

**BEBAUNNGSPLAN**  
**„ERWEITERUNG CAMPINGPLATZ**  
**NORDUFER HAINER SEE“**



**VORENTWURF**  
**TEIL B – BEGRÜNDUNG**



**Planungshoheit:**

**Gemeinde Neukieritzsch**  
Schulplatz 3  
04575 Neukieritzsch



**Projektentwicklung:**

**Blauwasser Seemanagement GmbH**  
An der Lagune 17-23  
04575 Neukieritzsch

**Name des Projekts:**

**Bebauungsplan**  
**„Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“**

**Erstellt:**

**März 2026**



**Verfasser:**

**Ingenieurplanung Rink**  
Ortsstraße 1  
07819 Miesitz

**Bearbeiterin:**

Dipl. Ing. (FH)  
Christiane Gürtler

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planung .....</b>	<b>7</b>
1.1	Veranlassung und Ziele der Planung .....	7
1.2	Planungsalternativen.....	7
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 .....	9
3.1.1	Regionalplan Westsachsen .....	13
3.1.2	Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz .....	19
3.1.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Neukieritzsch .....	21
3.1.4	Sonstige übergeordnete Planungen .....	22
<b>4</b>	<b>Bestand.....</b>	<b>23</b>
4.1	Innerhalb des Geltungsbereiches.....	23
4.1.1	Geografische Lage und naturräumliche Verhältnisse.....	23
4.1.2	Vorhandene Bebauung.....	23
4.1.3	Denkmalschutz .....	24
4.1.4	Wasser .....	24
4.1.5	Boden/ Baugrundverhältnisse .....	25
4.1.6	Standsicherheitsnachweis .....	26
4.1.7	Altlasten.....	27
4.1.8	Ehemalige Untertagesanlagen.....	27
4.1.9	Brunnen und Grundwassermessstellen.....	28
4.1.10	Kampfmittelbelastungen .....	28
4.1.11	Archäologie .....	28
4.1.12	Radonschutz .....	29
4.1.13	Immissionsschutz.....	29
4.2	An das Plangebiet angrenzende Bereiche .....	30
4.2.1	Siedlungs-/ Wohnbereiche und Nutzungsstruktur.....	30
4.2.2	Landwirtschaftliche Nutzflächen .....	30
4.2.3	Verkehr .....	30
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>33</b>
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	33
5.2	Erschließung .....	34
5.2.1	Äußere Verkehrserschließung .....	34
5.3	Leitungen und technische Anlagen .....	36
5.3.1	Regenwasser.....	36
5.3.2	Schmutzwasserentsorgung.....	36
5.3.3	Trinkwasser .....	36

5.3.4	Löschwasser.....	36
5.4	Elektro- und Wärmeenergieversorgung.....	39
5.5	Telekommunikation.....	39
5.6	Abfallentsorgung .....	39
5.7	Grünordnerisches Konzept.....	40
<b>6</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>41</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	41
6.1.1	Sondergebiet Campingplatz (SO 1 und SO 2) .....	41
6.1.2	Sondergebiet "Gastronomie und Hofladen" (SO 3).....	42
6.1.3	Sondergebiet "Sport- und Eventfläche" (SO 4).....	43
6.1.4	Sondergebiet "Mobilehome und Tinyhouses" (SO 5/ SO 6/ SO 7) .....	44
6.1.5	Sondergebiet "Bootshäuser" (SO 8/ SO 9).....	45
6.1.6	Sondergebiet "touristische Hafenanlage" (SO 10) .....	47
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	48
6.2.1	Grundflächenzahl.....	48
6.2.2	Geschossflächenzahl.....	49
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	49
6.2.4	Anzahl der Vollgeschosse .....	53
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	53
6.3.1	Bauweise.....	53
6.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	53
6.4	Flächen für Nebenanlagen .....	53
6.5	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	54
6.6	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	54
6.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	54
6.7.1	private Verkehrsflächen .....	54
6.7.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	54
6.8	Sichtfelder und Knotenpunkte .....	55
6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	55
6.10	Flächen für Versorgungsanlagen .....	55
6.11	Grünordnerische Festsetzungen .....	55
6.11.1	Private Grünflächen .....	56
6.11.2	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	56
6.11.3	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	58
6.12	Wasserflächen .....	58
6.13	Zuordnungsfestsetzung - Maßnahmen zum Ausgleich .....	58
<b>7</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB) .....</b>	<b>59</b>
7.1	Einfriedungen .....	59
7.2	Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten .....	59

<b>8</b>	<b>Gesamtflächenbilanz .....</b>	<b>59</b>
<b>9</b>	<b>Einschätzung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>60</b>
9.1	Bestand aktueller Umweltzustandes.....	60
9.1.1	Mensch .....	60
9.1.2	Wasser .....	61
9.1.3	Boden.....	62
9.1.4	Luft und Klima.....	62
9.1.5	Flora .....	63
9.1.6	Fauna .....	64
9.1.7	Schutzgebiete .....	64
9.1.8	Landschaft.....	65
9.1.9	Kultur und Sachgüter .....	65
9.2	Prognose.....	65
9.2.1	Mensch .....	65
9.2.2	Wasser .....	66
9.2.3	Boden.....	67
9.2.4	Luft und Klima.....	68
9.2.5	Flora .....	68
9.2.6	Fauna .....	69
9.2.7	Schutzgebiete .....	70
9.2.8	Landschaftsbild.....	70
9.2.9	Kultur und Sachgüter .....	70
<b>10</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>71</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Auszug aus der Karte zum LEP 2012 ..... 18

Abbildung 2: Auszug aus der Karte zum Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz ..... 19

Abbildung 3: Auszug aus der Karte des FNP Neukieritzsch..... 21

Abbildung 4: Kartenauszug „HQ 100“ (geoportal.sachsen.de) ..... 24

Abbildung 5: Kartenauszug „HQ 200“ (geoportal.sachsen.de) ..... 25

Abbildung 6: Kartenauszug „Hohlräume gem. § 8 SächsHohlrVO“ (geoportal.sachsen.de) ..... 27

Abbildung 7: ÜLP Verkehrserschließung ..... 31

Abbildung 8: städtebauliches Konzept..... 33

Abbildung 9: Schnitt einer Löschwasserentnahmestelle ..... 37

Abbildung 10: Schnitt einer Löschwasserentnahmestelle ..... 50

Abbildung 11: Schnitt einer Löschwasserentnahmestelle ..... 50

Abbildung 12: Flächenbilanz ..... 59

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: betroffene Flurstücke..... 8

Tabelle 2: Übersicht Erschließungsstraßen Innere Erschließung..... 35

## **1 Erfordernis der Planung**

### **1.1 Veranlassung und Ziele der Planung**

Am Nordufer des Hainer Sees soll zwischen dem bestehenden Bebauungsplan „Ferienhain Nordufer Hainer See“ und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehaus Nordufer Hainer See“ ein Lückenschluss erfolgen und die bereits vorhandenen Nutzungen städtebaulich ordnen sowie ihrer Rechtsgültigkeit sichern (ÜLP – Anlage 1).

Um die bereits vorhandenen Nutzungen wie den Beachclub mit den dazugehörigen Kite- und Sportflächen, Stellplätze und Beachboxen zu sichern, soll der Bebauungsplan „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Erhöhung des Folgenutzungsstandards im Abschlussbetriebsplangebiet des stillgelegten Braunkohletagebaus Witznitz II. Die Planung ist im öffentlichen Interesse und bildet einen Baustein für die Entwicklung des regionalen und überregionalen Tourismus. Das Plangebiet befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich, sodass zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wie bauliche Anlagen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Ziel der Planung sollen bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß BauNVO sein.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukieritzsch hat am 23.09.2025 den Aufstellungsbeschluss mit der Beschlussnummer GR/105-2025 zum Bebauungsplan „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

### **1.2 Planungsalternativen**

Da die Planung des Bebauungsplans eine Erweiterung des bereits vorhandenen Bebauungsplanes „Ferienhain Nordufer Hainer See“ darstellt und die bereits vorhandenen Nutzungen städtebaulich ordnen sowie ihrer Rechtsgültigkeit sichern möchte, sind Standortalternativen ausgeschlossen.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ beträgt ca. 10,5 ha und befindet sich im Bereich der Gemeinde Neukieritzsch (Gemarkung Hain).

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

Tab. 1: Vom Bebauungsplangebiet betroffene Flurstücke

Stadt/Gemeinde	Gemarkung	Betroffene Flurstücke (TW. = teilweise betroffen)
Neukieritzsch	Hain	TW 233; TW 201/a; TW 202; TW 203; TW 203/a; TW 204/1; TW 205/1; TW 250/1; TW 251/3; TW 254/3; TW 255/3; TW 256; TW 257; TW 279/6

Die Flurstücke sind der Anlage 2 und der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Eigentumsverhältnisse

Bei den betroffenen Flurstücken handelt es sich ausschließlich um Flächen in Dritteigentum. Flächen der Gemeinde Neukieritzsch sind nicht betroffen.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013**

Im LEP heißt es: „Der Landesentwicklungsplanes ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft, sowie der Raumentwicklung festgelegt.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, S. 5)

„Mit dem Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2012) wird der von der Staatsregierung am 16. Dezember 2003 als Rechtsverordnung beschlossene Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) fortgeschrieben.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, S. 5)

Nach Aussage des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen 2013 ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einer Bergbaufolgelandschaft mit besonderem Landesplanerischem Handlungsbedarf einzuordnen.

- „Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass Sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z. 2.1.3.1)

Durch die Errichtung und den Betrieb des Campingplatzes wird die touristische Infrastruktur in der Region gezielt gestärkt. Der Tourismus stellt in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar, da er vergleichsweise geringe Einstiegshürden aufweist und an vorhandene landschaftliche, naturräumliche und kulturelle Potenziale anknüpft. Der Campingplatz nutzt diese endogenen Potenziale und trägt damit zur eigenständigen wirtschaftlichen Entwicklung des Raumes bei. Der Campingplatz schafft direkte und indirekte Beschäftigungseffekte, insbesondere im Dienstleistungsbereich, und stärkt zugleich regionale Wertschöpfungsketten, etwa durch die Nachfrage nach lokalen Angeboten aus Gastronomie, Einzelhandel, Handwerk und Freizeitwirtschaft. Dadurch wird die wirtschaftliche Basis des Raumes verbreitert und seine Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig verbessert.

Insgesamt fördert das Vorhaben eine eigenständige, zukunftsfähige Entwicklung des Raumes und entspricht damit den raumordnerischen Zielsetzungen für Räume mit besonderem Handlungsbedarf in besonderem Maße.

- „Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem die regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut, durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut, Synergieeffekte erschlossen, Eigenkräfte mobilisiert sowie Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützt werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z.2.1.3.1)

Durch den Betrieb des Campingplatzes werden regionale Wertschöpfungsketten gezielt aktiviert und gestärkt. Dadurch entstehen stabile regionale Wirkungskreisläufe, die zur Mobilisierung der Eigenkräfte des Raumes beitragen und die wirtschaftliche Basis der Region verbreitern. Zugleich fördert der Campingplatz die interkommunale und regionale Zusammenarbeit, etwa durch gemeinsame touristische Vermarktungsstrategien, abgestimmte Freizeit- und Mobilitätsangebote oder die Kooperation mit regionalen Leistungsträgern. Der Campingplatz wirkt darüber hinaus als Impulsgeber für die Weiterentwicklung regionaler Wirtschaftsstrukturen. Er ergänzt bestehende industrielle und gewerbliche Nutzungen, indem er die Standortattraktivität insgesamt erhöht, Fachkräftebindung unterstützt und zusätzliche Nachfrage nach regionalen Produkten und Dienstleistungen generiert. Damit trägt das Vorhaben mittelbar zur Stärkung der überregionalen Wettbewerbsfähigkeit von Industrie und Gewerbe bei.

Insgesamt leistet der Campingplatz einen nachhaltigen Beitrag zur Aktivierung regionaler Potenziale, zur Stärkung eigenständiger Entwicklungsprozesse sowie zur Verbesserung der wirtschaftlichen und strukturellen Leistungsfähigkeit der Region im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzungen.

- „In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus, des ehemaligen Uranerzbergbaus, des sonstigen Erzbergbaus und des Steinkohlenbergbaus sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. Diese Gebiete sind durch die Träger der Regionalplanung räumlich und sachlich zu konkretisieren.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z.2.1.3.2)

Das Vorhaben nutzt die im Zuge der Sanierung entstandenen neuen Landschaftsformen, wie rekultivierte Flächen, Gewässer oder naturnahe Freiräume, und führt diese einer nachhaltigen, landschaftsverträglichen Nutzung zu. Der Campingplatz trägt damit zur funktionalen Wiedereingliederung der Bergbaufolgelandschaft in den regionalen Raum bei und unterstützt die Entwicklung einer eigenständigen, langfristig tragfähigen Nachnutzung.

Im Einklang mit den Zielen der Sanierung wird der Campingplatz so konzipiert, dass er die öffentliche Sicherheit gewährleistet und bestehende bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen berücksichtigt. Die Nutzung erfolgt ausschließlich auf dauerhaft standsicheren, freigegebenen Flächen und ist mit den Ergebnissen der bergrechtlichen und sanierungsfachlichen Bewertungen abgestimmt. Dadurch entstehen keine zusätzlichen Nachsorgeverpflichtungen, sondern eine weitgehend nachsorgefreie Nutzungsperspektive. Der Campingplatz erweitert die Nutzungsvielfalt der Bergbaufolgelandschaft um eine touristisch-freizeitbezogene Funktion und steigert deren Attraktivität für Einheimische und Gäste. Als niedrigschwellige, flächensparende Tourismusform fügt sich das Vorhaben in die landschaftliche Entwicklung ein und unterstützt die ökologische Funktionsfähigkeit der rekultivierten Flächen, insbesondere durch eine naturnahe Gestaltung, gelenkte Besucherströme und den Erhalt ökologischer Ausgleichs- und Entwicklungsbereiche.

Darüber hinaus kann der Campingplatz in regionale oder – bei entsprechender Lage – länderübergreifende Tourismus- und Entwicklungsstrategien eingebunden werden. Er wirkt als verbindendes Element innerhalb der Bergbaufolgelandschaft und fördert die räumliche und sachliche Konkretisierung der regionalplanerischen Zielsetzungen durch eine klar definierte, abgestimmte Nachnutzung.

- „Die Bergbaufolgelandschaften „Lausitzer Seenland“ (Łužiska jězorina), „Leipziger Neuseenland“ sowie weitere Tagebaufolgeseen sollen im Hinblick auf die touristische, einschließlich tages touristische, Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumannsprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden. Die touristische Entwicklung in den Bergbaufolgelandschaften soll regional, bei Ausdehnung über Ländergrenzen hinweg auch überregional, abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G 2.3.3.3)

Als niedrigschwellige und flächeneffiziente Beherbergungsform ergänzt der Campingplatz das bestehende touristische Angebot der Bergbaufolgelandschaft und schafft zusätzliche Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen. Insbesondere für den wasser-,

natur- und aktivtouristisch orientierten Tourismus stellt der Campingplatz eine standortgerechte Nutzungsform dar, die den besonderen Charakter der rekultivierten Seenlandschaft aufgreift. Der Campingplatz unterstützt die Vernetzung der Bergbaufolgelandschaft mit angrenzenden Tourismusregionen, indem er als Ausgangs- und Knotenpunkt für regionale Rad-, Wasser- und Wanderwege sowie touristische Routen fungiert. Dadurch werden sowohl Übernachtungsgäste als auch Tagestouristen in die Region gelenkt und die touristische Verflechtung über kommunale und – bei entsprechender Lage – auch über Ländergrenzen hinweg gestärkt.

Die Entwicklung des Campingplatzes erfolgt unter Berücksichtigung weiterer Raumannsprüche, insbesondere des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Erholungsvorsorge sowie bestehender Nutzungs- und Sicherheitsanforderungen der Bergbaufolgelandschaft. Durch eine landschaftsangepasste Gestaltung, gelenkte Besucherströme und eine ressourcenschonende Betriebsweise wird eine nachhaltige touristische Nutzung gewährleistet.

- „In den Regionalplänen sollen im Bereich der Bergbaufolgelandschaften Gewässer oder Teile von Gewässern, an denen eine Neuerschließung beziehungsweise Erweiterung für die Erholungs- oder Sportnutzung grundsätzlich möglich ist, sowie Flächen, auf denen diese Nutzung wegen unzulässiger Beeinträchtigungen unterbleiben soll, ausgewiesen werden. Eine freie Zugänglichkeit zu Gewässern soll gesichert werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G. 2.3.3.12)

Der Campingplatz stellt eine geordnete Form der Erholungsnutzung dar, die dazu beiträgt, die touristische Inanspruchnahme des Gewässers zu bündeln und zu lenken. Damit wird verhindert, dass es zu ungeordneten, naturschutzfachlich oder sicherheitsrelevanten Beeinträchtigungen in sensiblen oder nicht geeigneten Uferbereichen kommt. Gleichzeitig unterstützt das Vorhaben die im Regionalplan angestrebte Differenzierung zwischen nutzbaren und von Nutzung freizuhaltenden Gewässerabschnitten.

Im Rahmen der Planung wird die freie Zugänglichkeit zum Gewässer gewährleistet. Öffentliche Uferwege, Bade- und Aufenthaltsbereiche sowie Sicht- und Zugangsbeziehungen zum Wasser bleiben erhalten oder werden neu geschaffen. Das Vorhaben trägt damit zur Umsetzung des Ziels einer allgemein zugänglichen Erholungslandschaft bei und verhindert eine private Abschottung des

Gewässerraums. Nicht für eine Erholungsnutzung geeignete oder sensible Gewässerabschnitte bleiben von der Nutzung ausgeschlossen und werden durch geeignete Maßnahmen geschützt.

Insgesamt leistet der Campingplatz einen Beitrag zu einer klar strukturierten, nachhaltigen und regionalplanerisch gesteuerten Entwicklung der Bergbaufolgelandschaft, indem er geeignete Gewässerbereiche für Erholung nutzbar macht, Nutzungskonflikte minimiert und die freie Zugänglichkeit zu den Gewässern sichert – im Sinne der Zielsetzungen des Regionalplans.

### **3.1.1 Regionalplan Westsachsen**

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

Im Regionalplan Westsachsen folgende Ziele und Grundsätze ausgewiesen:

- „Die Flächen im Bereich der regionalen Schwerpunkte der Bergbausanierung sind so zu sanieren, dass eine vielfältige und erlebniswirksame Landschaft entsteht. Dazu sind insbesondere
  - der Waldanteil auf mindestens 45 % der Gesamtlandoberfläche dieser Gebiete im Südraum Leipzig [...] zu erhöhen
  - wertvolle Sukzessionsflächen zu belassen und ein Anteil an Sukzessionsflächen von ca. 10 % der Gesamtlandoberfläche dieser Gebiete zu sichern.“ (Z 4.1.4)

Der geplante Campingplatz ist mit den regionalplanerischen Zielsetzungen der Bergbausanierung vereinbar. Das Vorhaben wird auf bereits sanierten und geeigneten Flächen realisiert und beeinträchtigt weder den angestrebten Waldanteil von mindestens 45 % noch den zu sichernden Anteil von ca. 10 % wertvoller Sukzessionsflächen. Diese Flächen bleiben erhalten und werden dauerhaft geschützt. Durch eine landschaftsangepasste, flächensparende Gestaltung und ergänzende Begrünungsmaßnahmen fügt sich der Campingplatz in die vielfältige und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaft ein. Gleichzeitig trägt er durch gelenkte Erholungsnutzung zur Sicherung und Weiterentwicklung der Sanierungsziele bei.

- „Die Wasserqualität stehender Gewässer ist in Abhängigkeit von den jeweiligen Schutz- und Nutzungsanforderungen zu verbessern.“ (G 4.3.3.1)

Der geplante Campingplatz berücksichtigt die Schutz- und Nutzungsanforderungen des stehenden Gewässers und ist so ausgelegt, dass keine Beeinträchtigungen der Wasserqualität entstehen. Durch eine geordnete Abwasserentsorgung, Gewässerpufferzonen und eine gelenkte Nutzung wird die Wasserqualität gesichert und im Sinne des regionalplanerischen Grundsatzes langfristig unterstützt.

- „Regionale Schwerpunkte der Sanierung stehender Gewässer sind hinsichtlich ihres ökologischen und chemischen Zustandes zu sanieren bzw. weiter zu untersuchen.“ (Z 4.3.3.2)

Der geplante Campingplatz steht im Einklang mit dem regionalplanerischen Ziel zur Sanierung stehender Gewässer. Das Vorhaben ist so konzipiert, dass es die laufenden bzw. vorgesehenen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen zum ökologischen und chemischen Zustand des Gewässers nicht beeinträchtigt. Durch eine geordnete, umweltverträgliche Erschließung sowie den Ausschluss von Stoffeinträgen in das Gewässer werden bestehende Sanierungsziele unterstützt.

- „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)

Das geplante Vorhaben berücksichtigt das bestehende Überschwemmungsrisiko in Vorbehaltsgebieten des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Durch eine standortsichere Lage, gegebenenfalls erhöhte Bauflächen und den Erhalt bzw. die Wiederherstellung ehemaliger Retentionsflächen werden Risiken minimiert und die Funktionsfähigkeit des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt.

- „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)

Der geplante Campingplatz wird so geplant, dass bei Hochwasser keine wassergefährdenden Stoffe in das Überschwemmungsgebiet gelangen können. Durch geeignete bautechnische Maßnahmen, wie abflussgeregelte Sanitäranlagen, schadstofffreie Infrastruktur und Hochwasserschutzmaßnahmen, wird das Risiko einer Gewässerverunreinigung minimiert und die Zielsetzung des vorbeugenden Hochwasserschutzes eingehalten.

- „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)

Der geplante Campingplatz erfordert keine neuen Grundwasserentnahmen, die den natürlichen Grundwasserwiederanstieg oder die Restlochflutung in braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebieten verzögern könnten. Sämtliche wasserwirtschaftlichen Maßnahmen, wie Bewässerung oder Versickerung, werden so geplant, dass der stationäre Zustand des Grundwassers nicht beeinträchtigt wird, wodurch die Zielsetzung des Regionalplans eingehalten wird.

- „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)

Der geplante Campingplatz berücksichtigt die Besonderheiten der braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserwiederanstiegsgebiete. Die Planung erfolgt auf standortsicheren Flächen, sodass vernässungsgefährdete Bereiche nicht beeinträchtigt werden. Bodennutzung, Bauweise und Infrastruktur sind an die geologischen und hydrologischen Bedingungen angepasst, um Auswirkungen versauerter Grundwässer auf Bausubstanz, Brauchwassernutzung und Vegetation zu vermeiden.

- „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)

Der geplante Campingplatz wird nur auf geprüften und sanierten Flächen errichtet, sodass bestehende Altlasten oder altlastverdächtige Bereiche nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung werden alle erforderlichen Untersuchungen und gegebenenfalls

Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, um Risiken für Boden, Grundwasser, Nutzer und Umwelt auszuschließen. Damit steht das Vorhaben im Einklang mit dem Ziel, Altlasten vorrangig zu untersuchen und zu sanieren.

- 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.

Der geplante Campingplatz berücksichtigt die gewässerbezogene Erholung in Vorbehaltsgebieten in besonderem Maße. Durch eine landschaftsangepasste Gestaltung, gelenkte Besucherströme und die Einhaltung naturschutzfachlicher Vorgaben wird die Erholungsnutzung ermöglicht, ohne Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorzurufen.

- 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.

Der geplante Campingplatz unterstützt die Weiterentwicklung des Tourismus als ergänzenden Wirtschaftsfaktor in einem Gebiet mit touristischer Eignung. Er nutzt landschaftlich attraktive und kulturhistorisch wertvolle Bereiche für eine naturnahe, erlebniswirksame Erholung und ergänzt die touristische Infrastruktur bedarfsgerecht und schrittweise, ohne die ökologischen oder landschaftlichen Qualitäten zu beeinträchtigen.

- Z 8.1.4 Das „Leipziger Neuseenland“ soll für eine touristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumannsprüche 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.

Der geplante Campingplatz unterstützt die touristische Entwicklung des Leipziger Neuseenlandes, indem er Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten in die Bergbaufolgelandschaft integriert. Durch seine Lage und Gestaltung trägt er zur Nutzung der abwechslungsreichen, erlebniswirksamen Landschaft bei, ergänzt gemeindeübergreifend das touristische Angebot und fördert insbesondere

Aktivitäten wie Wasser-, Aktiv- und Trendsportarten, während weitere Raumansprüche wie Naturschutz, Erholung und Landschaftspflege berücksichtigt werden.

- 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.

Der geplante Campingplatz wird in ein bedarfsgerechtes Radwegenetz eingebunden, das überwiegend bestehende Wege nutzt, an Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs anknüpft und Beherbergungs-, Gastronomie- und Freizeitangebote vernetzt. Dadurch unterstützt das Vorhaben die Umsetzung thematischer Radwander- und Rundrouten und trägt zur nachhaltigen touristischen Infrastruktur des Gebietes bei.

- 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.

Der geplante Campingplatz ist an das bestehende Straßennetz angebunden, sodass die Verbindungs- und Versorgungsfunktionen der Straßen erhalten bleiben. Durch die Anbindung an überregionale Verkehrsachsen und die Erschließung von Nahversorgung und touristischen Angeboten unterstützt der Campingplatz die Austausch- und Verflechtungsbeziehungen innerhalb der Region und verbessert die Erreichbarkeit des Gebietes für Gäste und Einheimische.

- 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.

Der Campingplatz wird an sanierte Straßen- und Wegeverbindungen angebunden, wodurch die durch den Braunkohlenbergbau unterbrochenen Verbindungen funktional, raumstrukturell und ökologisch verträglich wiederhergestellt werden.

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

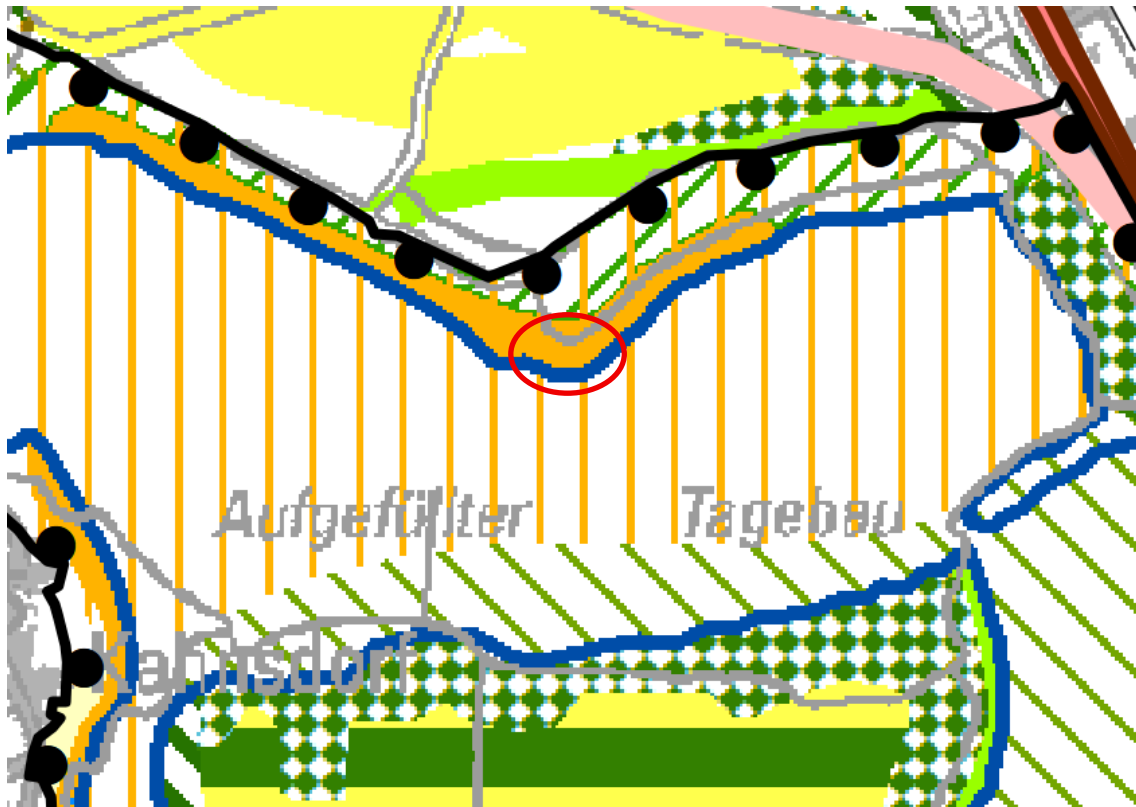


Abbildung 1: Auszug aus der Karte zum LEP 2012

Im Bereich des Geltungsbereiches ist Vorranggebiet Erholung und im Bereich des Sees ein Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit Sondergebieten für Tourismus werden die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Westsachsen berücksichtigt.

Weiterhin schließt sich die Lücke zwischen den vorhandenen Bebauungsplänen und ergänzt das touristische Angebot am Nordufer des Hainer Sees.

Auf Leitbilder für Natur und Landschaft, die im Regionalplan getroffen werden, wird im Entwurf im Umweltbericht näher eingegangen.

### 3.1.2 Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz

In der Zielkarte zum Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Erholung und Vorbehaltsgebiet Erholung (Restsee) gekennzeichnet.



Abbildung 2: Auszug aus der Karte zum Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz

Im Textteil des Sanierungsrahmenplanes sind folgende Ziele formuliert, die für den Geltungsbereich greifen.

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 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 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)

Der geplante Campingplatz am Hainer See trägt zur Umsetzung der Sanierungsziele des Braunkohleplans bei, indem er die Voraussetzungen für die Entwicklung einer großräumigen Erholungslandschaft im Verdichteten Raum Leipzig unterstützt (Ziel 01) und die Vernetzung von Landschaftselementen mit der umgebenden Landschaft stärkt. Die Böschungen im Bereich der Endböschungen werden standortsicher und landschaftsgerecht gestaltet, um öffentliche Sicherheit zu gewährleisten und ein abwechslungsreiches Landschaftsbild zu schaffen (Ziel 07). Gleichzeitig ergänzt der Campingplatz die geplante Freizeit- und Erholungsnutzung des Sees, insbesondere durch Zugänge zu Strandbereichen, Wasseraktivitäten und Erholungsflächen im Nordbereich, ohne die als Landschaftssee ausgewiesenen Teilflächen im Südosten zu beeinträchtigen (Ziel 11). Durch seine Einbindung in das geplante Wander-, Rad- und Reitwegenetz sowie in Aussichtspunkte und vorhandene Infrastrukturen wie Grubenbahnen und Betriebsstraßen unterstützt der Campingplatz die touristische Erschließung und die erlebniswirksame Nutzung des Sanierungsgebiets (Ziel 18). Entsprechend dieser Ziele des Sanierungsrahmenplanes Witznitz sind die Tagesanlagen Witznitz so zu sanieren, dass eine nachfolgende Erholungsnutzung (einschließlich Bebauung) möglich ist.

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 Braunkohlenplans angepasst ist.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Neukieritzsch

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.



Abbildung 3: Auszug aus der Karte des FNP Neukieritzsch

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukieritzsch wird der Bereich des Plangebiets ein Sondergebiet für überregionale Freizeiteinrichtungen / Tourismus (§ 10 BauNVO) und Flächen für Wald festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der Bebauungsplan „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukieritzsch. Auf Grund der Maßstäblichkeit sind Arrondierungsflächen zu vernachlässigen.

Im Rahmen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukieritzsch (Stand 10/25) wurde die Fläche bereits berücksichtigt und als Sondergebietsfläche (SO 1e) Campingplatz dargestellt und festgesetzt.

Insgesamt bleibt somit festzustellen, dass der Bebauungsplan „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukieritzsch entwickelt wurde.

#### **3.1.4 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.

## **4 Bestand**

### **4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches**

#### **4.1.1 Geografische Lage und naturräumliche Verhältnisse**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ erstreckt sich auf dem Gebiet der Gemeinde Neukieritzsch, Gemarkung Hain. Das Nordufer des Hainer Sees ist ein typisches Beispiel einer technogenen See- und Erholungslandschaft entstanden aus Tagebaurestlöchern. Heute werden diese Flächen durch Tourismus, Erholung und sukzessive ökologische Entwicklung genutzt. Naturräumlich gehört die Fläche zur Leipziger Tieflandsbucht / Bergbaurevier Südraum Leipzig, sodass sich eine eiszeitlich geprägte Tiefland-Topographie ergibt, welche aber stark durch den historischen Braunkohleabbau überprägt wurde. Der ehemalige Tagebau Witznitz II wurde nach Stilllegung geflutete und renaturiert und ist Teil des Leipziger Neuseenlands mit einem Normalwasserstand von 126,0 NHN.

Das Nordufer ist charakterisiert durch eine Mischung aus steilen Uferabschnitten in einer Höhe von 149 NHH bis 126 NHN, künstlich angelegten Stränden, Schilf- und Randsaumzonen sowie touristischer Infrastruktur.

Ökologisch bietet das Nordufer Potenzial für artenreiche Ufer- und Flachwasserlebensräume — gleichzeitig erfordert die hohe Freizeitnutzung eine klare räumliche Steuerung und aktive Managementmaßnahmen.

Unter Punkt 9 der Begründung wird eine Einschätzung der Umweltauswirkungen zum Vorentwurf gegeben. Im Zuge des Entwurfs zum Bebauungsplan „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ wird ein Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt, welche die Grundlagen für weitere Maßnahmen bilden.

#### **4.1.2 Vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ liegt zwischen den bereits vorhandenen Bebauungsplan „Seehaus Nordufer Hainer See“ und „Ferienhain Nordufer Hainer See“.

Im Bereich der Wasserflächen des Geltungsbereiches liegt eine von der Landesdirektion Sachsen genehmigte Fläche für das Kitesurfen (DD36-4062/53/5, Juni 2017). Weiterhin sind an Land 6 Containerbauten, Ballsportflächen sowie ein Parkplatz für die Versorgung der Tagesgäste vorhanden. Durch das Vorhabengebiet führt der 6 m breite Strandweg (Rundweg/ Wirtschaftsweg) und der 3 m breite Campingplatzweg. Beide Wege sind ganz oder zum Teil mit Asphalt befestigt.

#### 4.1.3 Denkmalschutz

Oberirdische Baudenkmale oder Flächendenkmäler sind nicht im Geltungsbereich vorhanden.

#### 4.1.4 Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Witznitz sowie im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen des Grundwasserwiederanstieges im Bereich der ehemaligen Tagebaue Witznitz / Bockwitz“.

Die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach der Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Bereich der ehemaligen Tagebaue Witznitz und Bockwitz, sind bei der Errichtung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Durch die anstehenden Böden wird ein hoher Anteil sulfidischer Mineralien – insbesondere Pyrit –, der während der Lagerung und Durchfeuchtung im Kippenkörper oxidieren kann eingetragen. Dieser Prozess führt zur Bildung von Säuren und zu einem erhöhten Eintrag von Eisen in das Grundwasser. Durch das austretende Kippengrundwasser im Bereich Witznitz ist dieses teils stark eisenhaltig.

Als Standgewässer ist im Geltungsbereich der Hainer See als „Bergbaufolgesee“ direkt vom Vorhaben betroffen. Der Uferbereich ist als Überschwemmungsgebiete nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG und als Hochwassergefahrenbereich gekennzeichnet. Das hierfür deklarierte Gewässer ist die Whyra.



Abbildung 4: Kartenauszug „HQ 100“ (geoportal.sachsen.de)

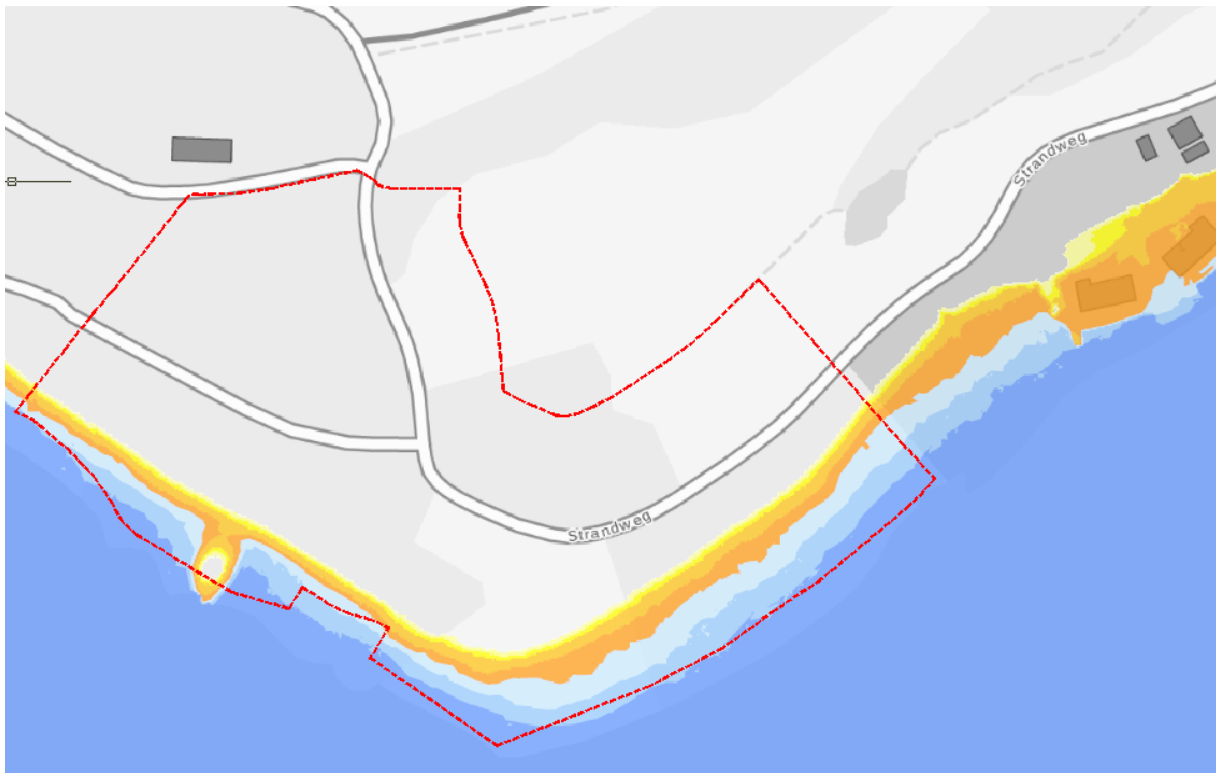


Abbildung 5: Kartenauszug „HQ 200“ (geoportal.sachsen.de)

Andere Gewässer 1. Und/ oder 2. Ordnung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete nach § 45 SächsWG befinden sich ebenfalls nicht in relevanter Umgebung des Geltungsbereiches.

Das anfallende Regenwasser der betroffenen Flächen, entwässert über die Grünflächen in die Uferbereiche des Hainer Sees.

#### 4.1.5 Boden/ Baugrundverhältnisse

Der Geltungsbereich gehört vollständig zum Bereich der ehemaligen Bergbaukippe des Tagebaus Witznitz. Die heutigen Bodenverhältnisse sind daher maßgeblich durch die bergbauliche Überprägung des Geländes bestimmt. Die Böden bestehen überwiegend aus umgelagertem Kippmaterial, das aus einer heterogenen Mischung von Sanden, Schluffen, Tonen sowie Kiesen und Restkohlen zusammengesetzt ist. Diese künstlichen Schichten zeigen eine stark wechselnde Mächtigkeit und Struktur, was typisch für Abraummassen aus dem Braunkohletagebau ist. Die Durchlässigkeit der Böden ist aufgrund ihrer Inhomogenität sehr unterschiedlich. Topografisch zeigt das Nordufer eine leichte bis mittlere Reliefausprägung. Die Uferzone wurde durch eine Maßnahme der LMBV gegen Erosionsanfälligkeit geschützt. Insgesamt zeigen die Bodenverhältnisse am Nordufer

des Hainer Sees die typischen Eigenschaften eines jungen Bergbaufolgelands: Ein künstlich aufgebauter, heterogener Untergrund mit wechselnden mechanischen und geochemischen Eigenschaften.

Für den Geltungsbereich soll ein Geotechnischer Bericht angefertigt werden, welcher Bestandteil des Entwurfs wird.

#### **4.1.6 Standsicherheitsnachweis**

Das Gebiet steht noch unter Bergaufsicht. Vor Baubeginn ist durch das bauausführende Unternehmen die Unternehmerkontrolle der LMBV mbH über Beginn und Ende der Arbeiten unter der Fax-Nr. 0341/2222 2300 zu informieren. Eine bergrechtliche Bestellung der ausführenden Firma durch die LMBV mbH ist nicht notwendig.

Für die Baumaßnahmen ist durch die Bauherren zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Folglich sind für Bebauungen zusätzlich zur Beurteilung des Baugrundes, die Standsicherheit des Böschungssystems unter Berücksichtigung der konkret vorgesehenen Lasteintragungen durch einen Standsicherheitsnachweis im Zuge der Baugenehmigung/ Bauanzeige gemäß Sächsischer Bergverordnung vom 16. Juli 2009 zu untersuchen und durch einen vom Sächsischen Oberbergamt bestätigten Sachverständigen für Geotechnik zu bestätigen. Die Standsicherheitsnachweise sind der LMBV im Rahmen ihrer bergrechtlichen Verantwortung für den ehemaligen Tagebau Witznitz zu übergeben. Als Grundlage für die zu erstellende bodenmechanische Beurteilung können oben genannte Standsicherheitsnachweise durch die LMBV zur Verfügung gestellt werden, nach dem das Böschungssystem im Rahmen der bergrechtlichen Verpflichtung dauerstandsicher saniert worden ist.

Die durch die Bauherren beizubringenden Baugrunduntersuchungen sollen auch die Lage auf Kippe über überschütteten Böschungen, die Lage im Übergangsbereich von gewachsenen zu geschütteten Böschungen und die Randlage bis 200 m am Tagebaurestloch berücksichtigen. Als Ergebnis sind entsprechende Gründungen für die baulichen Anlagen zu wählen.

#### 4.1.7 Altlasten

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

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

#### 4.1.8 Ehemalige Untertagesanlagen

Der Südwestliche Teil des Planungsgebietes befindet sich in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen, die dem Geltungsbereich des Bundesberggesetzes unterliegen (= Grubenbaue unter Bergaufsicht). Eine Darstellung der lagemäßigen Abgrenzung dieser Hohlraumgebiete erfolgt im nachstehenden Kartenausschnitt.



Abbildung 6: Kartenauszug „Hohlräume gem. § 8 SächsHohlRVO“ (geoportal.sachsen.de)

Bei verwehrten unterirdischen Hohlräumen und Filterbrunnen ist ein Restrisiko hinsichtlich Setzungen bzw. Sackung nicht auszuschließen. Zur Berechnung der Standsicherheit sind

Verwahrungen daher zu berücksichtigen. Entsprechende Gründungen sind für die baulichen Anlagen zu wählen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO)*

#### **4.1.9 Brunnen und Grundwassermessstellen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach Angabe des [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de) bergbauliche Anlagen. Informationen zu diesen werden im weiteren Planverfahren ermittelt.

#### **4.1.10 Kampfmittelbelastungen**

Anzeichen auf munitionsbelastete Flächen liegen nicht vor. Kampfmittelauskunft ist über die Gemeinde Neukieritzsch einzuholen.

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

#### **4.1.11 Archäologie**

Die Fläche befindet sich auf verritztem Boden. Somit liegt die zu bebauende Fläche tief unterhalb der potenziell archäologischen Befunde. Eine archäologische Betreuung der Maßnahme ist nicht erforderlich.

##### *Hinweise:*

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologische (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 14 des sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) der unverzüglichen Meldepflicht an die untere Denkmalschutzbehörde. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Der Beginn der Erdarbeiten ist schriftlich und spätestens 3 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, um dessen Kontrolle zu ermöglichen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

#### **4.1.12 Radonschutz**

Das Plangebiet liegt gemäß des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vorliegenden Kenntnissen des Kartendienstes iDA in keinem Radonvorsorgegebiet.

Aufgrund des neuen Strahlenschutzgesetzes und der Strahlenschutzverordnung vom 31.12.2018 muss bei Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsraum o. Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 - 158 StrlSchV (3)).

#### **4.1.13 Immissionsschutz**

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, die 16.BImSchV anzuwenden für die Erschließungsstraßen sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umweltauswirkungen vorzubeugen.

Die Gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Schallimmissionsprognose durchgeführt.

Zu folgenden Schwerpunkten sollten Aussagen getroffen werden:

##### **Geräuscheinwirkungen auf das Gebiet des B-Planes**

- Einwirkungen der BAB 72
- Einwirkungen des Seehauses am Nordufer Hainer See
- Einwirkungen des Campingplatzes Ferienhain Nordufer Hainer See

##### **Geräuscheinwirkungen des B-Plan Gebietes**

- Auswirkungen der touristischen Nutzungen

- Auswirkungen der Sport- und Eventflächen
- Auswirkungen der Freiflächen

## **4.2 An das Plangebiet angrenzende Bereiche**

### **4.2.1 Siedlungs-/ Wohnbereiche und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet liegt ca. 1600 m Luftlinie von Espenhain, ca. 2000 m Luftlinie nach Kahnsdorf, ca. 2000 m nach Rötha, ca. 2300 m nach Großzossen und ca. 3100 m Luftlinie zu Haubitz entfernt.

Östlich grenzt der Bebauungsplan „Seehaus Nordufer Hainer See“ und westlich des Bebauungsplans „Ferienhain Nordufer Hainer See“ an.

### **4.2.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Landwirtschaftliche Nutzflächen liegen nördlich des Untersuchungsgebietes (ca. 300 m Luftlinie), grenzen aber nicht direkt an das Gebiet an.

### **4.2.3 Verkehr**

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage an der Bundesstraße 95. Darüber ist eine schnelle Verbindung zur überregionalen Anbindung der BAB 72 gewährleistet.

Begünstigend wirkt auch die Lage zwischen den Oberzentren Chemnitz und Leipzig.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch neu errichtete öffentliche Gemeindestraßen nördlich des Hainer Sees gesichert. Dabei handelt es sich um die Wege 5 (Galgenweg) und 4 (Hainweg) aus dem Abschlussbetriebsplan zum Tagebau Witznitz der LMBV mbH. Der Weg 4 (Hainweg) verbindet über den Weg 5 (Galgenweg) den See mit der Ortslage Espenhain. Mit dem Weg 5 (Galgenweg) ist auch die Verbindung zum Gewerbegebiet Margarethenhain hergestellt. Der Wege 4 (Hainweg) und 5 (Galgenweg) ist die Hauptzufahrt zum Nordufer des Hainer Sees, sowohl aus Richtung Espenhain wie auch von der B 95.

Nordöstlich und östlich vom Hainer See verläuft die Bundesautobahn BAB 72. 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).



nicht stattgefunden. Es ist jedoch vertraglich geregelt, dass die Fa. Blausee GmbH einer solchen zustimmen muss, wenn das Erfordernis besteht.

#### 4.2.3.1 Leitungen und Kabel

Die überregionale Erschließung erfolgt aus Richtung Espenhain. Die Versorgungsstrasse grenzt nördlich an das Plangebiet.

Folgende Leitungen sind in der Versorgungsstrasse enthalten:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| - Trinkwasserleitung DN 80    | - funktionstüchtig, bis Ende September erfolgt die Übergabe an den ZV Wasser/ Abwasser Bornaer Land  |
| - Abwasserdruckleitung DN 140 | - Vorbereitung bis Magaretenhain, offene Leistung: Querung B95, geplant bis 08.2014                  |
| - Mittelspannungskabel        | - funktionstüchtig seit 05.08.2013   |
| - Telekomkabel im Schutzrohr  | - wird derzeit an die Telekom übergeben, Planung zur Herstellung als Anschluss läuft bei der Telekom |

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Mit der Umsetzung der Planung sollen die vorhandenen Nutzungen sowie der Zugang und die Erholungsnutzung am Nordufer des Hainer Sees geordnet und komplimentiert werden (Anlage 3). Es soll die im Braunkohleplan ausgewiesene öffentliche Badestelle entstehen, um dem aktuell sehr hohen Nutzungsdruck an dem Gewässer zu entsprechen. Um einen gefahrenfreien Zugang zum See zu ermöglichen, sind vorhandene Wege auszubauen. Der Bebauungsplan regelt die Zuwegungen mit den dazugehörigen Parkmöglichkeiten und schafft Baurecht für die notwendige Infrastruktur.



Abbildung 8: städtebauliches Konzept

Im westlichen Bereich soll die Erweiterung des Campingplatzes mit Stellflächen für Wohnmobile/ Wohnwägen, Mobilehomes und Tiny Houses mit den dazugehörigen Sanitäranlagen erfolgen. Am Ufer werden für Touristen Beachboxen zur Verfügung stehen, um ihr Strandequipment deponieren zu können.

Der Zentrale Bereich bietet mit seiner Beachbar, der Eventfläche und dem Kite- und Sportstrand vielfältige Erlebnisse am See. Etwas oberhalb der Beachbar soll ein kleiner Erlebnishof mit Eisdielen

und Verkaufsmöglichkeiten von Regionalen Produkten entstehen, um die Erlebbarkeit des Hainer Sees für alle Generationen zugänglich zu machen.

Im östlichen Vorhabenbereich erfolgt eine Integration von mobilen Übernachtungsmöglichkeiten (Mobilehomes/ Tiny Houses), die sich in das Landschaftsbild einfügen und eine geringe räumliche Belastung verursachen.

Am Ufer des Hainer Sees sollen im Geltungsbereich verschieden genutzte Stände entstehen, welchen den Nutzungsdruck am See entspannen sollen und durch Beschilderungen in ihrer Nutzbarkeit voneinander getrennt werden. Die Strände sollen so an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden, das eine leichte Erreichbarkeit gegeben ist. Zur leichteren Nutzbarkeit der öffentlichen Strandbereiche sollen zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges geschaffen werden. Zu der bereits vorhandenen Steganlage sollen 3 weitere Steganlagen entstehen, welche bis zu den Liegeplätzen öffentlich zugänglich bleiben.

Im Gewässer sollen kleine Bootshäuser entstehen, die das touristische Angebot abrunden und Übernachtungsmöglichkeiten für ein wechselndes Besucherklientel bieten sollen.

Die landschaftlichen Gegebenheiten werden planerisch aufgegriffen und die Nutzungsbereiche über das Grundstück sinnvoll aufgeteilt.

Das Bebauungsplangebiet wird in verschiedene Sondergebiete und Grünflächen mit den jeweiligen textlichen Festsetzungen gegliedert. Die Sondergebiete dienen der touristischen Entwicklung, wobei das Plangebiet auch im Bereich der Sondergebiete stark durchgrünt bleiben soll. Dies unterstützen auch die festgesetzten Grünflächen.

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Äußere Verkehrserschließung**

#### Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die öffentlichen Gemeindestraßen nördlich des Hainer Sees gesichert (Vgl. Abb. 7). Dabei handelt es sich um die Wege 5 (Galgenweg) und 4 (Hainweg) aus dem Abschlussbetriebsplan zum Tagebau Witznitz der LMBV mbH. Der Weg 4 (Hainweg) verbindet über den Weg 5 (Galgenweg) den See mit der Ortslage Espenhain. Mit dem Weg 5 (Galgenweg) ist auch die Verbindung zum Gewerbegebiet Margarethenhain hergestellt. Der Wege 4

(Hainweg) und 5 (Galgenweg) ist die Hauptzufahrt zum Nordufer des Hainer Sees, sowohl aus Richtung Espenhain wie auch von der B 95.

Nordöstlich und östlich vom Hainer See verläuft die Bundesautobahn BAB 72. 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 B-Plangebiet wird über den Weg 7 und den Weg 40c erschlossen. Der Weg 7 bindet an den Weg 4 an.

Der Weg 7 besitzt eine Breite von 5,75 m. Somit ist ein Begegnungsfall PKW/LKW möglich. Im Kreuzungsbereich der Wege 40c, 7 und 9a wird eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Im Bereich des Campingplatzes „Ferienhain Nordufer Hainer See“ bindet der Weg 7 an die Wege 40c und 12 an. Diese Wege sind als Strandweg ausgewiesen.

#### Innere Verkehrserschließung

Durch den Geltungsbereich führt bereits der vorhandene Weg 40c und 12 (Strandweg), welcher im Zuge der äußeren Erschließung für den Bebauungsplan „Seehaus Nordufer Hainer See“ als 6 m Breite Verkehrsfläche hergestellt wurde. Es handelt sich bei dem Weg 40c und 12 (Strandweg) um eine private Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche ist momentan in 3,50 m Asphaltbauweise und 2,50 m als ungebundene Wegedecke hergestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich die Wegführung teilweise an den bereits vorhandenen unbefestigten Wegen und den vorhandenen asphaltierten Wegen.

Die Verkehrsflächen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 2: Übersicht Erschließungsstraßen Innere Erschließung (Nummerierung vgl. Planzeichnung)

Verkehrsfläche	Öffentlich	privat	Außbaubreite	Erschließungsgebiete
1		x	6,0 m	Erschließt die Sondergebiete SO 3; 4; 5
2		x	4,5 m	Erschließt SO 1; 2
3		x	4,50 m	Stichstraße mit Wendehammer und Löschwasserentnahmestelle
4		x	4,50 m	Erschließt SO 6 und SO 7

Die Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen der zulässigen Nebenanlagen und werden nicht zusätzlich ausgewiesen.

Die Verkehrsflächen sichern das Durchqueren der Bebauungsplanfläche. Es werden damit alle Bereiche ausreichend erschlossen.

Die Verkehrsflächen 2, 3 und 4 im Bebauungsplangebiet werden als private Verkehrsflächen mit der mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ versehen.

Auch die Verkehrsfläche 1, welche bereits als Strandweg vorhanden ist, ist eine private Verkehrsfläche.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nach den Regeln der RAST 06 und den Richtlinien für Standardisierung des Oberbodens von Verkehrsflächen (RStO 12).

Die Einhaltung des Lichtraumprofils wird über entsprechende textliche Festsetzungen gesichert.

### **5.3 Leitungen und technische Anlagen**

#### **5.3.1 Regenwasser**

Das Regenwasser wird im Geltungsbereich gesammelt und soll an zwei Stellen über Retentionsanlagen in den Hainer See eingeleitet werden.

Für Teilflächen kann eine Versickerung beantragt werden. Dessen Grundlage ist ein Nachweis auf Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Standortes. Der Versickerungsnachweis wird Bestandteil der Entwurfsunterlage zum Bebauungsplan.

#### **5.3.2 Schmutzwasserentsorgung**

Schmutzwasser wird im gesamten Geltungsbereich über ein Druckwassersystem gesammelt und an das zentrale Pumpwerk des AZV Espenhain übergeben. Die Abstimmung zu Leistungsfähigkeit und eventuelle Zwischenspeicherungen erfolgt im weiteren Planverlauf.

#### **5.3.3 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung kann über die nördlich liegende überregionale Versorgungsstrasse oder die Trinkwasserleitung zum Seehaus erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlagen für die Versorgung des Gebietes. Die Abstimmung mit dem ZBL Borna erfolgt im weiteren Planverlauf.

#### **5.3.4 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird über drei Löschwasserentnahmestellen am Ufer des Hainer Sees im Bebauungsplangebiet ausgewiesen. Die neu zu errichtenden Löschwasserentnahmestellen überschreiten den maximalen Abstand von 300 m (DVGW W 405) zum Brandobjekt nicht. In der Planzeichnung sind diese Flächen mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

Die Zuwegung für die Feuerwehr wird über ein Geh-; Fahr- und Leitungsrecht bzw. über die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung gesichert und ist zusätzlich im Grundbuch dinglich zu sichern.

Direkt vor den Löschwasserentnahmestellen am Ufer des Hainer Sees sind Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in den dafür vorgesehenen Flächen der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung FW auszubilden.

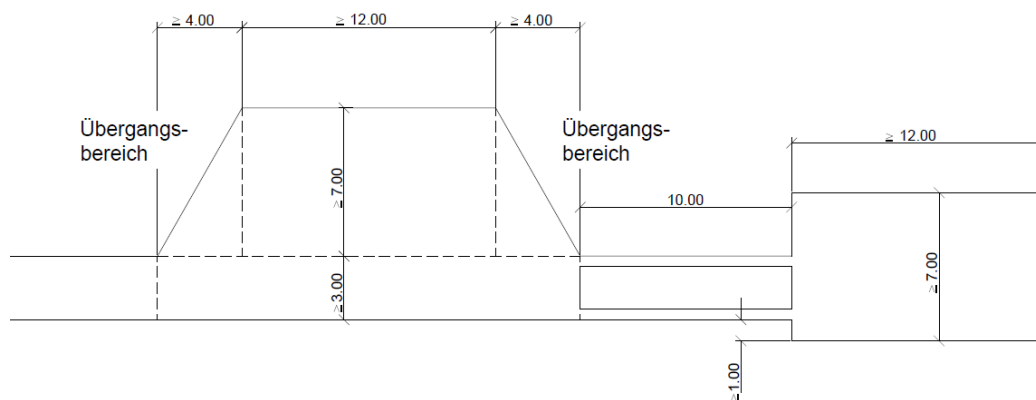


Abbildung 9: Schnitt einer Löschwasserentnahmestelle

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

Für das Bebauungsplangebiet wird eine Löschwassermenge von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  über eine Löschzeit von 2 h vorgehalten, welches aus im Hainer See bezogen werden kann.

Die Zuwegung für die Feuerwehr ist über ein Leitungsrecht und zusätzlich im Grundbuch dinglich zu sichern.

Das Errichten der Löschwasserentnahmestelle und der Aufstellflächen für die Feuerwehr am See bedarf vorab gemäß § 38 WHG der wasserrechtlichen Genehmigung vorbehaltlich der Zustimmung der Bergbaubehörde und der LMBV durch die Wasserbehörde.

#### **5.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung**

Die Mittelspannungsversorgung grenzt nördlich an das Plangebiet an. Die Standorte für Trafostationen werden in der Planung berücksichtigt.

#### **5.5 Telekommunikation**

Das Glasfasernetz liegt nördlich und östlich am Plangebiet an. Eine Versorgung des Gebietes mit FTTH ist möglich. Die Abstimmung mit Telekommunikationsanbietern erfolgt im weiteren Planverlauf.

#### **5.6 Abfallentsorgung**

Die Sondergebiete sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung entsprechend der jeweils geltenden Satzung anzuschließen.

Alle Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nach den Regeln der RAST 06 und den Richtlinien für Standardisierung des Oberbodens von Verkehrsflächen (RStO 12).

Es ist geplant die bereits genutzte Abfuhrstrecke im Bereich des vorhandenen Strandweges bis zum Bebauungsplan Seehaus zu nutzen. Die zu entsorgenden Stoffe werden zu den Abfuhrterminen am Strandweg bereitgestellt. Für die Entsorgungsfahrzeuge ist ein Fahrrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Alle genutzten Grundstücke der Sondergebiete sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreis Leipziger Land zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Leipzig zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Die Entsorgung erfolgt dann gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Leipziger Land.

## **5.7 Grünordnerisches Konzept**

Um die bestehende Bebauung so gut wie möglich in die Landschaft zu integrieren, wird so viel wie möglich des Baumbestandes erhalten.

Zudem wird das Plangebiet durchgrünt.

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 § 38 Abs. 5 WHG i. V. m. §§ 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG zur Ausweisung einer Bebauung des Gewässerrandstreifens notwendig.

Eine ausführliche Beschreibung des grünordnerischen Konzeptes erfolgt im Teil II im Umweltbericht, welcher Bestandteil der Entwurfsunterlagen wird.

## 6 Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Sondergebiet Campingplatz (SO 1 und SO 2)

(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO; § 10 Abs.5 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" dient der Betreibung von Campingplätzen für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobilen, Mobilehomes, Tiny Häuser sowie technischen Anlagen die zur Betreibung des Campingplatzes notwendig sind.

#### **Folgende Nutzungen sind zulässig:**

- Standplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile die jederzeit ortsveränderlich sind
- Mobilehomes und Tiny Houses, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- der Anlage dienende Sanitäreanlagen/-gebäude
- Anlagen für den Betrieb und Verwaltung des Campingplatzes
- Nebenanlagen wie Zuwegungen und Technik, die der Erschließung und Versorgung dienen
- Nebenanlagen die der Erholung dienen, wie z.B. Grillplätze

Mobilhomes und Tiny Houses dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Ein zusätzlicher, überdachter Freisitz bis zu 10m<sup>2</sup> Grundfläche sind zulässig.

#### **Begründung:**

Mit der Festsetzung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Nutzung des Plangebiets als Campinganlage geschaffen. Zulässig sind Campingformen mit Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen sowie ergänzend Mobilehomes und Tiny Houses als zeitgemäße Erholungsunterkünfte.

Durch die textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Mobilehomes und Tiny Houses ausschließlich dem vorübergehenden Erholungsaufenthalt eines wechselnden Personenkreises dienen und keine dauerhafte Wohnnutzung begründen. Die Begrenzung der Grundfläche und Höhe

gewährleistet eine dem Campingplatz untergeordnete, landschaftsverträgliche Bebauung. Ein zusätzlicher überdachter Freisitz wird zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität zugelassen.

Die Zulässigkeit von Sanitär-, Betriebs- und Verwaltungsgebäuden sowie von Nebenanlagen zur Erschließung, Versorgung und Erholung ist für den ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes erforderlich und dient der Sicherung einer funktionalen, erholungsorientierten Nutzung des Sondergebiets.

### **6.1.2 Sondergebiet "Gastronomie und Hofladen" (SO 3)**

(§9 (1) Nr.1 BauGB und §1 Abs. 5 BauNVO; § 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung "Gastronomie und Hofladen" dient der Betreibung Gastronomischer Gebäude und Anlagen, welcher der gastronomischen Versorgung des Gebietes dienen sowie der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und den Vertrieb von regionalen Produkten.

#### **Folgende Nutzungen sind zulässig:**

- Anlagen, welcher der gastronomischen Versorgung des Gebietes dienen
- Einzelhandelsbetriebe
- Vertrieb von Regionalen Produkten
- der Anlage dienende Sanitäranlagen/-gebäude

#### **Begründung:**

Mit der Festsetzung des Sondergebiets SO 3 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Hofladen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gastronomische Nutzungen sowie für den Verkauf regionaler Produkte geschaffen. Die Festsetzung dient der Sicherstellung der gebietsbezogenen gastronomischen Versorgung und der Ergänzung des Angebots durch einen standortbezogenen Einzelhandel.

Die zulässigen Nutzungen werden auf gastronomische Anlagen, Einzelhandelsbetriebe mit regionalem Sortiment sowie notwendige Sanitäranlagen beschränkt, um eine funktional erforderliche und städtebaulich verträgliche Nutzung sicherzustellen und unerwünschte Nutzungen auszuschließen.

### 6.1.3 Sondergebiet "Sport- und Eventfläche" (SO 4)

(§9 (1) Nr.1 BauGB und §1 Abs. 5 BauNVO; § 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung "Sport- und Eventfläche" dient der Betreibung der Gebäude und Anlagen, welche für die Verwaltung der Sportaktivitäten und Eventveranstaltungen notwendig sind.

#### **Folgende Nutzungen sind zulässig:**

- Anlagen für Verwaltung
- Anlagen, welcher der gastronomischen und touristischen Versorgung des Gebietes dienen
- touristischer Einzelhandel
- der Anlage dienende Sanitäranlagen/-gebäude
- Nebenanlagen die der Zweckbestimmung dienen, wie z.B. Pavillons, Streachzelte und kleine Bühnen bis 30 m<sup>2</sup>

#### **Begründung:**

Mit der Festsetzung des Sondergebiets SO 4 mit der Zweckbestimmung „Sport- und Eventfläche“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen geschaffen, die der Organisation, Verwaltung und Durchführung von Sportaktivitäten und Eventveranstaltungen dienen. Ziel ist die Sicherung einer funktional erforderlichen Infrastruktur für sportliche und touristische Nutzungen im Plangebiet.

Zulässig sind Verwaltungsanlagen sowie ergänzende gastronomische und touristische Versorgungsangebote einschließlich eines auf den Standort bezogenen Einzelhandels. Die Zulassung der der Anlage dienenden Sanitäranlagen ist für einen ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich. Nebenanlagen wie Pavillons, Streachzelte und kleine Bühnen bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> werden zugelassen, um eine flexible und temporäre Nutzung für Veranstaltungen zu ermöglichen, ohne eine dauerhafte bauliche Dominanz zu erzeugen.

Die Festsetzungen dienen insgesamt der geordneten, zweckgebundenen und städtebaulich verträglichen Entwicklung der Sport- und Eventfläche.

#### **6.1.4 Sondergebiet "Mobilehome und Tinyhouses" (SO 5/ SO 6/ SO 7)**

(§9 (1) Nr.1 BauGB und §1 Abs. 5 BauNVO; § 11 Abs. 1-2 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 5/ 6 / 7 mit der Zweckbestimmung "Mobilehomes und Tinyhouses" dient der Errichtung und der Betreibung von Mobilehomes und Tinyhouses, welche temporär und wechselnd als touristische Beherbergung genutzt werden soll.

##### **Folgende Nutzungen sind zulässig:**

- Mobilehomes und Tinyhouses, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Anlagen die der allgemeinen Versorgung der Gäste dienen
- freizeitgestalterische Einrichtungen, bauliche Anlagen für Sport- und Kinderspielplätze, die die Mobilehomes nicht wesentlich stören
- Nebenanlagen die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie z.B. Grillplätze

Mobilehomes und Tinyhouses dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von maximal 6,00m nicht überschreiten. Ein zusätzlicher, überdachter Freisitz bis zu 10m<sup>2</sup> Grundfläche sind zulässig.

##### **Begründung:**

Mit der Festsetzung der Sondergebiete SO 5, SO 6 und SO 7 mit der Zweckbestimmung „Mobilehomes und Tinyhouses“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb von touristischen Beherbergungsformen in Form von Mobilehomes und Tiny Houses geschaffen. Ziel ist die Entwicklung eines erholungsorientierten Angebots für einen temporären Aufenthalt eines wechselnden Personenkreises.

Durch die textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass die zulässigen Mobilehomes und Tiny Houses ausschließlich der touristischen Nutzung dienen und keine dauerhafte Wohnnutzung begründen. Die Begrenzung der Grundfläche und der Gesamthöhe stellt sicher, dass sich die baulichen Anlagen dem Maßstab des Gebiets unterordnen und eine städtebaulich sowie landschaftlich verträgliche Bebauung gewährleistet wird. Der zusätzliche überdachte Freisitz dient der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, ohne eine erhebliche zusätzliche bauliche Verdichtung zu verursachen.

Die Zulassung von Anlagen zur allgemeinen Versorgung der Gäste sowie von freizeitgestalterischen Einrichtungen und Nebenanlagen, wie Grillplätzen, ist für eine funktionale Nutzung des Sondergebiets erforderlich und dient der Sicherung einer geordneten, zweckgebundenen und erholungsorientierten Gebietsentwicklung.

#### **6.1.5 Sondergebiet "Bootshäuser" (SO 8/ SO 9)**

(§9 (1) Nr.1 BauGB und §1 Abs. 5 BauNVO; § 10 Abs. 2 u. 4 und § 11 Abs. 1-2 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 8 und SO 9 mit der Zweckbestimmung "Bootshäuser" dient der Errichtung und Betreibung von nicht mobilen Bootshäusern, welche temporär und wechselnd als touristische Beherbergung genutzt werden soll.

##### **Folgende Nutzungen sind zulässig:**

- schwimmende Bootshäuser als Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit wassergebundenen Nutzungen, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung u. Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Steganlagen sowie private Bootslicheplätze die baulich geeignet sind, die prognostizierte Schwankungslamelle von 125,5 NHN bis 126,5 NHN zu berücksichtigen.
- Anlagen, die der Betreibung des See und der Nutzung als Schiffsanleger dienen der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Bootshäuser dürfen eine maximale Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von maximal 5,00m nicht überschreiten. Ein zusätzlicher, überdachter Freisitz bis zu 12m<sup>2</sup> Grundfläche ist zulässig.

Für die Genehmigung einer baulichen Anlage als Bootshaus ist zusätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

##### **Folgende Nutzungen sind unzulässig:**

- Errichtung und Betrieb von mobilen Hausbooten
- Anlagen und Einrichtungen für Bootsreparaturwerkstätten

**Begründung:**

Mit der Festsetzung der Sondergebiete SO 8 und SO 9 mit der Zweckbestimmung „Bootshäuser“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb nicht mobiler, schwimmender Bootshäuser geschaffen, die ausschließlich einer temporären touristischen Beherbergung eines wechselnden Personenkreises dienen. Ziel ist die geordnete Entwicklung wassergebundener Erholungsnutzungen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des Gewässerraums.

Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf schwimmende Bootshäuser als Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie auf notwendige Steganlagen, private Boots Liegeplätze und Anlagen, die dem Betrieb des Sees und der Nutzung als Schiffsanleger dienen. Die Festsetzung zur Berücksichtigung der prognostizierten Schwankungslamelle gewährleistet die technische Funktionsfähigkeit und die Anpassungsfähigkeit der Anlagen an wechselnde Wasserstände.

Durch die Begrenzung der Grundfläche und der Gesamthöhe der Bootshäuser wird eine maßstäbliche, landschaftsverträgliche Einbindung in den Gewässerraum sichergestellt. Der zulässige überdachte Freisitz trägt zur Aufenthaltsqualität bei, ohne eine wesentliche zusätzliche bauliche Inanspruchnahme zu verursachen. Die Klarstellung der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung stellt die Beachtung der wasserrechtlichen Belange sicher.

Durch die getroffenen Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete und der einzuhaltenden Sicherheitsabstände zwischen den Bauwerken können in dem Sondergebieten SO 8 bis zu jeweils sieben Bootshäuser errichtet werden und im Sondergebiet SO 9 bis zu zwei Bootshäuser.

Die ausdrückliche Unzulässigkeit mobiler Hausboote sowie von Anlagen für Bootsreparaturwerkstätten dient der Abgrenzung gegenüber nicht gebietsverträglichen Nutzungen und verhindert eine gewerbliche oder dauerhafte Nutzung, die dem Erholungscharakter und der Zweckbestimmung des Sondergebiets widersprechen würde.

#### **6.1.6 Sondergebiet "touristische Hafenanlage" (SO 10)**

(§9 (1) Nr.1 BauGB und §1 Abs. 5 BauNVO; § 10 Abs. 2 u. 4 und § 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 10 mit der Zweckbestimmung "touristische Hafenanlage" dient der Errichtung und Betreibung von Steganlagen und schwimmenden Bootshäusern, welche temporär und wechselnd als touristische Beherbergung genutzt werden soll.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- schwimmende Bootshäuser als Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit wassergebundenen Nutzungen, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung u. Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Steganlagen sowie private Bootslichegeplätze die baulich geeignet sind, die prognostizierte Schwankungslamelle von 125,5 NHN bis 126,5 NHN zu berücksichtigen.
- Anlagen, die der Betreibung des Sees und der Nutzung als Schiffsanleger dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Bootshäuser dürfen eine maximale Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von maximal 5,00m nicht überschreiten. Ein zusätzlicher, überdachter Freisitz bis zu 12m<sup>2</sup> Grundfläche sind zulässig.

Für die Genehmigung einer baulichen Anlage als Bootshaus ist zusätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Begründung:

Mit der Festsetzung des Sondergebiets SO 10 mit der Zweckbestimmung „touristische Hafenanlage“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer wassergebundenen Hafenanlage mit touristischer Nutzung geschaffen. Ziel ist die geordnete Entwicklung von Steganlagen und schwimmenden Bootshäusern, die ausschließlich der temporären Beherbergung eines wechselnden Personenkreises dienen.

Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf schwimmende Bootshäuser als Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie auf erforderliche Steganlagen, private Bootslichegeplätze und Anlagen für den Betrieb des Sees und die Nutzung als Schiffsanleger. Die Festsetzung zur Berücksichtigung der

prognostizierten Wasserstandsschwankungen stellt die technische Funktionsfähigkeit der Anlagen sicher.

Durch die getroffenen Festsetzung des Sondergebietes und der einzuhaltenden Sicherheitsabstände zwischen den Bauwerken können in dem Sondergebieten SO 10 bis zu jeweils sieben Bootshäuser errichtet werden.

Durch die Begrenzung der Grundfläche und der Gesamthöhe der Bootshäuser wird eine maßstäbliche und landschaftsverträgliche Einbindung in den Gewässerraum gewährleistet. Der zulässige überdachte Freisitz trägt zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei, ohne zu einer wesentlichen zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme zu führen. Die zusätzliche Anforderung einer wasserrechtlichen Genehmigung stellt die Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange sicher.

## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dabei werden nur minimale Festsetzungen getroffen, um für das Vorhaben „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ einen möglichst großen Freiraum und Flexibilität für die individuelle Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten.

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

(§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 8, SO 9 und SO 10 und liegen bei 0,25. Für das Sondergebiet SO 3 liegt die GRZ bei 0,4 und bei SO 4; SO 5; SO 6 und SO 7 bei 0,3. Durch diese Festsetzungen sind die Sondergebiete durch geringe Grundflächenzahlen gekennzeichnet. Dadurch fügt sich die Bebauung in die natürliche Umgebung ein.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird nicht zugelassen.

### 6.2.2 Geschossflächenzahl

(§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 8, SO 9 und SO 10 ist die Geschossflächenzahl mit 0,25 festgesetzt. Für das Sondergebiet SO 3 liegt die GFZ bei 0,8 und bei SO 4; SO 5; SO 6 und SO 7 bei 0,3.

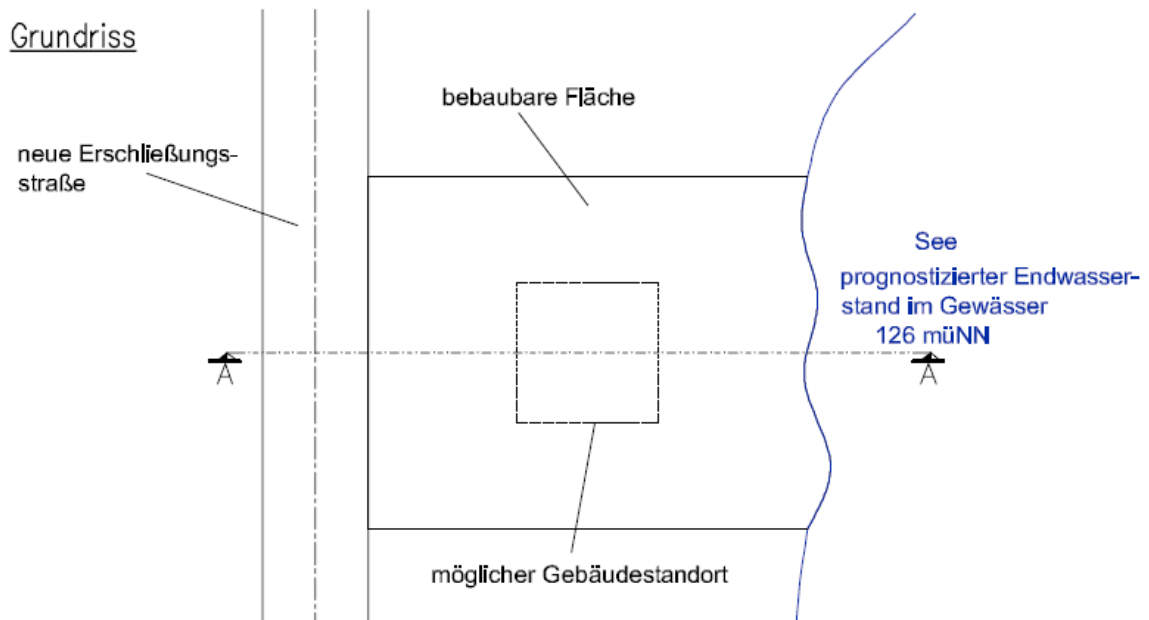
Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der möglichen Nutzungen unterschiedlich festgelegt und passt sich dem abfallenden Gelände in Richtung Wasser an.

### 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe ist gemäß Planschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO 1/ 2/ 4/ 6/ 7 ist der Bezugspunkt der Bemessung die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.



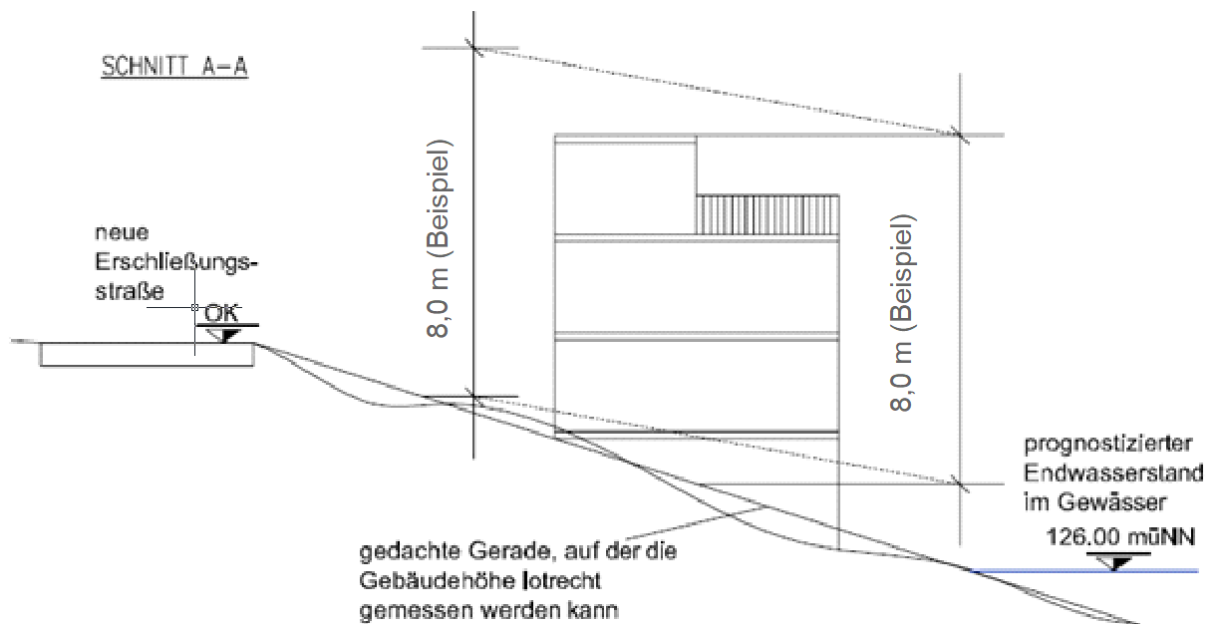


Abbildung 10: Beispiel für die Bezugshöhe baulicher Anlagen

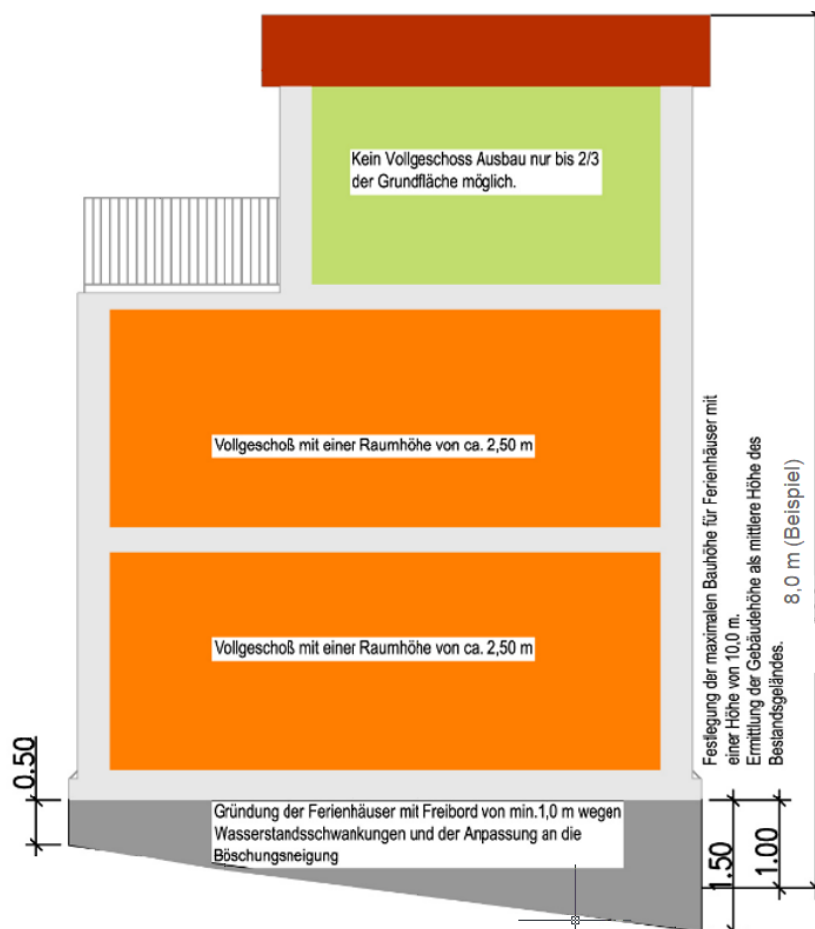


Abbildung 11: Beispiel für die Höhe baulicher Anlagen

#### Bezugshöhe für SO 1:

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen (Firsthöhe FH 6,0 m) erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die vorhandene Erschließungsstraße 2 und zum anderen der im Norden liegende Radweg mit einer Höhe von 149,0 müNN, 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 am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, in Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

#### Bezugshöhe für SO 2

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen (Firsthöhe FH 6,0 m) erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße Nr. 2 und zum anderen der Endwasserstand im Gewässer von 126,0 müNN, 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 am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, in Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

#### Bezugshöhe für SO 4:

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen (Firsthöhe FH 8,0 m) erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße Nr. 1 und zum anderen der Endwasserstand im Gewässer von 126,0 müNN, 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 am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, in Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe für SO 6:

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen (Firsthöhe FH 6,0 m) erfolgt über eine Berechnung eines. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße Nr. 1 und zum anderen der Erschließungsstraße 4, 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 am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, in Bezug auf den neuen verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe für SO 7:

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen (Firsthöhe FH 6,0 m) erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße Nr. 4 und zum anderen der Endwasserstand im Gewässer von 126,0 müNN, 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 am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, in Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe für das Sondergebiet SO 3 des Bebauungsplanes ist die festgesetzt Geländehöhe von 141,0 m ü NN. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) der Gebäude beträgt 8,0 m.

Bezugshöhe für das Sondergebiet SO 5 des Bebauungsplanes ist die festgesetzt Geländehöhe von 135,0 m ü NN. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) der Gebäude beträgt 6,0 m.

Für das Sondergebiet SO 8; 9; 10 ist der Bezugspunkt der Bemessung der Höhe die Oberkante (OK) des Steges oder Schwimmpantons. Die Oberkante des Steges oder Schwimmpantons darf max. 1 m über 126,0 müNN liegen. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) der Gebäude beträgt 5,0 m.

#### **6.2.4 Anzahl der Vollgeschosse**

(§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO 1; SO 2; SO 4; SO 5; So 6; SO 7; SO 8; So 9 und SO 10 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf eins (I) festgesetzt.

Für das Sondergebiet SO 3 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei (II) festgesetzt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

#### **6.3.1 Bauweise**

(§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes für das Gebiet als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser. Für jedes Einzelhaus ist eine touristische Nutzung möglich.

Entsprechend §10 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird die Grundfläche als Höchstmaß in den Sondergebieten SO 1/ 2/ 5/ 6/7 auf 50 m<sup>2</sup> festgesetzt. In den Sondergebieten SO 8/9/10 wird die Grundfläche mit 35 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt.

#### **6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nach §23 BauNVO nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden.

### **6.4 Flächen für Nebenanlagen**

§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

In allen Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen sind allgemein im Baugebiet zulässig.

## **6.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Auf einer Breite von 0,5m (ab Vorderkante Bord) entlang der öffentlichen und privaten Straßenflächen ist auf den der Straße zugewandten Grundstücksseiten die Errichtung von Einfriedungen, Stützmauern oder sonstiger baulicher Anlagen sowie eine Anpflanzung und Bewuchs jeglicher Art (ausgenommen Schotterrasen), zwecks Einhaltung des Lichtraumprofils unzulässig.

## **6.6 Flächen für Stellplätze**

(§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 (2) und (6) BauNVO)

Innerhalb der Flächen für Stellplätze (ST 1; ST 2; ST 3) nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB sind Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete SO 1/ 2/ 5 sind Stellplätze nach § 12 (2) BauNVO in den Baugebieten zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete SO 3/ 4/ 6/ 7/ 8/ 9/ 10 sind Stellplätze nach § 12 (6) BauNVO in den Baugebieten unzulässig.

## **6.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für die gesicherte Anbindung außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches werden private Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **6.7.1 private Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße 1 wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **6.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **6.7.2.1 Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich**

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Bereiche sind für die Erschließungsstraßen 2/ 3/ 4 als private Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zulässig.

Grundsätzlich ist bei der Planung von Verkehrsanlagen die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) zwingend einzuhalten.

#### **6.8 Sichtfelder und Knotenpunkte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich von Verkehrsknotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RAST 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind parkende Fahrzeuge, Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.

#### **6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zugunsten der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge Wegerechte festgesetzt.

Leitungsrechte der jeweiligen Versorgungsträger für Gas, Abwasser, Trinkwasser; Energie und Telekommunikation sind zulässig.

#### **6.10 Flächen für Versorgungsanlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Versorgungsfläche sind Anlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität, Abwasser, Gas und Abfall zulässig.

Weiterhin sind Anlagen zur Reinigung, Speicherung und Ableitung für Regenwasser sowie Löschwasserentnahmestellen zulässig.

Die Zweckbestimmungen sind auf der Planzeichnung verortet.

Alle anderen Nutzungen sind für die Versorgungsflächen ausgeschlossen.

#### **6.11 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich werden 2 Grünflächen und 5 öffentliche Grünflächen zur Strukturierung des Vorhabenbereiches festgesetzt. Den Grünflächen werden verschiedene Nutzungen zugewiesen um einen touristischen Erholungsraum, angepasst auf die verschiedenen Ansprüche, zu schaffen. Da die Grünflächen teilweise nebeneinander liegen werden die unterschiedlich zugeordneten Nutzungen von GF 1 – GF 6 anhand von Beschilderungen voneinander getrennt.

### **6.11.1 Grünflächen**

#### **6.11.1.1 Grünfläche GF 1 „Strand Campingplatz mit Besucherzugang“**

Das Gebiet wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Strand Campingplatz mit Besucherzugang" festgelegt. Die Nutzung der Grünfläche dient der Erholung, Freizeit- und Erlebnismöglichkeiten im Uferbereich des Campingplatzes am Hainer Sees. Die freie Erreichbarkeit dieser Uferbereiche soll durch einen Besucherzugang realisiert werden. Die Fläche dient der Schaffung eines Naherholungsraums im Strandkontext einschließlich sandiger- oder kiesiger Strandabschnitte. Nutzungen sind darauf beschränkt, den Charakter als Strand- bzw. Uferzone zu wahren, das Baden, Spaziergehen, Sonnen- und Wassersport zu ermöglichen.

#### **6.11.1.2 Grünfläche GF 2 „Erholungswiese mit Besucherzugang“**

Das Gebiet wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungswiese mit Besucherzugang" festgesetzt. Die Nutzung der Grünfläche dient sportlichen und freizeittechnischen Aktivitäten sowie der Erholung im Uferbereich des Campingplatzes. Zulässig sind Gebäude, die dem Charakter und den sportlichen oder freizeitbezogenen Zweck erfüllen. Für diesen Zweck werden kleine Bebauungen bis zu einer Größe von 10m<sup>2</sup> zugelassen (Beachboxen). Die Anzahl der Gebäude wird auf 35 Stück begrenzt. Weiterhin dient die Fläche der Schaffung eines Naherholungsraums im Strandkontext einschließlich sandiger- oder kiesiger Strandabschnitte. Nutzungen sind darauf beschränkt, den Charakter als Strand- bzw. Uferzone zu wahren, das Baden, Spaziergehen, Sonnen- und Wassersport zu ermöglichen. Die freie Erreichbarkeit dieser Uferbereiche soll durch einen Besucherzugang realisiert werden.

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

#### **6.11.2.1 Grünfläche GF 3 und GF 5 „Strand“**

Die Gebiete werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Strand" festgelegt. Die Nutzung der Grünflächen dient der Erholung, Freizeit- und Erlebnismöglichkeiten im Uferbereich des Hainer Sees. Die Flächen dienen der Schaffung eines Naherholungsraums im Strandkontext einschließlich sandiger- oder kiesiger Strandabschnitte. Nutzungen sind darauf beschränkt, den Charakter als Strand- bzw. Uferzone zu wahren, das Baden, Spaziergehen, Sonnen- und Wassersport zu ermöglichen.

#### 6.11.2.2 Grünfläche GF 4 „Kitewiese“

Das Gebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kitewiese" festgelegt. Die Nutzung dient hauptsächlich dem freizeit- und sportbezogenen Wind- und Luftsport. Die Fläche bietet offen liegende oder sanft gestaltete Flächen zur Drachen- bzw. Kite-Flugpraxis, einschließlich Anflug- und Startzonen, Zonen für Übungsflüge, sowie zugehörige Aufenthalts- und Erholungsbereiche.

Bauliche Gebäude, Anlagen oder bauliche Großstrukturen sind auf Grund von Sicherheits- und Abstandsregelungen unzulässig.

#### 6.11.2.3 Grünfläche GF 6 „Sport- und Freizeitwiese“

Das Gebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitwiese" festgelegt. Die Nutzung dient primär der sportlichen Betätigung, der Freizeitversorgung und verschiedener Erholungsangebote. Die Fläche dient dem offenen Ball- bzw. Bewegungssport, Training, spielerischen Aktivitäten, sowie Aufenthalts- und Kommunikationszonen.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport, dem Spielen und der Erholung dienen.

### **6.11.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### M1- M5

Die festgesetzten Flächen M1 bis M5, bestehend aus Baumgruppen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

#### M6

Die festgesetzte Fläche M6 ist nach § 39 BNatSchG geschützte Schilfbestände, welche zu erhalten und zu schützen sind. Ein Begehen dieser Bereiche ist unzulässig.

### **6.12 Wasserflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wasserflächen dienen dem Erhalt und der natürlichen Eigenentwicklung des bestehenden Gewässers. Als bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Flächen Steganlagen zulässig.

### **6.13 Zuordnungsfestsetzung - Maßnahmen zum Ausgleich** (§9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Natur und Landschaft werden im Zuge der Entwurfsfassung erarbeitet und sind Bestandteil der weiteren Bearbeitung.

## 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB)

### 7.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt, gemäß sächsischer Bauordnung, 2,0 m. Sichtachsen und Lichtraum der Wirtschaftswege sind freizuhalten. Mauern oder Tore höher als 2,0 m sind unzulässig. Der Abstand zu Straßenverkehrsflächen beträgt mindestens 0,50m.

In den Sondergebieten SO 3/ 4/ 5/ 6/ 7/ 8/ 9/ 10 sind Einfriedungen unzulässig.

### 7.2 Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten

Solaranlagen in Freiflächenaufstellung, Windkraftanlagen und Funkmasten/ Funkmastanlagen sind unzulässig.

Technische Einrichtungen (Solar- oder PV-Anlagen) sind nur dann zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen und sich der Umgebung gestalterisch unterordnen.

## 8 Gesamtflächenbilanz

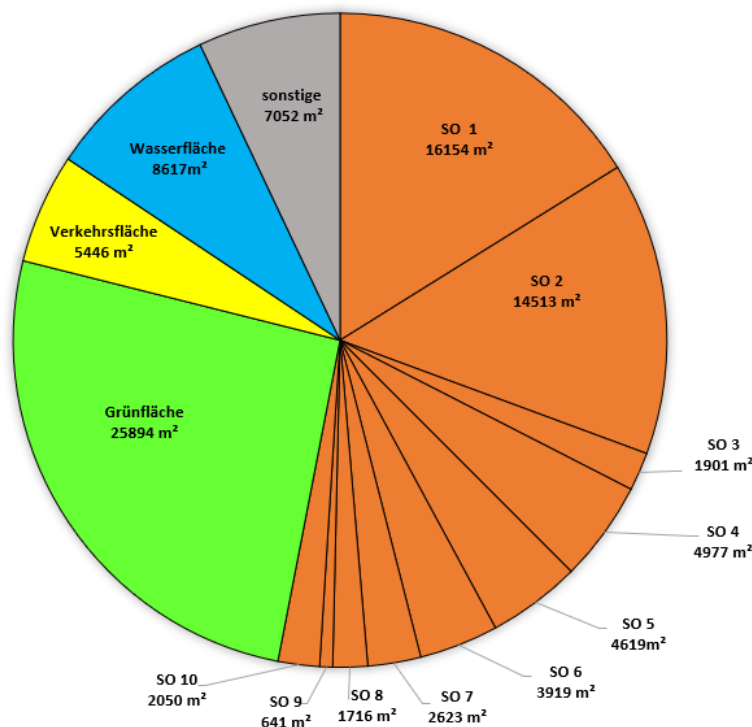


Abbildung 12: Flächenbilanz

## 9 Einschätzung der Umweltauswirkungen

Ein Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB wird zum Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ angefertigt. Bestandteil des Umweltberichtes wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Kartierarbeiten dazu erfolgten bereits während der Vegetationsperiode 2025.

Als Kartierumfang wurden dabei folgende relevante Arten der angrenzenden Bebauungspläne gewählt:

- Avifauna
- Reptilien
- Amphibien
- Hepteroafauna

Um einen groben Überblick über die Gegebenheiten und die Prognose zu geben, wird zum vorliegenden Vorentwurf eine Einschätzung der Umweltauswirkungen nachfolgend gegeben.

Zu berücksichtigende Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung:

- BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz
- Sächsisches Naturschutzgesetz
- Bundeswaldgesetz
- Sächsisches Waldgesetz
- Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Sächsisches Wassergesetz
- Klimaschutzgesetz

### 9.1 Bestand aktueller Umweltzustandes

#### 9.1.1 Mensch

Entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des ehemaligen Tagebaugebiets Witznitz. Westlich grenzt der Bebauungsplan „Ferienhain Nordufer Hainer See“ und östlich der Bebauungsplan „Seehaus Nordufer Hainer See“ an, welche bereits städtebaulich geordnete Gebiete zulässt. Im Plangebiet selbst befinden sich bereits kleine Containerbauten, welche im Zuge der genehmigten Kitefläche innerhalb des Plangebietes entstanden sind und im Zuge des Bebauungsplanes städtebaulich geordnet werden sollen. Im Süden grenzt der Hainer See an das Plangebiet an.

Das Gebiet wird derzeit durch Kitesurfer, Erholungssuchende und Badegäste überregional genutzt. Der Hainer See, einschließlich der angrenzenden Umgebung ist ein attraktives Ausflugs- und Erholungsgebiet.

In Bezug auf Lärm, Luftschadstoffen oder Chemikalien sind derzeit keine Belastungen für den Menschen zu sehen. Zusammenfassend ergibt sich für das Schutzgut Mensch v.a. eine Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich der Erholungsfunktion.

### **9.1.2 Wasser**

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Witznitz sowie im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen des Grundwasserwiederanstieges im Bereich der ehemaligen Tagebaue Witznitz / Bockwitz“.

Die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach der Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Bereich der ehemaligen Tagebaue Witznitz und Bockwitz, sind bei der Errichtung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Durch die anstehenden Böden wird ein hoher Anteil sulfidischer Mineralien – insbesondere Pyrit –, der während der Lagerung und Durchfeuchtung im Kippenkörper oxidieren kann eingetragen. Dieser Prozess führt zur Bildung von Säuren und zu einem erhöhten Eintrag von Eisen in das Grundwasser. Durch das austretende Kippengrundwasser im Bereich Witznitz ist dieses teils stark eisenhaltig.

Als Standgewässer ist im Geltungsbereich der Hainer See als „Bergbaufolgesee“ direkt vom Vorhaben betroffen. Der Uferbereich ist als Überschwemmungsgebiete nach § 72 Abs. 2 nr. 2 SächsWG und als Hochwassergefahrenbereich gekennzeichnet. Das hierfür deklarierte Gewässer ist die Whyra.

Wasserschutzgebiete nach § 45 SächsWG befinden sich ebenfalls nicht in relevanter Umgebung des Geltungsbereiches.

### 9.1.3 Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ liegt geologisch betrachtet im Nordwesten des Weißelsterbeckens. Das Tertiär des Weißelsterbeckens ist durch großflächig verbreitete Braunkohleflöze und Grundwasserleiter gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich aber in einem stark durch über Jahrzehnte betriebenen Bergbau geprägten Gebiet.

Es liegt bodenkundlich im Bereich des Leipziger Lößtiefland. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird nach der Bodenübersichtskarte der regionalen Bodenform „Lehm-/ Ton-Staugley“ zugeordnet. Begleitböden in der Fläche sind Sandlöss-Parabraunerde und Sandlöss-Parabraunerde-Staugley. Die Bodenart des Oberbodens ist sandig-lehmiger Schluff bis sandiger Lehm. Die Bodenart des Unterbodens ist kiesig-sandiger, sandiger Lehm bis Lehm, kiesiger Sand mit lehmigen Bändern, sandigen Ton oder verwittertes Gestein. Die Dominanz anthropogen geprägter Böden und das Vorherrschen von Kippsubstraten im Plangebiet gründet sich auf die ehemalige Tagebautätigkeit im Südraum Leipzig. Im Westbereich des Tagebau Witznitz befindet sich der Außenkippenkomplex, der zwischen den Jahren 1965 und 1986 entstand.

Der Südwestliche Teil des Planungsgebietes befindet sich in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gem. § 8 SächsHohlrVO, die dem Geltungsbereich des Bundesberggesetzes unterliegen (= Grubenbaue unter Bergaufsicht).

Der Geltungsbereich weist einen geringen Versiegelungsgrad vor. Momentan sind ca. 7 % des Geltungsbereiches als versiegelt oder teilversiegelt anzusehen.

Bodengutachten und Versickerungsnachweise werden Bestandteil der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan.

### 9.1.4 Luft und Klima

Der Bereich des Nordufers des Hainer Sees liegt im südlichen Leipziger Neuseenland und gehört damit zur mitteleuropäischen Übergangszone zwischen maritim und kontinental geprägtem Klima. Das Klima zeichnet sich durch gemäßigte Temperaturen, relativ ausgeglichene Jahresverläufe und ausreichende Niederschläge aus, wobei der Einfluss großflächiger Wasserflächen wie des Hainer Sees lokale Mikroklimaeffekte erzeugt.

Durch die offene Landschaft und die frühere Nutzung als Tagebau ist das Gebiet relativ windsichtig. Häufig dominieren westliche und südwestliche Winde, die gemäßigt, feuchtes Klima heranzuführen. Diese Windverhältnisse tragen zu einer guten Durchlüftung des Norduferbereichs bei und fördern den Luftaustausch zwischen See, Umland und den angrenzenden Kippenflächen.

Der Hainer See wirkt als lokaler Temperaturpuffer mit Jahresmitteltemperaturen von 8,6 bis 8,9 Grad Celsius. Die Jährliche Sonnenscheindauer liegt zwischen 1600 und 1800 Sonnenstunden pro Jahr. Die Frosttage liegen im Mittel bei 80-85 Frosttage pro Jahr.

Die Luftqualität im Bereich des Nordufers ist insgesamt gut bis sehr gut. Industrieemissionen sind in der unmittelbaren Umgebung gering, und die offene Landschaft ermöglicht einen schnellen Luftaustausch. Lediglich temporäre Staubbelastungen können bei trockener Witterung auftreten, wenn lockere Kippenböden im Hinterland austrocknen und Wind offene Bodenflächen erfasst.

Insgesamt herrschen am Nordufer des Hainer Sees günstige klimatische Bedingungen, die durch den See selbst zusätzlich stabilisiert werden. Das Zusammenspiel aus großflächiger Wasserfläche, offener Landschaft und windbetonten Verhältnissen führt zu einem gut durchlüfteten, mäßig temperierten und ökologisch vorteilhaften Mikroklima.

Fließgewässer mit klimatischer Bedeutung befindet sich im Plangebiet oder in dessen näherem Umfeld nicht.

#### **9.1.5 Flora**

Die Flora am Nordufer des Hainer Sees ist geprägt durch die junge Bergbaufolgelandschaft, die nach der Flutung des ehemaligen Tagebaus Witznitz entstanden ist. Aufgrund der künstlichen Substrate, wechselnden Bodenverhältnisse und nährstoffarmen Kippenmaterialien entwickelte sich hier ein vielfältiges Mosaik aus Pionier-, Trocken- und Ufervegetation.

Unmittelbar entlang des Nordufers finden sich typische Röhricht- und Uferpflanzen, die sich an die wellenexponierten und stellenweise kiesigen oder sandigen Uferabschnitte angepasst haben. Dazu gehören vor allem Schilf (*Phragmites australis*) und verschiedene Seggenarten sowie Binsen. Diese Arten stabilisieren die Uferbereiche und bieten Lebensraum für die unterschiedlichste Fauna.

Auf den etwas höher gelegenen, trockeneren Stellen des Nordufers dominiert eine Pionier- und Rohbodenvegetation, wie sie für ehemalige Kippenflächen typisch ist. Dort wachsen vor allem trockenheits- und lichtliebende Arten und verschiedene spezialisierte Gräser. Diese Vegetation ist ein

Zeichen für die mageren, nährstoffarmen Böden, die zunächst nur wenigen anspruchslosen Pflanzenarten gute Bedingungen bieten.

In Bereichen, in denen sich die Böden weiterentwickelt haben, haben sich inzwischen auch Gehölze angesiedelt die als typische Erstbesiedler offener, lockerer Bergbaubsubstrate gelten.

Durch die Kombination aus offenen Kippenflächen, jungen Gehölzbeständen und gewässernaher Vegetation entsteht am Nordufer des Hainer Sees ein strukturreicher Lebensraum, der sich noch immer in einem dynamischen Entwicklungsprozess befindet.

Im weiteren Planverfahren wird der Umweltbericht, welcher genauere Daten und Bewertungen aufzeigt, Teil der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan.

#### **9.1.6 Fauna**

Die Fauna am Nordufer des Hainer Sees ist durch eine bemerkenswerte Artenvielfalt gekennzeichnet, die aus dem Zusammenspiel von Wasserfläche, Uferzonen, offenen Rohböden und sukzessiv entstehenden Gehölzen entsteht. Das Gebiet befindet sich weiterhin in einem dynamischen ökologischen Wandel, wodurch sich auch die Tierwelt kontinuierlich weiterentwickelt und neue Arten Lebensraum finden.

Zur Erfassung der detaillierten Bestandsaufnahme im Geltungsbereich wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Die Kartierarbeiten dazu erfolgten bereits während der Vegetationsperiode 2025.

Als Kartierumfang wurden dabei folgende relevante Arten der angrenzenden Bebauungspläne gewählt:

- Avifauna
- Reptilien
- Amphibien
- Hepteroafauna

Die Auswertungen dazu werden zur Entwurfsfassung Bestandteil des Umweltberichtes.

#### **9.1.7 Schutzgebiete**

Es grenzen keine Schutzgebiete direkt an das Plangebiet an. Das Landschaftsschutzgebiet Pleißestausee Rötha ist das nächstgelegene Schutzgebiet. Es befindet sich in einem Abstand von ca.

2,2 km zum Plangebiet. Aufgrund der räumlichen Distanz ist nicht mit negativen Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf das Schutzgebiet zu rechnen.

### **9.1.8 Landschaft**

Das aktuelle Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Campingplatz Nordufer Hainer See“ gleicht einer relativ natürlichen Landschaft. Dennoch sind die Geländeprofilierungen durch Menschenhand entstanden. Das Landschaftsbild am Nordufer des Hainer Sees ist dabei geprägt durch offene, weiträumige Kulisse einer jungen Bergbaufolgelandschaft.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine zum Hainer See hinabfallende Böschung aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eingerahmt durch den Bebauungsplan „Ferienhain Nordufer Hainer See“ und den Bebauungsplan „Seehaus Nordufer Hainer See“. Im Gebiet selbst sind durch die genehmigte Kitfläche bereits kleinräumige bauliche Anlagen entstanden, wodurch kein siedlungsferner Anblick und gänzlich freier landschaftsraum mehr vorhanden ist. Dennoch zeigt sich der Geltungsbereich in der Fernwirkung als offene und weitläufige Landschaft. Horizontlinien sind klar erkennbar, und die angrenzenden Wälder, Felder setzen zusätzliche landschaftliche Akzente.

Insgesamt kann das aktuelle Landschaftsbild im Geltungsbereich Aufgrund der Lage zwischen zwei bereits vorhandenen Bebauungsplänen mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft werden.

### **9.1.9 Kultur und Sachgüter**

Der Geltungsbereich ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes entlang der Pleißenaue. Im Plangebiet direkt befinden sich aufgrund der Bergbautagtigkeit keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Allerdings befinden sich im Umfeld des Plangebietes einige archäologische Kulturdenkmale, die die archäologische Relevanz des gesamten Raumes anzeigen.

## **9.2 Prognose**

### **9.2.1 Mensch**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können Auswirkungen auf das Schutzgut *Mensch* haben. Diese betreffen sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Erholungsfunktion des Gebietes.

Während im Zuge der Planung positive Effekte im Bereich Freizeit und Tourismus entstehen können, sind gleichzeitig mögliche Nutzungs- und Konfliktpotenziale zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan und die damit verbundene Umsetzung ist mit einem Anstieg der Besucherzahlen und damit einhergehend mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Auch der an- und abfahrende Verkehr führt zu zusätzlichem Lärm und kann für Anwohner und Erholungssuchende störend wirken.

Weiterhin kann es während der Bauphase zu temporären Belastungen durch Staub, Baumaschinen und baubedingten Verkehr kommen.

Gleichzeitig können auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entstehen. Durch die Bereitstellung naturnaher Übernachtungsmöglichkeiten, zusätzlicher Freizeitangebote sowie verbesserter Infrastruktur kann das Gebiet am Nordufer des Hainer Sees für Besucher und Einheimische attraktiver werden. Die Erholungsfunktion des Sees wird gestärkt, und durch die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Förderung touristischer Angebote ergeben sich wirtschaftliche Vorteile für die Gemeinde Neukieritzsch und die umliegende Region.

Bei einer sorgfältigen Planung und der Umsetzung geeigneter Schutz- und Lenkungsmaßnahmen können negative Effekte auf die menschliche Gesundheit und Erholung minimiert und zugleich die positiven Aspekte für Tourismus und regionale Entwicklung unterstützt werden.

Entsprechende Gutachten werden im weiteren Planverfahren zur Entwurfsfassung erarbeitet.

### **9.2.2 Wasser**

Mit dem Schutzgut Wasser wird während der Bau- und Betriebsphase und im Zuge der Konzeption der Anlagen sehr sorgsam umgegangen, da das Wasser das wichtigste Kriterium für die Standortwahl ist. Nach Aussage des Braunkohleplans als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz bestehen zur Sicherung des ausgewiesenen Nutzungsziels Vorbehaltsgebiet Erholung (ca. 2/3 der Wasserfläche) durch die Einleitung von Sümpfungswässern gute Voraussetzungen. Eine fischverträgliche Wasserqualität wird ebenfalls gewährleistet. (vgl. Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz 2000, Seite 38).

Die Bebauung im Geltungsbereich gestaltet sich sehr locker, so dass viele Uferbereiche unbebaut bleiben und der Nutzungsdruck begrenzt wird. Die weiteren unbebauten Flächen werden naturnah belassen. Dies bedeutet, dass der Uferbereich insgesamt in weiten Bereichen nicht beeinflusst wird und seine Funktion als Wasserspeicher und Wasserleiter für das dem See zuströmende Grundwasser weiter übernommen wird.

Die Entwässerung hat über ein Fassungssystem, welches das Oberflächenwasser in eine Retentionsbodenfilteranlage mit Vorklärung einleitet, zu erfolgen. Das behandelte Wasser kann danach in den See eingeleitet werden. Diese Anlagen sind entsprechend der ATV-A 138, DWA M178 und der RAS-EW zu bemessen und zu errichten.

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

Die Standsicherheit ist für jedes Bauwerk und für das gesamte Böschungssystem nachzuweisen. Die grundlegende Bebaubarkeit muss durch eine Geotechnische Grundlagendokumentation gemacht werden.

Auf dem Hainer See ist die Bootsnutzung erlaubt. Die wasserrechtliche Genehmigung ist in ihrer Art und Anzahl (gewässer-)ökologisch allerdings so abgestimmt, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Gewässergüte des Hainer Sees zu erwarten sind. Die Betankung und Wartung der Boote ist im Bereich des Bebauungsplangebietes „Erweiterung campingplatz Nordufer Hainer See“ nicht vorgesehen sondern nur im Bereich der Marina nördlich der Lagune. Durch die genannten Maßnahmen wird die Gefahr eines Eintrags von gewässergefährdenden oder toxischen Stoffen so stark gemindert, dass eine Gefährdung bzw. negative Auswirkungen auf die Wasserqualität oder die Uferbereiche des Hainer Sees und auf das Grundwasser sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase im Bebauungsplangebiet durch wassergefährdende oder toxische Stoffe nicht zu vermuten ist. Dadurch werden im Hainer See gute Voraussetzungen für die Selbstreinigung des Gewässers geschaffen, zumal der Nutzungsdruck am Hainer See als geringer im Vergleich zu anderen, näher an größeren Ballungsräumen gelegenen Seen eingeschätzt wird.

### **9.2.3 Boden**

Eine Inanspruchnahme der Bodenflächen ergibt sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Dies führt zu einer Verdichtung und Versiegelung des Bodens in diesen Bereichen und damit zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Beeinträchtigungen durch die Umlagerung und Versiegelung von Böden sind im hier betrachteten Geltungsbereich aufgrund der starken anthropogenen Prägung und Umlagerung im Zuge der ehemaligen Bergbautätigkeit geringer einzuschätzen als in Bereichen mit über einen langen Zeitraum natürlich gewachsenen Böden.

Da die Böden im Bereich des Geltungsbereiches durch die Bergbautätigkeit in der Vergangenheit ohnehin stark anthropogen beeinträchtigt wurden, ist die Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu relativieren. Die im Bebauungsplangebiet dominierenden anthropogen beeinflussten Bodentypen besitzen aufgrund ihres geringen Entwicklungsstandes (Initialstadium) eine geringe Wertigkeit, so dass diese geringe Wertigkeit im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verloren geht.

#### **9.2.4 Luft und Klima**

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind aufgrund der geringen Bebauungsdichte als gering einzuschätzen. Zum einen entstehen keine hohen Gebäude oder andere Bauwerke in Kalt- bzw. Frischluftbahnen, die als klimatische Barrieren wirken und zum anderen sind die Gebäude nur von vergleichsweise geringer Größe, so dass keine großflächig wärmeproduzierenden Oberflächen entstehen.

Die sich im Umfeld des Plangebietes befindlichen klimatisch bedeutsamen Acker- und Wasserflächen werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt, zumal vom Vorhaben keine die Bedeutung dieser Flächen mindernden Luftschadstoffe ausgehen.

#### **9.2.5 Flora**

Die Flora am Nordufer des Hainer Sees ist durch eine mosaikartige Vegetationsstruktur geprägt. Uferbereiche mit Schilf und Röhricht, offene Sand- und Kiesflächen sowie sukzessive aufkommende Gehölzbestände bilden ein junges, dynamisches Ökosystem. Diese Pflanzenbestände befinden sich teilweise noch in frühen Sukzessionsstadien und sind daher empfindlich gegenüber menschlichen Eingriffen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können direkte und indirekte Auswirkungen auf die Flora auftreten. Direkte Eingriffe entstehen durch Flächenversiegelung für Stellplätze, Wege, Sanitäreanlagen und Infrastruktur, wodurch natürliche Pflanzengemeinschaften dauerhaft verloren gehen. Auch die Nutzung durch Besucher, insbesondere das Betreten von empfindlichen Uferbereichen und Ruderalflächen, kann zu Bodenverdichtung, Erosion und mechanischen Schäden an Pflanzen führen. Dadurch wird die natürliche Sukzession gestört und die Artenvielfalt beeinträchtigt.

Indirekte Effekte entstehen durch veränderte Standortbedingungen: Licht-, Nährstoff- oder Wasserveränderungen durch Abwasser, Abfälle oder Pflegeaufwand (z. B. Rasenmähen) können das Wachstum konkurrenzschwacher, einheimischer Arten beeinträchtigen und die Ausbreitung

dominanter, an Nährstoffeinträge angepasster Arten fördern. Zusätzlich können Störungen durch Lärm, erhöhte Frequentierung oder künstliche Beleuchtung die Interaktion von Flora und Fauna verändern und ökologische Prozesse wie Samenverbreitung oder Bestäubung beeinträchtigen.

Positive Effekte können durch eine bewusste naturnahe Gestaltung erzielt werden. Dazu zählen die Schaffung von Schutzbereichen für empfindliche Pflanzenarten, die Begrenzung der direkten Besucherzugänge zu sensiblen Ufer- und Schilfzonen, die Anlage von Blühflächen oder Gehölzpufferzonen sowie die Vermeidung unnötiger Versiegelungen. Solche Maßnahmen tragen dazu bei, die Artenvielfalt zu erhalten und den natürlichen Entwicklungsprozess der Vegetation zu fördern.

Insgesamt hängt die Auswirkung auf die Flora am Nordufer des Hainer Sees entscheidend von Standortwahl, Größe, Infrastrukturgestaltung und Schutzmaßnahmen ab.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden die Auswirkungen im Umweltbericht mit dazugehörigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht und bewertet. Die Gutachten werden Bestandteil der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan.

#### **9.2.6 Fauna**

Die Einrichtung und der Betrieb eines Campingplatzes können direkte und indirekte Auswirkungen auf die Tierwelt haben.

Direkte Eingriffe entstehen durch die Umwandlung von Vegetationsflächen in Stellplätze, Wege, Gebäude oder Infrastruktur, wodurch Lebensräume verloren gehen und die Strukturvielfalt der Fauna reduziert wird. Besucheraktivitäten, insbesondere das Betreten von Uferbereichen, Spielen oder Wassernutzung, können Tiere stören, Brutplätze gefährden und Fluchtreaktionen auslösen. Amphibien und Reptilien sind besonders anfällig, da sie auf Feuchtbereiche und strukturierte Ufer angewiesen sind.

Indirekte Effekte ergeben sich aus Lärm, künstlicher Beleuchtung und erhöhtem menschlichem Aktivitätsdruck. Viele Vogelarten, insbesondere Wasservögel und Singvögel, reagieren empfindlich auf Störungen während der Brut- oder Rastzeiten. Auch nachtaktive Tiere wie Fledermäuse oder Kleinsäuger können in ihrer Aktivität und Nahrungsaufnahme beeinträchtigt werden. Veränderungen der Wasserqualität durch Abwasser, Abfall oder Nährstoffeinträge können die aquatische Fauna, insbesondere Fische, Wirbellose und Insektenlarven, negativ beeinflussen. Dies kann wiederum die Nahrungsketten im See und an den Uferbereichen stören.

Positiv können Effekte erzielt werden, wenn der Geltungsbereich ökologisch sensibel gestaltet wird. Dazu zählen der Schutz besonders wertvoller Uferbereiche durch Zäunungen oder Weglenkung, die Anlage von Pufferzonen, die Begrenzung von Beleuchtung und Lärmquellen sowie die Einrichtung von Informationsangeboten zur Verhaltenslenkung der Besucher. Solche Maßnahmen können Störungen minimieren, sensible Arten schützen und die Fauna nachhaltig erhalten.

Weiterhin ist der Bereich durch seine Vorbelastung bereits gestört.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden die Auswirkungen im Umweltbericht mit dazugehörigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht und bewertet. Die Gutachten werden Bestandteil der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan.

### **9.2.7 Schutzgebiete**

Es gibt keine Auswirkungen auf Schutzgebiete.

### **9.2.8 Landschaftsbild**

Das aktuell vorhandene Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben verändert. Es ist eine lockere Bebauung, mit geringem Versiegelungsgrad und hoher Durchgrünung geplant. Damit wird sich das Vorhaben gut in die vorhandenen Strukturen und die angrenzenden Bebauungspläne einfügen. Die Gebäude werden eine maximale Höhe von 8 m Höhe haben. Deshalb sind nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen zu erwarten.

### **9.2.9 Kultur und Sachgüter**

Kulturgüter in Form von ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmalen, sowie Sachgüter sind auf dem Baubauungsplangebiet nicht vorhanden. Durch die Baumaßnahmen sind keine Verluste archäologischer Denkmäler zu erwarten.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind jedoch aufgrund der Zugehörigkeit zu einem archäologischen Relevanzbereich Voruntersuchungen des Bodens durchzuführen und entsprechend den Ergebnissen dieser Voruntersuchungen archäologische Dokumentationsmaßnahmen einzuleiten. Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen an einer Stelle, von der bekannt oder zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedürfen einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (SächsDSchG § 14). Eine frühzeitige Einbeziehung der Fachbehörde (Landesamt für Archäologie) ist von Vorteil.

## 10 Quellenverzeichnis

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

**Gemeindeverwaltung Neukieritzsch** (2005): Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukieritzsch

**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