleitung in der Dimension DN 100 und DN 150 zum Anschluss der neuen Versorgungsleitung. Die Erschließung der westlichen Lagune und des Hafens sollte wieder als Ringschluss DN 100 mit einer Länge von 2.200 m hergestellt werden. Die Leitung ist in der Erschließungsstraße anzuordnen. Davon ausgehend werden die Hausanschlüsse zu den einzelnen Abnehmern realisiert.

Die östliche Lagune wird über eine Stichleitung DN 50 angeschlossen. Die Abnehmer sind entsprechend des Betreiberkonzeptes einzeln oder gemeinsam mit einem Wasserzähler auszurüsten.

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

#### 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 technisch notwendige Anlagen die der Eigenart des Gebietes entsprechen 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 Löschschauches 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 (§ 10 BauNVO)

Auf Grundlage der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung als Sondergebiete, die der Erholung dienen festgesetzt.

Sondergebiete, die der Erholung dienen, werden in Sondergebiete Ferienhaus (SO 1 bis SO 5) aufgeteilt.

#### Sondergebiet Ferienhaus

Im Sondergebiet Ferienhaus sind Ferienhäuser 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 1, SO 2, SO 4a, SO 4b, SO 4c schließt das Baufenster einen überbaubaren Bereich auf der Wasserfläche mit ein. Diese Baufläche auf Wasser 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 Befreiung in Aussicht gestellt.

Jedes Grundstück ist durch eine Grundstückszufahrt in max. 3,50 m Breite, welche mit auf 3,0 cm abgesenkten Bord, in Form, Farbe, Pflasterung ortsüblich angepasst wird, zu erschließen. 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.

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 Wasser 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 Bootsliegeplätze) angepasst werden muss. Demzufolge und um die wassergebundene Nutzung zu sichern, müssen die Bauwerke variabel zu installieren sein.

Die Änderung der Nutzung der Bauflächen für Ferienhäuser sind auf die bestehenden Rindermastanlage zurückzuführen, die sich in einem Abstand von ca. 100 m von der nächstgelegenen Baugrenze befindet.

Bei dieser Anlage handelt es sich um eine Altanlage, die vor Inkrafttreten der immissionsrechtlichen Genehmigungspflicht errichtet wurde. Die Altlastenanzeige wurde für 1.230 Tiere erteilt. Derzeit stehen in den Ställen noch 420 Tiere ein. Ansonsten wurde die Anlage seither unverändert betrieben. Die zuständige Behörde, die Landesdirektion Leipzig, hat die Altanlage letztmalig im August 2006 auf ihren bestimmungsgemäßen Betrieb nachträglich geprüft und die Einhaltung der nach IVU-Richtlinie geforderten Bestimmungen bestätigt.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Lagune Kahnsdorf“ ist es vorgesehen, mit Ferienhausausgebieten räumlich an die Tierhaltung heranzurücken. In der Abwägung sind die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes und der beabsichtigten zeitweisen Wohnnutzung zu berücksichtigen und zu bewältigen.

Nach Beurteilung aller Umstände bleibt einzuschätzen, dass aufgrund der Nähe der Stallanlage zum Erholungsgebiet erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Erholungssuchenden bestehen. Deshalb wird, in der Abstandsregelung auf 1.230 Tiere abgestellt und innerhalb des Abstandes von 326 m sind die Bauflächen der Sondergebiete SO 6-10 und SO 13,14,16 als infrastrukturelle Hafenanlagen und Hafenanlagen zu nutzen.

#### 5.1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete gliedern sich in Sondergebiet Hafen, Sondergebiet Hafenanlage, Sondergebiet infrastrukturelle Hafenanlage und Sondergebiet Landmarke.

### Sondergebiet Hafen (SO 11):

Im Sondergebiet Hafen (SO 11) sind nur Anlagen zulässig, die der Nutzung als Hafen (Marina) dienen.

Zulässig ist außerdem die Errichtung eines Hafenbeckens für die Marina mit Fahrgaststeg und maximal 50 Bootsliegeplätzen im Wasser, die Errichtung der zum Betreiben der Marina notwendigen technischen Anlagen sowie von Gebäuden, die zur sportlichen, freizeithlichen, technischen und touristischen Nutzung der Marina erforderlich sind (Bootshäuser, Lagergebäude).

Zulässig sind Läden mit für einen Hafen zuträglichen Branchen. Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig. Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden, sind zulässig. Diese Nutzungen sind der Nutzung als Hafen zuträglich. Sie fördern dessen Entwicklung und bieten die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Ausnahmsweise zulässig ist gem. textlicher Festsetzung 1.2 eine betriebsbezogene Wohnung pro Baugrundstück für Betriebs- und / oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen und Gewerbebetriebe. Bei in Anspruchnahme dieser Festsetzung ist ein Antrag gemäß § 31 Abs.1 BauGB auf Ausnahme zustellen. Dafür ist im Bauantrag nachzuweisen, dass das Wohnen betriebsbezogen ist. Erforderlich ist demnach ein funktionaler Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und betrieblichen Anlagen. Zudem muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen. Diese Kriterien müssen im Betriebskonzept dargelegt werden.

Mit der öffentlich – rechtlichen Sicherung der Zweckbindung der Wohnnutzung mittels Baulast nach § 83 SächsBO soll sichergestellt werden, dass bei Aufgabe des Betriebes bzw. bei einem Betreiberwechsel die Wohnung aufgegeben wird bzw. dem neuen gewerblichen Betrieb zur Verfügung gestellt wird.

Die Wohnnutzung muss in der Grundfläche der gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück untergeordnet sein, um einen Missbrauch der regelmäßig nicht zulässigen Wohnnutzung im Sondergebiet zu verhindern.

Nicht zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für den Fremdenverkehr, für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen 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, sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die Nutzung als Hafen eingliedern und werden deshalb ausgeschlossen

Damit ist die Entwicklung einer Marina, die sich in die Gegebenheiten der Landschaft einpasst und gleichzeitig das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Bebauungsplangebietes „Lagune Kahnsdorf“ bildet, gewährleistet.

#### Sondergebiet Hafenanlage ( SO 6, SO 9, SO 12, SO 13, SO 14)

Im Sondergebiet Hafenanlage 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 Bootsliegendeplätze 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

Ausnahmsweise zulässig ist im SO 12 gem. textlicher Festsetzung 1.3 eine betriebsbezogene Wohnung pro Baugrundstück für Betriebs- und / oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen und Gewerbebetriebe. Bei in Anspruchnahme dieser Festsetzung ist ein Antrag gemäß § 31 Abs.1 BauGB auf Ausnahme zustellen. Dafür ist im Bauantrag nachzuweisen, dass das Wohnen betriebsbezogen ist. Erforderlich ist demnach ein funktionaler Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und betrieblichen Anlagen. Zudem muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen. Diese Kriterien müssen im Betriebskonzept dargelegt werden.

Mit der öffentlich – rechtlichen Sicherung der Zweckbindung der Wohnnutzung mittels Baulast nach § 83 SächsBO soll sichergestellt werden, dass bei Aufgabe des Betriebes bzw. bei einem Betreiberwechsel die Wohnung aufgegeben wird bzw. dem neuen gewerblichen Betrieb zur Verfügung gestellt wird.

Die Wohnnutzung muss in der Grundfläche der gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück untergeordnet sein, um einen Missbrauch der regelmäßig nicht zulässigen Wohnnutzung im Sondergebiet zu verhindern.

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, sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die Nutzung als Hafen eingliedern und werden deshalb ausgeschlossen.

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.

#### Sondergebiet infrastrukturelle Hafenanlage (SO 7, SO 8, SO 10, SO 15 und SO 16)

Im Sondergebiet infrastrukturelle Hafenanlage (SO 7, SO 8, SO 10, SO 15 und SO 16) sind nur Anlagen zulässig, die der Nutzung als Landliegeplatz dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen. Das Sondergebiet dient der Lagerung von Booten und Bootszubehör.

Zulässig ist die Errichtung von Landliegeplätzen, die Errichtung der zum Betreiben der Landliegeplätze notwendigen technischen Anlagen sowie von Gebäuden, die zur sportlichen, freizeitlichen, technischen und touristischen Nutzung des Gebietes erforderlich sind (Bootshäuser, Lagergebäude).

Ausnahmsweise zulässig sind Läden und kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden, sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für den Fremdenverkehr, für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen, Läden 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, sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die Nutzung als Hafen eingliedern und werden deshalb ausgeschlossen.

Damit können im Plangebiet Bereich Landliegeplätze geschaffen werden. Diese ermöglichen die Lagerung der Boote, die den Hainer See befahren. Zudem wird die Ansiedlung einer kleingewerblichen Nutzung und Läden (z.B. kleine Bootsreparaturwerkstätten) ermöglicht, welche die Entwicklung der Landliegeplätze fördert.



### Sondergebiet Landmarke (SO 17):

Im Sondergebiet Landmarke ist ausschließlich ein Turm oder Aussichtsturm zulässig, welcher der Nutzung als Landmarke dient und der Eigenart des Gebietes entspricht. Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen. „Der Begriff Landmarke bezeichnet ein aufgestelltes Zeichen oder etwas vorhandenes auffälliges, meist weithin sichtbares topographisches Objekt. Beispielsweise können, Kirchen, Türme, Aussichtspunkte, Burgen, weithin sichtbare Berge oder Einzelbäume Landmarken darstellen. Solche Landmarken spielen bei der räumlichen Orientierung und Navigation eine wichtige Rolle und fügen sich daher in das Nutzungskonzept der Freizeit- und Erholungsnutzung am See sehr gut ein. Sie erhalten daher in Karten gegebenenfalls besondere Kartenzeichen.

## **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 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ (als Höchstmaß) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl liegt unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl für Ferienhausgebiete von 1,2 (GFZ). Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl. Damit soll eine lockere Bebauung und eine geringe Nutzung innerhalb dieser Sondergebiete gewährleistet werden.

Für die Sondergebiete SO 7, SO 8 und SO 10 (Infrastrukturelle, Hafenanlage) wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,2 festgesetzt. Somit sind Gebäude mit einem Vollgeschoss in diesen Gebieten zulässig. Damit wird auch hier eine lockere Bebauung mit Zwischenräumen für eine extensive Nutzung gewährleistet um eine zu dichte Bebauung innerhalb der Sondergebiete Infrastrukturelle Hafenanlage zu verhindern.

Für das Sondergebiet SO 11 (Sondergebiet Hafen) wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies schafft die Möglichkeiten einer etwas höheren Bebauung als zentraler Veranstaltungsort im Bebauungsplangebiet und hebt die Bedeutung der Marina als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Bebauungsplangebietes „Lagune Kahnsdorf hervor.

Für das Sondergebiet SO 12, SO 13, SO14 (Sondergebiet Hafenanlage) wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit passt sich der Schiffsanleger sehr gut in die

umgebende Bebauung ein, da die benachbarten Ferienhäuser ähnliche Festsetzungen haben.

Für das Sondergebiet SO 15 bis SO 16 (Sondergebiet infrastrukturelle Hafenanlage) wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese geringere GFZ entsteht eine Gliederung der Baugebiete zum westlichen Rand des Plangebietes hin.

Für das Sondergebiet SO 17 (Sondergebiet Landmarke) wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Da in diesem Gebiet nur eine Landmarke vorgesehen ist, ist eine GRZ von 0,2 ausreichend. Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da eine Geschossigkeit in dem Sinne nicht vorhanden ist und außerdem eine maximale Höhe festgesetzt wird. Diese Festsetzung unterstützen die Errichtung einer Landmarke als weithin sichtbaren Orientierungspunkt.

### 5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 und SO 12 bis SO 14 wird als Höchstmaß eine Geschosszahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter des Gebietes und die Neubauten gliedern sich gut in die vorhandenen Strukturen ein, da die vorhandenen Gebäude in der Ortslage Kahnsdorf auch überwiegend 2 Vollgeschosse besitzen. Die maximale mittlere Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 10 m festgesetzt. Durch die sehr spezielle Topographie an den Tagebaurändern erfolgt die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von 126,00 m üNN und 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. So ist der Bezugspunkt immer auf der, dem Baugebiet zugewandten Straßenseite zu definieren. Ein Bezug auf die Erschließungsstraße mit direkter Höhenangabe (NN) ist nicht möglich, da noch nicht abschließend feststeht, welche Endhöhe diese Straßen haben werden. Aufgrund der starken Hanglage muss die Ausweisung der Bezugshöhe so erfolgen. Somit sind immer Bezugspunkte für die angegebene Berechnung vorhanden und es kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden, die eine neue Bezugsebene gebildet.

Beispiel: gemessene Höhe der Baustraße an der dem Baugrundstück zugewandten Straßenseite. (128.50 müNN)

Höhe Endwasserstand: (126,00 müNN)

Eintragung der Bezugsgeraden in den Geländeschnitt.

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.

Beispiel: niedrigste Gebäudehöhe 5,60 m bis OK Gebäude auf der, der Straße zugewandten Bauwerksseite.

Höchste Gebäudehöhe 8,10 m auf der Wasserseite.

Mittlere Gebäudehöhe

$(5,60 \text{ m} + 8,10 \text{ m})/2 = 6,85 \text{ m} < 10,0 \text{ m}$  in der Festsetzung.

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. Ausgenommen aus dieser Berechnung sind die Sondergebiete SO 3 und SO 5, die Bezugshöhe für diese Gebiete ist die neue Erschließungsstraße.

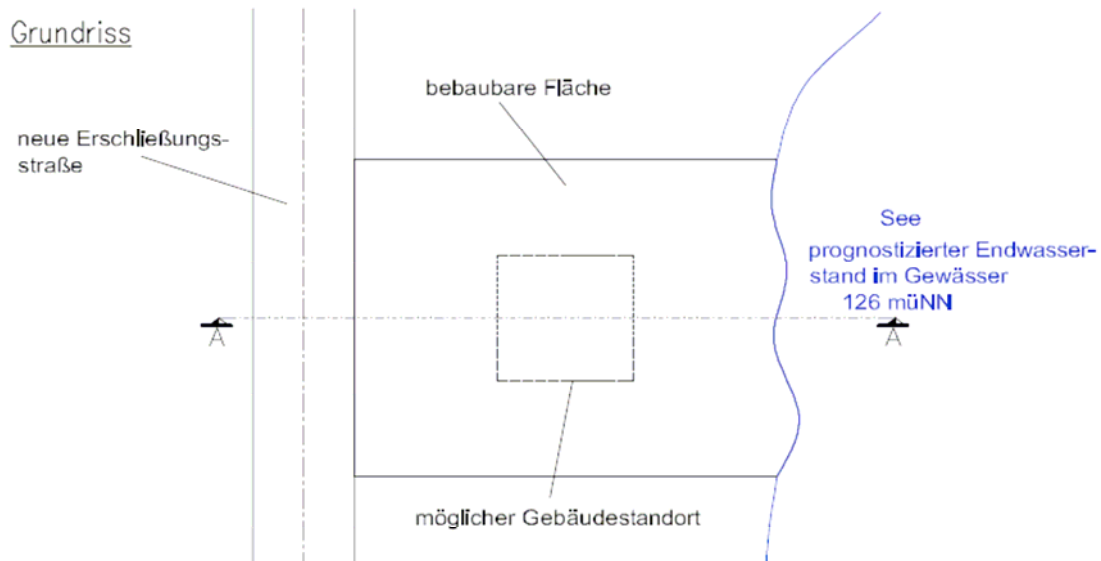


Abb. 1: Grundriss zur Ermittlung des Bezugshorizontes

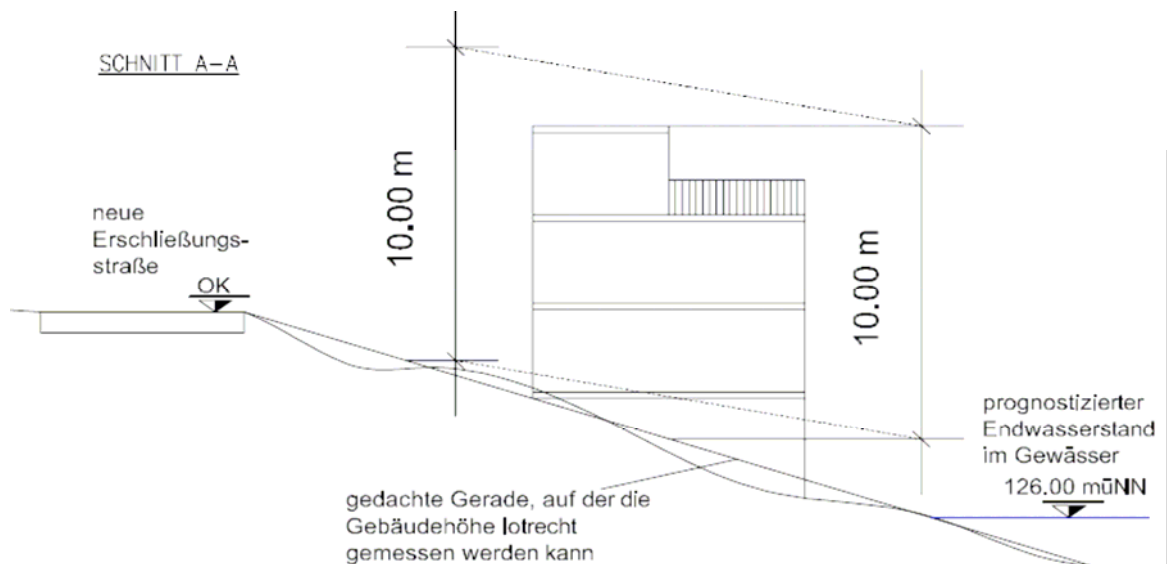


Abb. 2: Schnitt zur Ermittlung des Bezugshorizontes

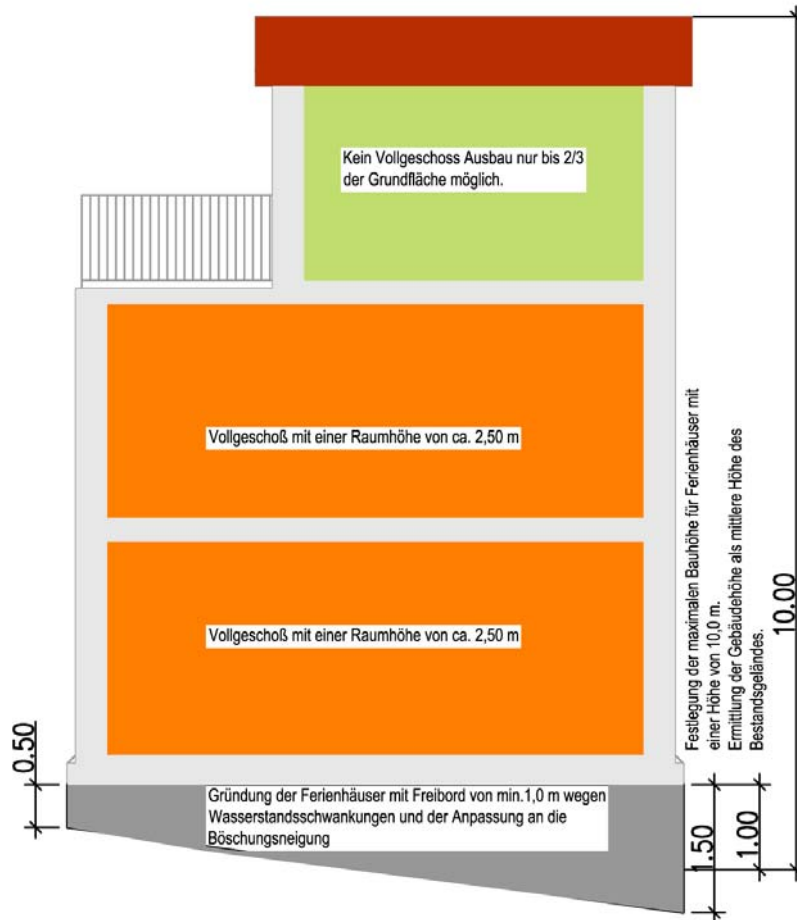


Abb. 3: Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für zwei Vollgeschosse

In den Sondergebieten SO 7 bis SO 10 sowie SO 15 bis SO 16 wird als Höchstmaß eine Geschosszahl von einem Vollgeschoss festgesetzt. Damit wird zum einen den Charakteristika der infrastrukturellen Hafenanlagen und zum anderen der Nutzung als Bootslandeliegeplatz Rechnung getragen. Die maximale mittlere Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 7 m festgesetzt. Durch die sehr spezielle Topographie an den Tagebaurändern erfolgt die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße und zum anderen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von 126,00 m üNN und 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 und es kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden, die eine neue Bezugsebene gebildet. 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.

Ausgenommen aus dieser Berechnung sind die Sondergebiete SO 7, SO 8 und SO 10, die Bezugshöhe für diese Gebiete ist die neue Erschließungsstraße (Baustraße).

Die Berechnung erfolgt analog Seite 42.

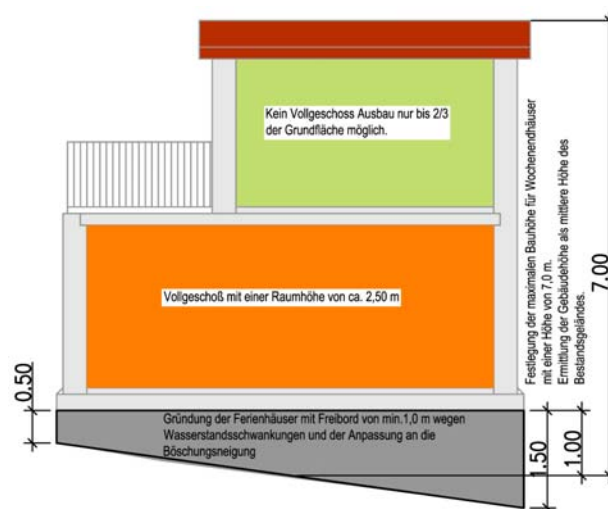


Abb. 4: Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für ein Vollgeschoss

Im Sondergebiet SO 11 (Sondergebiet Hafen) wird als Höchstmaß eine Geschosszahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale mittlere Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 14 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der neu errichteten Ufermauer im Bereich der Marina. 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. Damit wird eine Entwicklung als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Bebauungsplangebietes gesichert und baulich hervorgehoben.

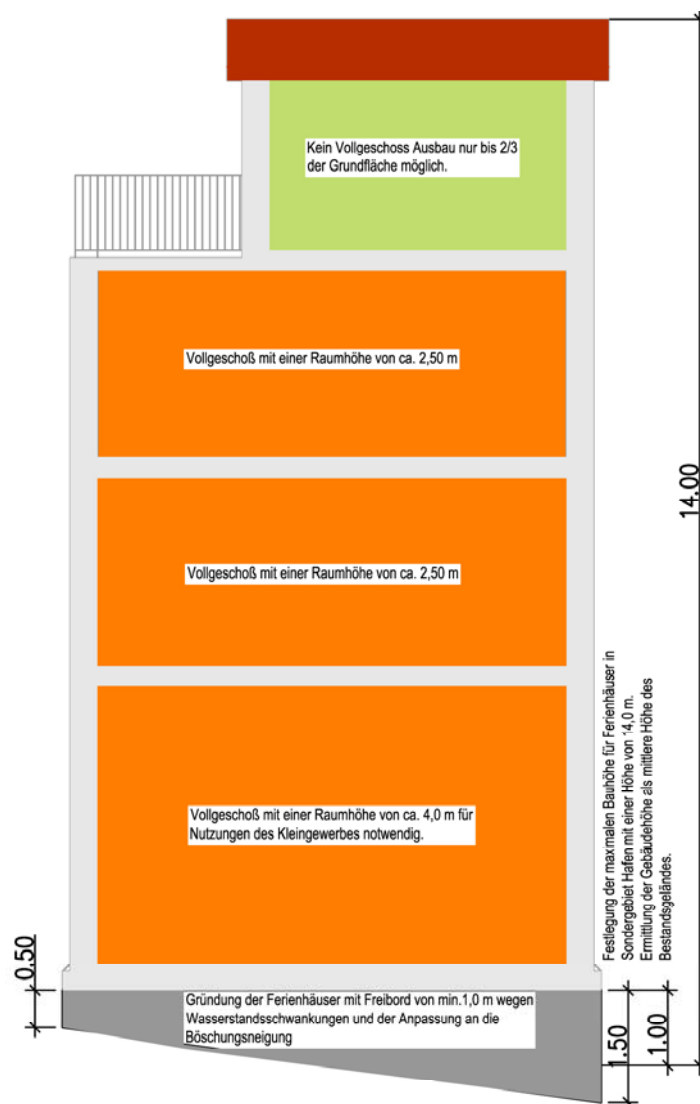


Abb. 5: Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für drei Vollgeschosse

Im Sondergebiet SO 17 wird die maximale mittlere Gebäudehöhe (Firsthöhe) mit 40 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung einer weithin sichtbaren Landmarke. Durch die sehr spezielle Topographie an den Tagebaurändern erfolgt die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße und zum anderen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von 126,00 üNN und 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 und es 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 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. Die Festsetzung dieser maximalen Gebäudehöhe ermöglicht die Errichtung eines weithin sichtbaren Objektes. Die Berechnung erfolgt analog Seite 42.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### *5.3.1 Bauweise*

Die Bauweise wird in den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 und SO 12 bis SO 17 als offene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte und dem Charakter der Region entsprechende Bebauung ermöglicht.

In den Sondergebieten SO 7 bis SO 10 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig. Ausnahmsweise sind auch Hausgruppen zulässig.

Im Sondergebiet SO 11 (Hafen) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die Entwicklung als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Plangebietes zu fördern und baulich hervorzuheben.

#### Standsicherheit und Bebaubarkeit:

Die grundlegende Bebaubarkeit ist durch die Geotechnische Grundlegendokumentation von FCB (2002) gegeben. Jedoch ist die Standsicherheit für jedes Bauwerk und für dessen Ein-



fluss auf das gesamte Böschungssystem nachzuweisen. Diese Berechnungen sind durch einen vom Sächsischen Oberbergamt bestätigten Sachverständigen für Böschungen zu unterzeichnen.

### 5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan 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.

Die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen, die ins Gewässer hineinragen können, begründet sich auf die im Plangebiet vorgefundene spezielle Topographie der Uferzone. Zum einen handelt es sich bei der von der LMBV angegebene 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. Um eine Nutzung der Ferienhäuser auch inklusive einer Bootsgarage und kleinen Steganlage zu ermöglichen, ist es notwendig die Ferienhäuser zum Teil im Wasser stehend zu errichten.

Hierbei sind die extremen Grundwasserbeschaffenheiten zu beachten. Das derzeitige Grundwasser und auch das Seewasser besitzt einen pH-Wert zwischen 2,8 pH - 3,2 pH und der Sulfatgehalt wird mit 1000 mg/l angegeben. Diese Randbedingungen sind bei der Errichtung der Bauwerke zu beachten. So sind die Qualitäten der Baustoffe entsprechend des aggressiven Wassers abzustimmen um eine Dauerhaftigkeit zu gewährleisten.

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.

## 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 öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche ist mit einer Breite von 9,75 m vorgesehen. Diese öffentliche Erschließungsstraße dient als Haupteerschließungsweg für alle Verkehrsteilnehmer. Die Straßenverkehrsfläche beinhaltet eine 5,50 m breite Fahrbahn zuzüglich einem Lichtraumprofil von 0,75 m je Straßenseite. Dieses Straßenquerprofil wurde für den Begegnungsfall LKW-LKW konzipiert und wird aufgrund der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge hier angewandt. Eine Fahrbahnbreite von 6 m (Begegnungsfall Bus-Bus) wurde im Bereich des Bebauungsplans nicht angewendet, da die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Ortslage Kahnsdorf für das Plangebiet in ausreichendem Maß vorhanden ist. Damit muss das Plangebiet nicht zwingend durch Busse befahren werden. Dennoch ist eine Befahrung durch Busse möglich, wenn die Linienführung des Busses als Ringverkehr durch das Bebauungsplangebiet und die Ortslage Kahnsdorf geführt wird.

Zudem ist innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche ein 2,50 m breiter kombinierter Gehweg zuzüglich eines Sicherheitsraumes von 0,25 m an der, der Fahrbahn abgewandten Seite. Als räumliche Trennung ist der Gehweg von der Straße durch einen min. 8cm hohen Bord zu trennen. Dieser Weg stellt eine Verbindung zu den von der LMBV geplanten Rundwegen um den See dar. Für Wege, die auf den gleichen Trassen wie die von der LMBV geplanten verlaufen, wurden Vorabstimmungen zu Kostenteilung und der technischen Ausführung durchgeführt. In der Erschließungsplanung zu diesem Gebiet sind diese Abstimmungen zu vertiefen.

Im Nord- und im Südostbereich des Bebauungsplangebietes werden private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie dienen der Erreichbarkeit von ruhiger gelegenen Grundstücken. Die Befahrung ist daher für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Ferienhausbewohner gestattet. Die gemeinsame Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger ist zulässig.

Auf den als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche werden öffentliche Stellplätze eingerichtet.

#### 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 zum einen eine Fläche für Stellplätze im Norden des Plangebietes und zum anderen eine Fläche für Stellplätze im Süden des Plangebietes eingerichtet. Die im Norden gelegene Fläche dient den Besuchern der Ma-

rina. Die im Süden des Plangebietes gelegene Fläche dient als Ausweich-, /Alternativparkplatz ebenfalls den Besuchern der Marina.

Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksfläche des Baugrundstückes zulässig. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl werden die Stellplatzflächen gemäß §19 Abs.4 BauNVO angerechnet.

## 5.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen wurden nur für die Ableitung von Regenwasser festgesetzt. Das Regenwasser wird in einem Rohrsystem gesammelt und der Bodenfilteranlage zugeführt. Diese für die Errichtung solcher Anlagen notwendigen Flächen werden entlang der Sondergebiete festgesetzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht es, dass die der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind. Die dafür notwendigen Flächen stehen an geeigneten Standorten im Geltungsbereich zur Verfügung. 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.

Generell soll im Bebauungsplangebiet die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Die wesentlichen für die Leitungsführung notwendigen Flächen befinden sich in der öffentlichen Erschließungsstraße und dem daran angrenzenden Gehweg. Die Anbindungen an das bestehende Leitungsnetz erfolgt über bereits mit den Trägern vorabgestimmte Trassenführungen die sich ebenfalls auf öffentlichen Straßen befinden. Für die Erschließung des nördlich der Lagune befindlichem Sondergebietes ist ein Leitungsrecht auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingetragen. Folgende Flurstücke sind in Teilflächen von dem Leitungsrechten betroffen (Gemeinde Neukieritzsch, Gemarkung Zöpen, Flurstk.:177a, 198, 198a, 198c, 164/1, 158/4, Gemarkung Pürsten, Flurstk.: 222/7). Ebenso kann die südwestliche Erschließung der Landmarke erfolgen. Hier ist folgendes Flurstück betroffen (Gemeinde Neukieritzsch, Gemarkung Kahnsdorf, Flurstk. 92/2, 96m, 109s).

Eine Besonderheit stellt die vorhandene Flutungsleitung dar. Diese muss aus städtebaulichen Gründen verlegt werden. Für die Umverlegung sind Leitungstrassen in den Sondergebieten eingetragen. Entlang der Marina soll die Flutungsleitung am äußersten Rand, unter der ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt werden. Die vom Eigentümer der Flutungsleitung geforderte jederzeitige Zuwegung zur Leitungstrasse ist gegeben, da die Trasse immer entlang der Erschließungsstraßen geführt wird und in den Sondergebieten entsprechend breite Leitungsschutzzonen mit Leitungsrechten festgesetzt werden.

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 Sondergebiete SO 2, SO 5, SO 15, SO 16 sind zugunsten der folgenden Versorgungsträger Leitungsrechte festgesetzt.

- L1 Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung
- L5 Versorgungsträger der Flutungsleitung (LMBV)

Innerhalb der privaten Stellplätze sind zugunsten der folgenden Versorgungsträger Leitungsrechte festgesetzt.

- L1 Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung
- L2 Versorgungsträger der Energieversorgung (Elektrizität)
- L5 Versorgungsträger der Flutungsleitung (LMBV)

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

- L6 Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit als Rad- und Fußweg

Zuordnung der Leitungsrechte zu den benötigten Flurstücken.

L1.

Gemeinde Neukieritzsch

- Gemarkung Zöpen: 164/1, 198, 198c, 198a, 71/5, 177a
- Gemarkung Kahnsdorf: 92/2, 109s, 198, 97
- Gemarkung Pürsten: 328b, 222/7

L2, L3, L4, L6,

Gemeinde Neukieritzsch

- Gemarkung Zöpen: 164/1, 198, 198c, 198a, 71/5, 177a

Gemarkung Kahnsdorf: 92/2,  
Gemarkung Pürsten: 222/7

L5.

Gemeinde Neukieritzsch  
Gemarkung Zöpen: 164/1, 177a  
Gemarkung Kahnsdorf: 92/2

Planungshinweise derzeitiger Versorgungsunternehmen

Elektrizität:

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](mailto: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:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauaus-

führung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG über die kostenfreie elektronische Trassenauskunft-Kabel via Internet informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

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 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 wassergefährdende 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.

## **5.8 Grünordnerische Festsetzungen**

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

## **5.9 Zuwegbarkeit zum Gewässer**

Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Hierbei sind die privaten Grünflächen und die Sondergebiete SO 11, SO 12, SO 14 und SO 17 ausgenommen. Somit ist eine öffentliche Zuwegung zum Gewässer jederzeit gewährleistet.

## 5.10 Begründung zur 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 Leipziger Land 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. 14 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.

Ebenso ist Für jedes zu errichtende Bauwerk, welches einen Verstoß gegen § 26 Sächs-NatSchG darstellt, ist eine Befreiung von den Verboten des § 26 SächsNatSchG (Eingriff in das Schilfbiotop) zu beantragen.

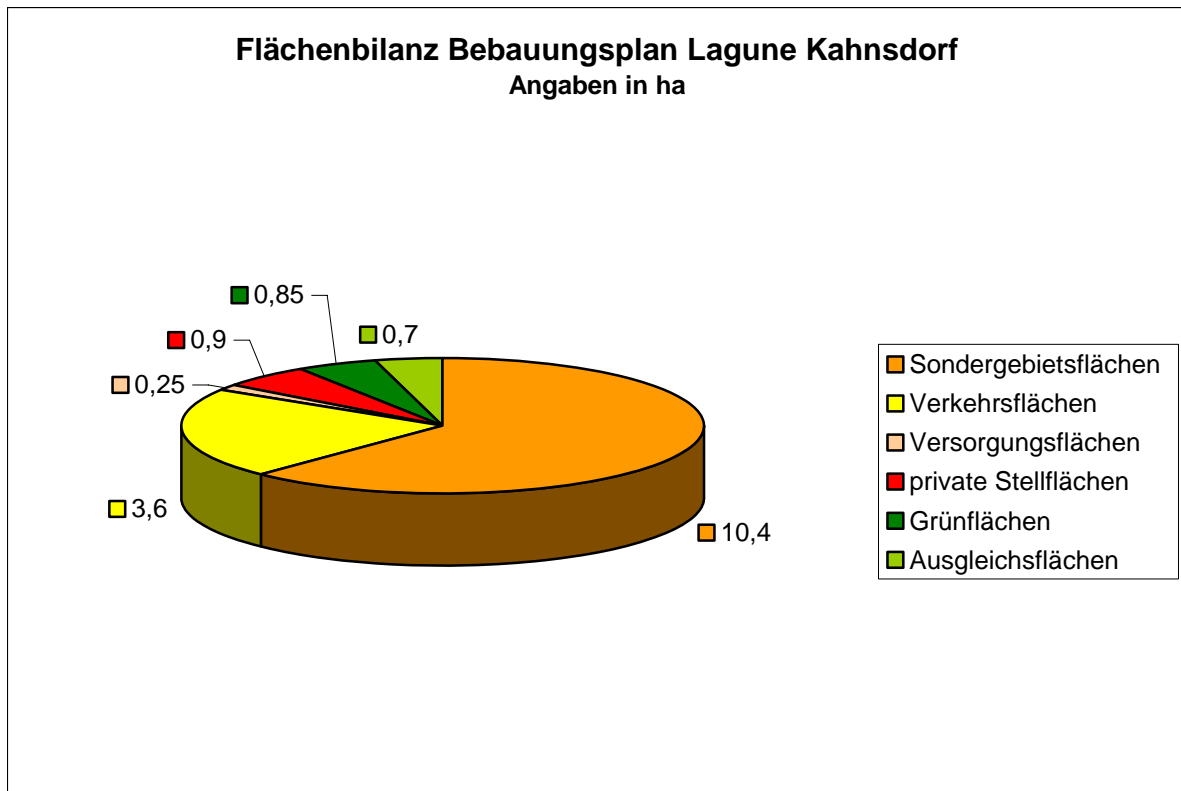
## 5.11 Erschließungskosten

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

Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 5 Mio €

## 5.12 Gesamtflächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan 16,7 ha





Flächenbilanz Bauflächen in den Sondergebieten

Sondergebietsnummer	Landflächen		Wasserflächen	
	Brutto (ha)	Netto (ha)	Brutto (ha)	Netto (ha)
SO 1	0,20	0,08	0,15	0,06
SO 2	0,40	0,16	0,32	0,13
SO 3	0,38	0,15	-	-
SO 4	0,36	0,14	0,42	0,17
SO 5	0,41	0,16	-	-
SO 6	0,37	0,15	0,20	0,08
SO 7	0,28	0,06	-	-
SO 8	0,45	0,09	-	-
SO 9	0,51	0,10	0,30	0,06
SO 10	0,22	0,04	-	-
SO 11	1,10	0,44	2,30	0,92
SO 12	0,10	0,04	0,20	0,08
SO 13	0,07	0,03	0,05	0,02
SO 14	0,05	0,02	0,44	0,18
SO 15	0,54	0,22	-	-
SO 16	0,76	0,08	-	-
SO 17	0,44	0,09	-	-

## 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