

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 19.2 „FEZ - Campingplatz“ der Stadt Eilenburg

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) umfasst folgende Flurstücke der Flur 35 der Gemarkung Eilenburg:

108 teilweise, 109 teilweise, 123/24, 123/25, 123/27, 123/29, 124/4, 124/5, 124/7, 124/10, 124/11, 124/12, 124/14, 124/15, 124/17, 124/21, 124/27, 124/28, 124/31-33, 124/35, 124/38, 124/39, 124/42, 124/43, 126/1, 127 teilweise, 128, 130/1, 130/2, 131 – 137, 139, 140, 141/3, 142, 143.

Das ca. 22,5 ha große, im Osten der Stadt Eilenburg gelegene Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Sprottaer Landstraße,

Im Osten durch die Gemarkungsgrenze,

Im Süden durch die Torgauer Landstraße und

Im Westen durch die Flurstücke 123/29, 123/30, 123/26, 123/23, 123/19, 123/8, 124/25 und 124/37.

1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Bereits 1993 wurde mit der Aufstellung eines B-Planes für das ca. 40 ha große Gebiet des geplanten Freizeit- und Erholungszentrums in Eilenburg begonnen. Anlass der Planung war, auf der Grundlage des bereits vorhandenen Freizeitpotentials (Kiessee mit Freibad und Campingplatz) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Freizeit- und Erholungszentrums, das u.a. auch sportlichen Einrichtungen (z.B. Squash- oder Tennishallen) Platz bieten sollte, zu schaffen. Auf Grund der im Gebiet vorhandenen bzw. zum Teil bereits in Liquidation befindlichen gewerblichen Ansiedlungen, kleinerer Wohnbauflächen, den o.g. Freizeitnutzungen und ebenfalls bereits ansässiger großflächiger Handelseinrichtungen musste hierbei besonderer Wert auf die Konfliktbewältigung innerhalb dieser Gemengelage gelegt werden, um eine für alle Seiten verträgliche Lösung zu erarbeiten.

Differente Auffassungen zu Planinhalten, insbesondere bezüglich gewerblicher Ansiedlungen führten während der Abwägung zur Stagnation der Planung für das Gesamtplangebiet.

Durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Eilenburg vom 07.09.98 wurde dann festgelegt, die Planung je nach Erfordernis für einzelne Teilbereiche fortzuführen.

Zurzeit gibt es ein Planverfahren für einen Teilbereich des ehemaligen Plangebietes.

Dieser Teilbereich I beinhaltet die Fläche des auch bisher als Sondergebiet Handel festgesetzten Bereiches des „Teppichfreundes“ sowie eines weiteren Privatgrundstückes (B-Plan Nr. 19.1 „Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg“-1. Teilbereich).

Bis zum Jahr 1997 wurden der Campingplatz, das Freibad bis zum Jahr 2000 durch die Stadtverwaltung verwaltet und bewirtschaftet. Haushaltseitige Überlegungen führten zu dem Entschluss, beide Einrichtungen zu privatisieren und damit einer Weiterentwicklung zuzuführen.

Im Ergebnis der 1997 initiierten Ausschreibung der Campingplatzfläche (Bestand und Erweiterungsfläche) wurden Verhandlungen mit dem einzigen Bewerber, der FEZ GmbH, aufgenommen.

Die Beschlüsse des Stadtrates Nr. 32/99 vom 01.03.99 und Nr. 33/00 vom 03.04.00 bereiteten den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für die Fläche des Campingplatzes sowie für die Einbeziehung der Freibadfläche unter Berücksichtigung bereits bestehender vertraglicher Bindungen (Baulast für die Wasserskianlage, Pachtvertrag zwischen Anglerverband „Mittlere Mulde Leipzig“ e.V.) vor. Am 26.10.99 wurde der Erbbaurechtsvertrag zwischen Stadt und FEZ GmbH für die Fläche des Campingplatzes abgeschlossen. Mit der Ergänzung der Freibadfläche in einem am 06.06.01 neu formulierten Erbbaurechtsvertrag wurde der vorgenannte Vertrag aufgehoben.

Mit der vorliegenden Planung sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Investitionskonzeptes der FEZ GmbH vom April 1999 zur Neugestaltung des Campingplatzes geschaffen werden. Die FEZ Eilenburg GmbH beabsichtigt in Ergänzung ihres Investitionskonzeptes vom April 1999, den gesamten vorhandenen ca. 120 Stellplätze umfassenden Campingplatz in südlicher Richtung zu erweitern. Es ist eine Gesamtkapazität von maximal 480 Stellflächen für Zelte, Campinganhänger und Caravans inklusive 200 Dauercampingplätzen geplant.

Von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde beim RP Leipzig wurden keine Bedenken gegenüber diesem Vorhaben geäußert.

Baugenehmigungen nach § 33 BauGB wurden bisher für den Neubau eines Sanitärgebäudes im nördlichen Bereich des neu anzulegenden Campingplatzbereiches sowie für 122 Camping-Stellplätze erteilt.

Außerdem soll das vorhandene kleinere Wohngebiet „Sprottaer Landstraße“ einschließlich Erschließungsstraße in die Planung einbezogen werden,

1. um den Bestand festzusetzen,
2. um zusätzliche Regelungen für eventuell noch anstehende Bauvorhaben zu treffen,
3. um das Plangebiet abzurunden, keine Insel entstehen zu lassen,
4. um die verkehrstechnische Erschließung der östlich und westlich (B-Plan Nr. 19.1 „FEZ Eilenburg“-1. Teilbereich) gelegenen Wohngrundstücke zu gewährleisten.

Ebenso trägt die Einbeziehung der privaten Gartengrundstücke und des vorhandenen Parkplatzes zur Abrundung des Gebietes bei.

Von verschiedenen Eigentümern der in der Vergangenheit überwiegend gärtnerisch genutzten privaten Grundstücke wurde bereits seit geraumer Zeit reges Interesse an einer Wohnnutzung bekundet. Es handelt sich hierbei um Grundstücke in Größenordnungen zwischen 566 m² und 1993 m², die momentan über einen ca. 3,0 m breiten, unbefestigten Privatweg bzw. über den Zufahrtsweg zum Freibad erschlossen sind.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die 1998 errichtete Wasserskianlage. Mit dem B-Plan sollen u.a. auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer untergeordneter baulicher Anlagen geschaffen werden. Für das bereits vorhandene Mehrzweckgebäude, das neben der Gaststätte, auch Umkleide- und Sanitärräume sowie eine Betriebswohnung beherbergt, wurde 1998 die Baugenehmigung erteilt.

Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beinhaltet u.a. die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie des Baugesetzbuches (BauGB). Diese Vorschriften regeln die Erforderlichkeit der UVP für bestimmte Vorhaben (Anlage 1 des geänderten Gesetzes über die UVP) und deren Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen.

Prinzipiell besteht für die Errichtung eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes mit mehr als 200 Standplätzen die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Der Begründung zum B-Plan ist in diesem Fall ein Umweltbericht beizufügen.

In § 245 c Absatz 2 BauGB ist als Übergangsvorschrift geregelt, dass für Planungen, die bereits vor dem 14.03.99 begonnen wurden, von einem entsprechenden Verfahren abgesehen werden kann.

Die bereits durchgeführten grünordnerische Untersuchungen für das Gesamtgebiet und ergänzende Betrachtungen für das Gebiet des vorliegenden B-Plan-Entwurfes lassen keine schwerwiegenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erkennen. Die Ergebnisse der o.g. Untersuchungen sind als Anlagen zur Begründung des B-Planes beigefügt bzw. direkt Bestandteil der Begründung.

Aus diesem Grund kann auf die Durchführung der UVP verzichtet werden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wurde zum überwiegenden Teil aus dem Teilflächennutzungsplan (FNP) für die Gemarkungen Eilenburg, Wedelwitz und Hainichen entwickelt. Durch die Eingemeindung der Ortsteile Kospa, Pressen, Zschettgau und Behlitz wurde die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Eilenburg unter Einbeziehung der neuen Ortsteile erforderlich. Dabei werden u.a. auch die Abweichungen gegenüber dem rechtswirksamen Teil-FNP an die aktuelle Planungssituation angepasst. (Planung des Baugebietes WA 2, Sondergebiet Wasserskianlage).

Das Planvorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung. Die Planung ist registriert im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig unter der Nummer 54/01 sowie Planungskataster des Landkreises Delitzsch unter der Nummer 694.

Entsprechend der Darstellung des Regionalplanes Westsachsen (verbindlich seit 20.12.01) ist die Ausrichtung der Planung auf die Stärkung der mittelzentralen Funktion von Eilenburg hinsichtlich der Übernahme von Funktionen des sportlichen und kulturellen Bedarfs im Sinne von Ziel II 1.4.3 sowie von Fremdenverkehrsfunktionen im Sinne des Zieles III 6.8 des Landesentwicklungsplanes für den Freistaat Sachsen.

Campingplatz, Freibad und Wasserskianlage befinden sich südlich angrenzend an einem Gebiet, das auf Grund seines Landschaftscharakters für die Entwicklung des Fremdenverkehrs geeignet ist, wie das regional bedeutsame Erholungsgebiet „Dübener Heide“ (RPWS Ziel 5.5.1.1), und ihm somit Schonung landschaftlich hochwertiger Bereiche geben können.

Synergieeffekten zwischen Erholungsgebiet und Naturpark Dübener Heide und dem Standort Kiesgrube Sprotta wird zudem auch über die Ausweisung des Westteiles der Kiesgrube als Vorbehaltsgebiet für Erholung im RPWES besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Innerhalb von Vorbehaltsgebieten soll wiederum den gewässerbezogenen Erholungsformen besonders Rechnung getragen werden (RPWES G 4.4.4.1).

Bei der Festlegung von Folgenutzungen für Rohstoffabbaustätten ist u.a. auf eine Aufwertung des Landschaftsbildes, der Schaffung von Erholungsmöglichkeiten hinzuwirken (RPWES G 5.4.6).

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet Campingplatz

Grundlage der Festsetzungen bildet die Sächsische Richtlinie über Camping- und Wochenendplätze –Camping- und Wochenendplatzrichtlinie (CampR)- (Anlage zur Begründung), in der die auf Campingplätzen üblicherweise zulässigen Nutzungen geregelt sind. Ergänzend dazu wurden Verkaufseinrichtungen und Flächen für sportliche Betätigungen, wie Spielplätze, Volleyballfelder u.ä., aufgenommen.

Entsprechend dem Nutzungskonzept der FEZ GmbH ist für das Winterhalbjahr eine Auslastung von ca. 50 % gegenüber dem Normalbetrieb in den Sommermonaten zu erwarten.

2.1.2 Sondergebiet Wasserskianlage

Ergänzend zum bereits vorhandenen Mehrzweckgebäude, das unter anderem eine Gaststätte, Umkleideräume für Wasserskisportler, Sanitärräume sowie eine Betriebswohnung enthält, sind zusätzliche, dem Betrieb der Anlage dienende Einrichtungen zulässig. So wäre z.B. die Errichtung von Einrichtungen zur Unterbringung von Vereinsräumen des Wasserskisportvereines e.V. innerhalb des gekennzeichneten Baufeldes möglich.

2.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes **WA 1** wurden bereits vorhandene Wohnstrukturen festgeschrieben und Regelungen für vereinzelte noch anstehende Bauvorhaben getroffen. Auf Grund des Charakters des Wohngebietes an sich sowie der nördlich angrenzenden Karl-Liebknecht-Siedlung ist es gerechtfertigt, die unter § 4 Absatz 3 Punkte 1 und 3 bis 5 BauNVO geregelten Ausnahmen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes auszuschließen.

Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Absatz 3 Punkt 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

Anlass für diese Festsetzung ist der seit 04.01.1995 ansässige Autoteilehandel- auf dem Flurstück 123/24 der Flur 35 (Sprottaer Landstraße 46) und eventuelle zukünftig geplante Erweiterungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet (B-Plan Nr. 19 „Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg“) wurde dieses Grundstück dem geplanten Sondergebiet Handel (Autohaus mit Service- und Dienstleistungseinrichtungen) zugeordnet, da beide Grundstücke von einem Eigentümer bereits entsprechend genutzt wurden.

Eigentümerwechsel und getrennte Weiternutzung des geteilten Grundstückes, die Berücksichtigung der Zufahrt zu den Grundstücken Sprottaer Landstraße und Planung als öffentliche Verkehrsfläche waren die Gründe für die Einbeziehung in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19.2 „FEZ-Campingplatz“ und in das vorhandene Wohngebiet. Bei nochmaliger Betrachtung des Sachverhaltes und der Entscheidung für das Unternehmen wird herangezogen, dass das Unternehmens seit 04.01.1995 an diesem Standort besteht und damit den Regelungen des Bestandschutzes unterworfen ist.

Da es sich hierbei um eine Regelung der **ausnahmsweisen** Zulässigkeit handelt, ist die Ansiedlung weiterer nichtstörender Gewerbebetriebe in diesem Gebiet ausgeschlossen. Eine prinzipielle Verschlechterung der Wohnbedingungen und des Lebensraumes ist nicht zu erwarten, da die Handelseinrichtung bereits vorhanden ist.

Die Festlegung der Geschossigkeit für die Wohngebiete WA 1 und 2 orientiert sich an der umliegenden Bebauung und den bereits vorhandenen Wohngebäuden innerhalb der Gebiete. Mit der Festlegung der Traufhöhe wird klargestellt, dass sich das 2. Vollgeschoss im Dachraum befindet.

Im **WA 2** wurden private, ursprünglich gärtnerisch genutzte Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baufeldern orientiert sich weitestgehend an den bereits vorhandenen Bebauungen, wie Wohnhäusern, Bungalows, Ferienhäusern u.ä.

2.1.4 Freibad

Wie in der Planzeichnung geregelt, sind sanitäre Einrichtungen, bauliche Anlagen der Freibadverwaltung und Einrichtungen zur Imbissversorgung nur innerhalb des gekennzeichneten Baufeldes zulässig. Da diese weitestgehend vorhandenen Anlagen bereits innerhalb dieser Fläche konzentriert sind und momentan keine größeren Planvorhaben für zusätzliche Einrichtungen bekannt sind, wurden nur noch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Untergeordnete, jedoch dem Freibadbetrieb dienende Anlagen, wie Wasserrutschen, Kinderspieleinrichtungen, Bootsanlegestellen, Sport- und Spielgeräte u.ä. sind im gesamten übrigen Bereich des Freibades zulässig.

Das innerhalb des Freibadgeländes gelegene Wohnhaus diente bis Februar 1996 als Wohnsitz des damaligen Schwimmmeisters. Auf Grund des baulichen Zustandes des Gebäudes ist ein Abriss nicht unbedingt gerechtfertigt. Bei entsprechendem Bedarf ist es auch zukünftig als Wohnhaus für Personal nutzbar. Sollte kein diesbezügliches Interesse bestehen, könnten auch andere Nutzungen, die mit dem Freibadbetrieb vereinbar sind, untergebracht werden.

2.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2.2.1 Sondergebiet Campingplatz

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wurde entsprechend Nutzungskonzept der FEZ GmbH übertragen.

Entscheidend für die Lage des Parkplatzes sind u.a. auch die Ergebnisse der Lärmschutztechnischen Untersuchungen, die für diesen Bereich eine Überschreitung der

zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 prognostizierten, so dass hier die Anordnung von Zelt-Stellplätzen ausgeschlossen ist. Grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung des Parkplatzes sind dem Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

2.2.2 Sondergebiet Wasserskianlage

Bestandteil der Baugenehmigung für die Errichtung des Mehrzweckgebäudes für die Wasserskianlage ist die Schaffung von 50 Stellplätzen. Da der dafür benötigte Platz auf dem eigenen Grundstück (Flurstück 138/2) nicht gegeben war, wurde auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 130/1), das sich im Eigentum der Stadt Eilenburg befindet (zurzeit existiert ein Pachtvertrag mit der FEZ GmbH), dafür eine Baulast (ca. 20 Stellplätze) eingeräumt. Bei dem angrenzenden Flurstück 128 handelt es sich um ein Privatgrundstück, so dass die rechtliche Sicherung der verbleibenden 30 Stellplätze auf stadteigenem Grund und Boden außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes auf der Gemarkung Sprotta über die Eintragung einer Stellplatzverpflichtungsbaulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Eilenburg erfolgte.

Da Verkaufsabsichten des Eigentümers des Flurstückes 128 der Flur 35 an die Stadt bestehen und es sicherlich sinnvoller ist, den Parkplatz durchgängig entlang der Straße zu errichten, wurden die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. In diesem Fall wären keine zusätzlichen Flächen außerhalb der Gemarkung Eilenburg erforderlich. Resultierend wäre eine Korrektur der Stellplatzverpflichtungslast erforderlich.

2.2.3 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellflächen wurden entsprechend des bereits vorhandenen Bestandes und anhand der örtlichen Gegebenheiten getroffen. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind diese baulichen Anlagen generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass keine gesonderten Festsetzungen in der Planzeichnung erforderlich wurden.

Die Oberflächenbefestigung ist durchlässig zu gestalten, d.h. Rasengittersteine sind zu verwenden oder die Pflastersteine sind mittels „Ökofugen“, d.h. mit einer wesentlich breiteren Verlegefuge, zu versehen. Sandgeschlämmte Decken weisen nur eine sehr geringe Durchlässigkeit auf und sollten daher nicht eingesetzt werden.

Die Größenbeschränkung für Gartengerätehäuser und Einrichtungen für die Kleintierhaltung wurde aus planerischer Sicht notwendig, um auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ausreichende Grünflächen und damit einen Erholungsbereich zu belassen. Die bereits vorhandenen Nebengebäude, die sich im Hintergelände befinden, unterliegen dem Bestandsschutz.

2.2.4 Freibad

Zum Stellplatznachweis für das Freibad wurde der bereits vorhandene und in der Vergangenheit ebenfalls als solcher genutzte Parkplatz an der Sprottaer Landstraße auch als zum Freibad gehörige Fläche für Stellplätze festgesetzt. Momentan gibt es Bestrebungen der FEZ GmbH, diese über einen zusätzlichen Pachtvertrag oder über eine Baulasteintragung rechtlich in ihrer Funktion zu sichern.

Der bereits vorhandene Zufahrtsbereich zum Parkplatz bleibt erhalten. Weitere direkte Zufahrtsmöglichkeiten von der Sprottaer Landstraße aus werden aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht ausgeschlossen.

2.3 Verkehrserschließung

Grundlage der verkehrsseitigen Erschließung des Gesamtgebietes stellt die im Rahmen der Planung für den B-Plan Nr. 19.1 „Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg“ – 1. Teilbereich erarbeitete Variantenuntersuchung zur städtebaulichen Entwicklung des ca. 40 ha großen Plangebietes vom November 1998 dar. Gegenstand dieser Betrachtungen sollte hauptsächlich die Ermittlung einer günstigen Variante zur verkehrstechnischen Haupteerschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung einer sinnvollen Rad-/Gehwegbeziehung sein. Mit Beschluss des Stadtrates Nr. 3/99 vom 01.02.99 wurde eine Vorzugsvariante festgelegt, die ihren Niederschlag auch bei der vorliegenden Planung findet.

Die verkehrsseitige Erschließung des Gebietes erfolgt von den das Plangebiet im Norden und Süden tangierenden Straßen Sprottaer Landstraße (Kreisstraße K 7421) und Torgauer Landstraße (Ortsstraße). Zu beachten ist, dass die Torgauer Landstraße nur anteilig und nicht in ihrer gesamten Breite in den Geltungsbereich einbezogen werden konnte, da sich der übrige Teil auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Doberschütz befindet. Städtebaulich wichtig erschien hier die Festsetzung der bereits vorhandenen Straßenbäume. Diese können auch durch dauerhaft zu erhaltene Neuanpflanzungen von Großbäumen ersetzt werden.

Die beiden Wohngebietsflächen werden durch reine Anliegerstraßen erschlossen, die auf Grund der geringen Belegung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Zonen – festgesetzt wurden.

Das WA 1 und das WA 2 erhalten Wendehämmer in Anlehnung an den Wendeanlagentyp 3 (Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10,0m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0 t).

Die innerhalb des **WA 1** gelegene vorhandene, öffentliche Straße (Sprottaer Landstraße Nr. 49 bis 52 und 54 bis 57) erhält im Bereich der Flurstücke 124/7 und 124/10 einen Wendehammer. Zur Realisierung dieser Wendeanlage werden nur geringfügige Flächen der anliegenden o.g. Grundstücke in Anspruch genommen, der Hauptanteil befindet sich auf der Fläche des Freibades. Hier ist der angedachte Lärmschutzwall durch einer Lärmschutzwand zu ersetzen. Für die Straße ist ein Straßenquerschnitt von 3,75m (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95 (EAE 85/95) Straßen-/Wegetyp AW 1, Begegnungsfall LKW oder PKW/Radfahrer, 3,0m Breite + 0,25m Sicherheitsstreifen + 0,5m Sicherheitsstreifen und Fläche für die Errichtung von Straßenbeleuchtungsanlagen) vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine reine Anliegerstraße bis maximal 10 WE.

Die Flurstücke 124/28, 124/31-33, 124/35 (Sprottaer Landstraße Nr. 47, 47 a bis d) werden über den im Zug des Erwerbs des Grundstückes Autoteilehandel (bisher nur Pachtvertrag) neu vermessen öffentlichen, zurzeit nicht ausgebauten Weg und einem Anteil des Flurstückes 141/3 (Freibadfläche) verkehrsseitig erschlossen. Dieser öffentliche Weg - Zum Campingplatz - wird zukünftig südlich des Flurstückes 124/35 in einem Wendehammer enden und nicht mehr als Zufahrt zum Campingplatz dienen. Der geplante weitere Straßenverlauf soll mit einer Breite von 5,50m (EAE AW 1 Begegnungsfall LKW/PKW und LFW/LFW, 4,75m Breite + 0,25m Sicherheitsstreifen

+ 0,5m Sicherheitsstreifen und Platz für die Errichtung von Straßenbeleuchtungsanlagen) entstehen.

Die nichtbenötigte Restfläche könnte dann den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden.

Es wurde hier die breitere Straßenvariante gewählt, da östlich bereits 5 WE vorhanden sind und über diese Straße auch die westlich, innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19.1 „Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg“ – 1. Teilbereich, gelegenen Grundstücke mit erschlossen werden. Es ist für diese Bereich eine Wohn- bzw. Mischgebietsnutzung vorgesehen, eine konkrete Angabe der Anzahl der zu erwartenden WE liegt nicht vor.

Für die zur Erschließung des **WA 2** geplante, ca. 150m lange Anliegerstraße ist eine Breite von 3,75m (Mischverkehrsfläche) als ausreichend anzusehen (analog WA 1). Auch auf dieser Straße wird es nur sehr geringen Fahrzeugverkehr und keinen Durchgangsverkehr geben.

Dieser Weg wird öffentlich gewidmet. Zur Realisierung dieser Straße sind die südlich gelegenen, zu erschließenden privaten Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen. Auf Grund der beengten Straßenverhältnisse sind Grundstückszufahrten einzurücken.

Diese Straße erhält ebenfalls einen Wendehammer, der auf dem Flurstück 137 oder 130/2 (Parkplatz) zu errichten ist.

Die an der Sprottaer Landstraße gelegene Bushaltestelle soll auch zukünftig erhalten bleiben. Weitere Haltepunkte des ÖPNV sind nicht vorgesehen.

Das Grundstück des Campingplatzes wird, wie oben bereits genannt, künftig ausschließlich über die Torgauer Landstraße erschlossen. Die Zufahrt auf den Campingplatz erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstraße zum alten Kieswerk, die weder vermessen, noch öffentlich gewidmet ist. Der in der Gemarkung Eilenburg gelegene Straßenanteil ist Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages und wird somit durch die FEZ GmbH genutzt.

Rad-/Gehwege

Um eine Nord-/Südverbindung, zumindest für Fußgänger und für den Fahrradverkehr zu gewährleisten, wurde unter Berücksichtigung vorhandener Straßen und Wegebeziehungen ein Rad-/Gehweg festgesetzt. In Fortführung der Erschließungsstraße des WA 1 wird ein 3,0 m breiter Weg auf dem Grundstück der FEZ GmbH (rechtliche Sicherung im Erbbaurechtsvertrag) vorgesehen. Die Weiterführung in südlicher Richtung erfolgt entweder entlang des Grundstückes „Traudl's Guter Küche“ oder über das städtische Grundstück 123/8, um dann wieder auf den vorhandenen Straßen bis zur Torgauer Landstraße geführt zu werden. Die Breite von 3,0 m wurde gewählt, da dieser Weg zwischen zwei Zäunen verlaufen wird und damit beengten Platzverhältnissen entgegengewirkt werden soll.

Eine direkte fußläufige Verbindung zum Kiessee wird es nur über das Freibad- bzw. Campingplatzgelände oder über die Wasserskianlage geben.

Aus der Sicht der Wirtschaftsförderung ist die Fortführung des in der Sprottaer Landstraße zum Teil vorhandenen Radweges bis zur Wasserskianlage empfehlenswert und zukünftig zu planen.

Eine überregionale Anbindung des Plangebiets an den Muldentalradwanderweg kann erfolgen. Eine entsprechende Beschilderung würde auf das FEZ bzw. den Radwanderweg als touristisches Erlebnis hinweisen.

2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, in unmittelbarer Nachbarschaft des Freibades wurde auf dem Kiessee eine Wasserskianlage errichtet. Die Zufahrt zu dieser Anlage erfolgte zunächst nur als Übergangslösung über den Parkplatz des Freibades. Eine eigene direkte Anbindung von der Sprottaer Landstraße (Kreisstraße 7421) wurde 2002 errichtet.

Zu diesem Zweck wurde auf dem Flurstück 130/1, das sich im Eigentum der Stadt Eilenburg befindet, eine Zugangsbaulast (Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Eilenburg) zugunsten des Grundstückes der Wasserskianlage bestellt. Planungsrechtlich wurde diese Regelung als Wegerecht in der Planzeichnung festgesetzt. Auf der Grundlage der Genehmigungsplanung für die Zufahrt zur Wasserskianlage vom Mai 2000, die eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vorsieht, wurde dieses Maß für das Wegerecht übernommen.

Da auch die Nutzung der Wasserskianlage auf einem Erbaurechtsvertrag basiert, der zwischen dem Betreiber der Anlage und der Stadt besteht, wurde ein Verkauf der Fläche nicht in Erwägung gezogen.

Der Zufahrtsbereich befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 24 Abs. 1 Sächsischem Straßengesetz sind bauliche Anlagen, die über Zufahrten zu Staats- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (auch befestigte Grundstückszufahrten zählen dazu) nicht zulässig. Von Seiten des Straßenbauamtes Leipzig bzw. der unteren Straßenbaubehörde beim Landratsamt Delitzsch wurde die Ausnahmegenehmigung für die Zufahrt von o.g. Regelung erteilt, für die Errichtung der Stellplätze ist sie noch einzuholen.

Das Leitungsrecht auf dem Grundstück 139 der Flur 35 dient dem Flurstück 138/2 der Flur 35 (Wasserskianlage) zum Zweck der Abwasserentsorgung. In diesem Bereich befindet sich die Schmutzwasser-Leitung von der Wasserskianlage zur vorhandenen Klärgrube des Freibadgeländes.

2.5 Grünflächen, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Grünordnungsplan vom 06.12.95, der grünordnerische Betrachtungen für das ca. 40 ha große Gesamtgebiet beinhaltet, wurde durch ergänzende grünordnerische Betrachtungen vom 26.03.02 fortgeschrieben und aktualisiert.

Konkrete Ergebnisse dieser erneuten Betrachtung der Planung unter naturschutzfachlichen Aspekten ist o.g. Ausführungen (siehe Anlage) zu entnehmen.

Ergänzend dazu noch einige zusätzliche Bemerkungen bezüglich Eingriff und Ausgleich innerhalb des geplanten Wohngebietes WA 2.

Die Neuanpflanzung eines Großstrauches im Fall der Neubebauung der Grundstücke soll zur Minderung des zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt beitragen. Ausgehend vom vorhandenen Bestand, der Wohn- und Wochenendnutzung und dem innerhalb dieser Grundstücke schon vorhandenen, nicht unbedeutenden Versiegelungsgrad, wären auch zukünftig entsprechende Überbauungen zulässig, und dies ohne dem naturschutzfachlichen

Anspruch auf Ausgleich gerecht zu werden. Es ist bei diesen Überlegungen auch zu berücksichtigen, dass in unmittelbarer östlicher Umgebung sehr viel „Naturpotential“ zur Verfügung steht, für dessen Nutzung momentan noch keine Konzeptionen existieren.

Es ist prinzipiell davon auszugehen, dass die Fläche des Kiesses sowie Uferbereiche seiner östlich gelegenen Erweiterungsflächen auch in Zukunft genügend unberührte bzw. wenig beeinflusste Lebensräume für Flora und Fauna bieten werden.

Die Fortführung der Planung für das „Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg“ in Form des B-Planes Nr. 19.2 „FEZ Campingplatz“ führt gegenüber der ursprünglichen Planung teilweise zu einer Intensivierung der Auslastung der zur Verfügung stehenden Flächen und greift somit auch zusätzlich in den Naturhaushalt und das Landschaftspotenzial ein.

Allerdings handelt es sich hierbei nicht um Eingriffe, die komplette Versiegelungs- bzw. umfangreiche Fällmaßnahmen erfordern und die nicht ausgeglichen werden könnten.

Unter dem Aspekt, dass an diesem Standort auf Grund der vorhandenen Ressourcen, wie Kieselsee mit Freibad, Campingplatz, Wasserskianlage und der praktizierten intensiven Nutzung auch durch Vereine der Stadt Eilenburg bereits ein recht hohes Erholungspotenzial vorliegt, sind bezüglich der Intensivierung der Erholungsnutzung auch Kompromisse zu schließen.

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche des Kiesses sowie Uferbereiche seiner östlich gelegenen Erweiterungsflächen auch in Zukunft genügend unberührte bzw. wenig beeinflusste Lebensräume für Flora und Fauna bieten werden.

Planerische Vermeidungsmaßnahmen in der Bauphase sind nachstehend nochmals aufgeführt.
Gehölzschutzmaßnahmen (gemäß § 14 (4) SächsBO und DIN 18920

Zum Schutz und zur Erhaltung der vorhandenen Bäume und Großsträucher sind bei Bauarbeiten das o.g. Gesetz und die DIN 18920 (Schutz von Gehölzen bei Maßnahmen des Hoch- und Tiefbaus) konsequent einzuhalten. Eine Schädigung oder nachhaltige Beeinflussung der an Baustellen angrenzenden Vegetation ist durch eine vorausschauende Planung von Anfahrtswegen, Abstell-, Lager- und Arbeitsplätzen nicht zuzulassen. Bei Schäden ist gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Eilenburg zu verfahren.

- Zur Verhinderung von Schäden durch Baueinwirkungen sind bei möglichen Beschädigungen, z.B. durch Baggararbeiten, die Bäume und Gehölze im Arbeitsbereich mit einem Schutzzaun abzusichern bzw. zumindest mit einem Stammschutz zu versehen.
- Abgrabungen im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sind mit Handschachtung vorzunehmen. Zu entfernende Wurzeln sind fachgerecht nachzuschneiden und mit Wundschluss zu behandeln.
- Bodenüberdeckungen, Materiallagerungen oder das Abstellen von Fahrzeugen im Wurzelbereich zu erhaltender Gehölze und Bäume sind zu vermeiden.
- Gemäß § 25 Abs. 1 Ziffer 5 SächsNatSchG ist es vom 01. März bis zum 30. September verboten, Gebüsch, Hecken, Bäume, ... oder ähnlichen Bewuchs abzuschneiden, zu roden oder auf sonstige Weise zu zerstören.

Schutz des Oberbodens (gemäß DIN 18915)

- Der abzutragende Oberboden ist von Verdichtungen und Verunreinigungen freizuhalten und auf einem gesonderten Lagerplatz abzulagern. Bei langer Lagerzeit (länger als 8 Wochen) sollte in der Vegetationsperiode eine Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen) durchgeführt werden.
- Empfohlen wird, das humose Oberbodenmaterial bei Eignung zur Abdeckung neu zu schaffender Grünflächen oder für weitere Landschaftsbaumaßnahmen der Stadt zu verwenden.

Maßnahmen zum Gewässerschutz

Ein Eintrag gewässerbelastender Stoffe (z.B. Betriebsstoffe der Baufahrzeuge, wasserlösliche Baustoffe) in den Boden und das Grundwasser ist auszuschließen.

Außerdem sollte prinzipiell die Lage der Baukörper so gewählt werden, dass Eingriffe in Gehölze und deren Wurzelsystem weitestgehend vermieden werden.

Für alle ausgleichende Maßnahmen für die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Eingriffe werden zusätzlich nachfolgende Regelungen getroffen:

Es wird die Anwendung von Pflanzenmaterial aus dem Landschaftsraum empfohlen, da durch deren Klimaanpassung eine bessere Anwuchsgarantie gewährleistet werden kann.

Standorttypische Pflanzenauswahl heimischer Arten begründet relativ geringe Erstausrüstungs- und Pflegekosten.

Hierbei soll die Pflanzliste für die zukünftigen Bauherren eine Entscheidungshilfe bei der Auswahl des Pflanzmaterials sein.

Die Pflanzung unterschiedlicher Arten bewirkt eine hohe ökologische Strukturvielfalt der flächigen Strauchpflanzung.

Es wird weiterhin empfohlen, die innerhalb der Grundstücke durchzuführenden Pflanz- und Begrünungsarbeiten in der der Fertigstellung bzw. nach Bezug des Hauses folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

2.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Gem. § 43 SächsWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Es ist deshalb empfehlenswert, innerhalb der Privatgrundstücke Regenwasser in Wasserzisternen oder Sammelbehältern zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Rückhaltung und Verwertung bzw. Versickerung von Regenwasser entspricht elementaren umweltpolitischen Zielen. Auf Grund der vorhandenen geologischen Bedingungen, der bis zu 20 m dicken Flussschotterschicht, sind o.g. Maßnahmen durchführbar.

2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung vom April 2000 (Ing.büro ECO Akustik GmbH) sowie vom August 1995 (Ing.büro ECOPLAN Akustik GmbH) wurde die für das Plangebiet zutreffende Lärmsituation untersucht.

Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Gebietes, Wohnnutzung einerseits sowie Freizeitnutzung andererseits, konnte davon ausgegangen werden, dass eine gewisse Unverträglichkeit im Rahmen der Planung auszuräumen ist.

Weiterhin ist durch die südlich, im Abstand von ca. 150 m vom Plangebiet verlaufende Bahnlinie und B 87n und deren prognostischer Belegung (Prognosejahr 2010) mit Einwirkungen von außerhalb zu rechnen.

Im Ergebnis o.g. Untersuchungen wurden nachfolgende Schallschutzmaßnahmen als erforderlich empfohlen und im B-Plan festgesetzt.

Während für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 bereits tagsüber Überschreitungen der in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte zu verzeichnen sind, sind diese im überwiegenden Bereich des geplanten Campingplatzes prognostisch im Nachtzeitraum zu erwarten.

Zum Schutz vor Freizeitlärm wurden südlich des vorhandenen Wohngebietes WA 1 sowie der geplanten Wohnbaufläche WA 2 Flächen für eine 3,0 m hohe aktive Schallschutzmaßnahme festgelegt. Da im Bereich des Freibades mehr Fläche zur Verfügung steht, kann hier ein begrünter Schallschutzwall vorgesehen werden, während auf Grund des geringeren Flächenpotentials im nordöstlichen Bereich des Freibades auf eine Schallschutzwand zurückgegriffen werden muss.

Es ist zu berücksichtigen, dass angrenzend an den Wendehammer im WA 1 auf Grund der beengten Platzverhältnisse statt des Walles eine Schallschutzwand o.ä. vorzusehen ist.

Der Realisierungszeitpunkt dieser Schallschutzanlagen soll orientierend an den von betroffenen Grundstückseigentümern vorliegenden Ansprüchen erfolgen. Diese Festlegung resultiert aus der von einer Mehrzahl von Grundstückseigentümern geäußerten Ablehnung gegenüber der geplanten Lärmschutzmaßnahme. Zu dieser Problematik wurde bereits in Vorbereitung der Abwägung vom 07.07.97 diskutiert und mit den Betroffenen o.g. Lösungsweg als mögliche Variante abgestimmt.

Die Realisierung des Schallschutzwalles zum Schutz des WA 1 erfolgt nach dem Verursacherprinzip durch die FEZ GmbH, die Errichtung der Schallschutzwand zum Schutz des WA 2 wird Bestandteil der Erschließung des neu geplanten Wohngebietes.

Im südlichen Bereich des Campingplatzes kommt es bei den momentanen Belastungen nur zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum. Diese Überschreitungen wären mit einer 3,0 m hohen Schallschutzmaßnahme kompensierbar.

Im Rahmen der Planung sind allerdings Belastungen durch prognostische Belegungen der Verkehrseinrichtungen zu betrachten. Im Prognosezeitraum bis 2010 ist innerhalb des Tagzeitraumes mit einer flächendeckenden Einhaltung der Orientierungswerte zu rechnen, während es im Nachtzeitraum zu erheblichen Überschreitungen kommen kann. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 nachts von 45 dB(A) wird ab einer Entfernung von 130 m zur Torgauer Landstraße im Plangebiet überschritten.

Durch die Errichtung 5 m hoher Schallschutzmaßnahmen wie in der Planzeichnung vorgesehen, werden diese Immissionen weitestgehend aufgehoben.

Somit besteht die Erforderlichkeit der Errichtung der Schallschutzwand dann, wenn dieser südliche Teil des Campingplatzes der Belegung zur Verfügung steht und ein entsprechender

Anstieg des Verkehrsaufkommens zu verzeichnen ist. Es ist heute noch nicht konkret absehbar, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt der prognostizierte Anstieg des Verkehrsaufkommens der Deutschen Bahn AG eintreten wird.

Es bestehen aus der heutigen Sicht bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung der DB AG berechnete Zweifel, ob die gewünschte Tendenz der Verkehrsentwicklung auch tatsächlich eintreffen wird. Regelmäßige Abfragen bei der Deutschen Bahn AG geben Aufschluss über das tatsächliche Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Auswirkungen auf den Campingplatz.

Eine Lärminderung wäre vorrangig nur durch Reduzierung des prognostizierten Güterverkehrs zu verzeichnen.

Unabhängig von der zukünftigen Verkehrsentwicklung der DB muss aber davon ausgegangen werden, dass die Bahnstrecke stets Überschreitungen des Nachtwertes von 45 dB(A) gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 bis ≥ 5 dB(A) an der südlichen Baugrenze bei freier Schallausbreitung hervorrufen wird. Außerdem ist zu beachten, dass das südliche Plangebiet zusätzlich Verkehrslärmbelastigungen durch die B 87 und die Torgauer Landstraße ausgesetzt ist. Das heißt, die Verlärmung im Süden des Plangebietes ist durch die Summierung der Beurteilungspegel der einzelnen Verkehrswege zu ermitteln.

In der zum B-Plan vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der ECO Akustik GmbH vom April 2000 wurden anhand ausgewiesener Prognosezahlen für die Bahnstrecke Eilenburg-Doberenschütz so hohe Überschreitungen des o.g. Nachtwertes im Süden des Plangebietes nachgewiesen, dass der Einfluss der Torgauer Landstraße und der Einfluss der B 87 nach Einschätzung des STUFA Leipzig anhand der ermittelten Verlärmung durch die Bahnstrecke ebenfalls in der Summe als unbedeutend angesehen werden kann.

Die Einflüsse der B 87 und der Torgauer Landstraße auf dieses Gesamtergebnis nachts würden dann aber zunehmen, wenn aktuelle Prognosezahlen für die Bahnstrecke Eilenburg-Torgau eine Pegelminderung im Süden hervorrufen. Das heißt, die eingetretene Pegelminderung durch die Bahnstrecke würde bei der Summierung mit den Beurteilungspegeln der B 87 und der Torgauer Landstraße teilweise wieder kompensiert. Somit wird die ggf. zukünftig eintretende Pegelminderung durch die Bahnstrecke in der Summe aller Verkehrswege im Süden des Plangebietes nicht erheblich sein. Der mögliche Einfluss auf die Höhe der festgesetzten Lärmschutzmaßnahme wird als gering betrachtet und müsste ergänzend anhand aktueller Prognosezahlen für die Bahnstrecke Eilenburg-Torgau, B 87 und Torgauer Landstraße geprüft werden.

Außerdem ist nicht außer acht zu lassen, dass auch die B 87n nach überschlägigen Berechnungen anhand eines Verkehrsaufkommens von 14.700 Kraftfahrzeugen/24 h (s. Planfeststellungsverfahren B 87n, Ortsumfahrung Eilenburg) Überschreitungen des o.g. Nachtwertes bis zu ca. 3 dB(A) an der südlichen Baugrenze bei freier Schallausbreitung hervorruft. In der Summe mit der Torgauer Landstraße (1.400 Kraftfahrzeuge/24 h gemäß Tabelle Seite 7 der schalltechnischen Untersuchung) wird der Nachtwert bis zu 5 dB(A) an der südlichen Baugrenze überschritten sein.

Eine ergänzende Nachweisführung vor Beginn der Baumaßnahmen zum Lärmschutz ist in jedem Fall empfehlenswert.

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

Abwasser

In der Torgauer Landstraße befindet sich eine Abwasserleitung, die die Schmutz- und Niederschlagswässer des Campingplatz- und Freibadbereiches im Mischsystem zur zentralen Abwasserreinigungsanlage in der Hainicher Aue führt.

In der Sprottaer Landstraße befindet sich zurzeit noch kein Abwasserkanal. Entsprechend des Entwässerungskonzeptes des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ war für den Zeitraum bis zum Jahr 2005 eine entsprechende Maßnahme vorgesehen, im Bescheid des RP Leipzig wurde hingegen für das Stadtgebiet von Eilenburg ein Verdichtungsgebiet festgelegt. Damit ist der AZV verpflichtet, bevorzugt dieses Gebiet abwassertechnisch zu erschließen. Da sich das Plangebiet nicht innerhalb der bevorzugten Bereiche befindet, wird die abwassertechnische Erschließung der in der Umgebung der Sprottaer Landstraße gelegenen Bereiche erst nach 2005 realisiert werden können.

Als Übergangslösung ist nach Aussagen der zuständigen Behörden eine Entsorgung der Schmutzwässer in den WA 1 und WA 2 über Vorklärung in Kleinkläranlagen mit anschließender Verrieselung zulässig.

Es gibt nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde und der Fachbehörde allerdings keine Gutachten bzw. Untersuchungen, inwiefern die Grundwasserqualität und damit nicht zuletzt die Wasserqualität des Kiessees als Badegewässer durch die im WA 1 bereits praktizierten und für das WA 2 geplanten Verrieselungsmaßnahmen der vorgeklärten Schmutzwässer beeinträchtigt werden.

Es ist nicht unbeachtlich, dass bereits in den vergangenen Jahren insbesondere in den Sommermonaten, eine schwankende Wasserqualität zu verzeichnen war, die sicherlich insbesondere durch die intensivere Gewässernutzung verursacht wurde. Es ist auf der Grundlage der o.g. Beweislage auch nicht auszuschließen, dass durch weitere Neueinträge in den Boden insbesondere innerhalb des WA 2, dass sich in ca. 40 m Entfernung zum See befindet, auch geringe Mengen der vorgeklärten Schmutzwässer in den Wasserkreislauf des Sees gelangen könnten.

Aus der Sicht der zuständigen Behörden wird in Übereinstimmung mit der Stadt folgender Verfahrensweg festgelegt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist bis zum Anschluss an die Kommunale Kläranlage für die Baugebiete WA 1 und WA 2 eine Verrieselung nur dann zulässig, wenn statt der Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Kleinkläranlagen mit einer besseren Abwasserreinigung (z.B. vollbiologische Kleinkläranlagen oder Kleinkläranlagen mit Microfiltration) zum Einsatz kommen. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung ist dann eine konkrete Prüfung durch das STUFA Leipzig notwendig.

Wenn Übergangslösungen für 1 – 2 Jahre zu schaffen sind, wird aus Kostengründen abflusslosen Gruben der Vorrang eingeräumt..

Bereits bestehende Wohnhäuser, die Schmutzwässer über KKA mit anschließender Versickerung entsorgen und über eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung oder wasserrechtliche Erlaubnis verfügen, haben vorläufig Bestandsschutz. Die Stadt schließt sich dieser Forderung an und wird im Rahmen der Genehmigungsverfahren diesen Sachverhalt unter Einbeziehung der Unteren Wasserbehörde tiefgründig prüfen.

Auf Grund der gegebenen geologischen Bedingungen ist der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren Verwertung der Vorrang einzuräumen. Diese

Verfahrensweise soll bewirken, dass einerseits eine Entlastung des Abwassernetzes erreicht werden kann und andererseits im Sinn des § 1 Abs. 5 BauGB natürliche Lebensgrundlagen geschützt werden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Gesamtgebietes ist durch die in den Haupterschließungsstraßen Sprottaer und Torgauer Landstraße gelegenen Leitungen gesichert.

Über zum Teil neu zu verlegende Stiche ist eine Versorgung des Gebietsinneren gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist zum Teil über das Trinkwassernetz und über im Gebiet neu zu errichtende Löschwasserentnahmestellen (u.a. auch Gegenstand des Bauantrages für den Campingplatzbereich) und nicht zuletzt auch durch den Kieselsee gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist wie folgt vorgesehen:

1. Die Versorgung der WA 1 und 2 erfolgt über den in der Sprottaer Landstraße gelegenen Oberflurhydranten (Höhe Flurstück 23/4 der Flur 37).
2. Die Löschwasserentnahme für die Wasserskianlage und das Freibad erfolgt über den Kieselsee.
3. Für den Campingplatz ist eine separate Löschwasserversorgung gemäß den Regelungen der Campingplatzrichtlinie zu gewährleisten. In der Baugenehmigung B 70/00 vom 30.05.00 wurde die Anordnung von Oberflurhydranten entlang des Hauptweges (von jedem Stellplatz muss in max. 200 m Entfernung ein Hydrant vorhanden sein) gefordert. Über ein Pumpensystem wird die Entnahme der benötigten Löschwassermenge aus dem Kieselsee gesichert.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie durch das zuständige Versorgungsunternehmen, die Stadtwerke Eilenburg, ist grundsätzlich gesichert.

Erdgas

In der Sprottaer Landstraße wurde bis in Höhe des Autohauses Jähnichen eine Erdgasleitung zur Versorgung eines Teils der Grundstücke der Karl-Liebkecht-Siedlung verlegt. Bei Anmeldung eines entsprechenden Bedarfs ist eine Weiterführung zur Versorgung der weiter in östlicher Richtung gelegenen Grundstücke prinzipiell gewährleistet.

Sonstiges

Container zur Wertstoffentsorgung befinden sich bereits im Bereich der Sprottaer Landstraße, so dass keine zusätzlichen Flächen vorzusehen sind.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Für die innerhalb der Wohnbauflächen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde die Eigenart der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie die der unmittelbaren Nachbarschaft (Karl-Liebknecht-Siedlung) zu Grunde gelegt, um den ortsbildtypischen Charakter zu bewahren.

Die Festsetzungen regeln im wesentlichen die Dachgestaltung der Bebauung. Hierdurch soll die vorhandene relativ einheitliche Dachlandschaft fortgesetzt werden.

Auf Festsetzung von Firstrichtung, Festlegung der Farbgebung der Dächer und Fassaden wurde bewusst verzichtet, da sich die Wohnbauflächen in Ortsrandlage befinden.

4. Flächenangaben

Größe Plangebietes	ca. 22,5 ha
<u>4.1 Allgemeines Wohngebiet</u>	
Gesamtfläche	22.423 m ²
Zulässige Grundfläche	8.968 m ²
<u>4.2 Sondergebiet Campingplatz</u>	
Gesamtfläche	86.518 m ²
Zulässige Grundfläche	17.304 m ²
<u>4.3 Sondergebiet Wasserskianlage</u>	
Gesamtfläche	8.010 m ²
Zulässige Grundfläche	2.403 m ²
<u>4.4 Öffentliche Verkehrsflächen</u>	
Gesamtfläche	9.396 m ²
<u>4.5 Öffentliche Grünfläche –Freibad-</u>	
Gesamtfläche	49.955 m ²
Zulässige Grundfläche	4.996 m ²
<u>4.6 Grünfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	
Gesamtfläche	3.719 m ²
<u>4.7 Wasserfläche</u>	
Gesamtfläche	45.153 m ²

5. Überschlägig geschätzte Kosten (Brutto)

5.1 Straßenausbau

1. Erschließungsstraße (Mischverkehr)WA 1	ca. 162.284,04 €
2. Erschließungsstraße (Mischverkehr)WA 1	ca. 101.082,40 €
3. Erschließungsstraße (Mischverkehr)WA 2	ca. 165.307,31 €
4. Rad-/Gehweg	<u>ca. 61.416,38 €</u>
	ca. 490.090,13 €

5.2 Grunderwerb

Vermessung	ca. 5.600,- €
Grunderwerb Straßenfläche WA 2	<u>ca. 9.900,- €</u>
	ca. 15.500,- €

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Umsetzung des Planinhaltes obliegt den betroffenen Grundstückseigentümern in eigener Verantwortung.

Im Vorfeld der Erteilung von Baugenehmigungen für Vorhaben innerhalb des WA 2 ist die verkehrstechnische Erschließung sicherzustellen.

7. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist mit Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 01.12.2000 Bestandteil der Entwicklungszone des ca. 36.000 ha großen Naturparks „Dübener Heide“ (Naturparkverordnung Dübener Heide, SächsGVBl. S. 542).

Mit der Festlegung des Naturparks „Dübener Heide“ wurde bezweckt, die landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung dauerhaft zu bewahren, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten oder wiederherzustellen sowie die Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten zu entwickeln. Die Entwicklungszone umfasst insbesondere die bebauten Bereiche und die für eine landschaftsverträgliche Siedlungs- und Gewerbeentwicklung oder intensive Erholungsnutzung in Betracht kommenden Flächen des Außenbereiches. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bleiben unberührt. Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit den Zielen und Inhalten der Naturparkverordnung überein.

Träger des Naturparks ist der Verein Dübener Heide e.V..

8. Hinweise

Abfall/Altlasten/Bodenschutz

1. Abfall

Für nicht vermeidbare Abfälle hat im Sinne der Grundpflichten nach § 5 Abs.2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 die Verwertung Vorrang vor deren Beseitigung. Abfälle zur Verwertung sind gemäß § 5 Abs.2 Satz 3 KrW-/AbfG getrennt zu halten und (wenn erforderlich) zu behandeln.

Auch gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 01.07.1999 dürfen Bau- und Abbruchabfälle einschließlich Straßenaufbruch, soweit sie nach § 5 Abs. 4 und 5 KrW-/AbfG zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden.

2. Altlasten

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand i.S.d. § 9 i.V.m. § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BbodSchG) von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BbodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BbodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Er hat nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 01.07.1999 die ihm bekannt gewordenen oder von ihm verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen.

3. Bodenschutz

Wesentlich ist, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden weitestgehend minimiert werden.

Abfälle gemäß § 4 Abs.1 und § 6 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (hier: Bodenaushub) sind, soweit nicht vermeidbar, zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs.2 KrW-/AbfG wird durch eine Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus ggf. anfallende, im Planungsgebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 SächsABG nicht genehmigungsfähig.

Hinsichtlich des Umganges mit dem bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

Gemäß § 1 BbodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BbodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Zur Erfüllung der o.g. Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme/-beeinträchtigung ist folgendes umzusetzen:

- Für die weitestgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz des Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung (im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) sind die baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vom Baubetrieb freizuhalten.
- Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Baustoffen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 7 BbodSchG).
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BbodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/98) –Verwertung von Bodenmaterial- ist einzuhalten.

Lage und Höhenpunkte

Das Lage- und Höhepunktfeld ist gemäß § 22 SächsVermG zu erhalten.

9. Rechtsgrundlagen

BauGB in der Neufassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398)

SächsGemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.99 (SächsGVBl. S. 345), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2002 (SächsGVBl. S. 86)

SächsBauO in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18.03.99 (SächsGVBl. S.85), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.12.01 (SächsGVBl. S. 716)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGbl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

SächsNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Oktober 1994 (SächsGVBl. S.1601, ber.1995 S.106) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.12.01 (SächsGVBl. S. 716)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

SächsABG vom 15.06.99 (SächsGVBl. Nr.9/99)

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1 -Richtlinie über Camping- und Wochenendplätze –Camping- und Wochenendplatzrichtlinie (CampR)- (Anlage zur Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung vom)
- Anlage 2 - Schalltechnische Untersuchung vom April 2000 des Ing.büro ECO Akustik GmbH
- Anlage 3 - Schalltechnische Untersuchung vom August 1995 Ing.büro ECOPLAN Akustik GmbH
- Anlage 4 - Pflanzliste mit Artenliste 1-3
- Anlage 5 - GOP vom 05.12.95
- Anlage 6 - Ergänzende grünordnerische Betrachtungen vom 22.10.01

Eilenburg, 24.04.03

Stadtplanungsamt