

Bebauungsplan (BP) Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“

Protokoll zur Teil-ABWÄGUNG vom 07.12.2020

Auswertung der während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des BPs Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“ vorgebrachten Anregungen und Hinweise:

Kurzfassung des bisherigen Planverfahrens:

13.02.2020	Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
11.03.2020	Informationsveranstaltung zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
06.07.2020	Beschluss Nr. 30/2020 zur Aufstellung des BPs und zur öffentlichen Auslegung des BP-Entwurfs vom 22.06.2020 des BPs im Stadtrat
17.07.2020	Öffentliche Bekanntmachung des o.g. Beschlusses im Amtsblatt Nr. 15
22.07.2020	Schreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
27.07 bis 07.09.2020	Öffentliche Auslegung des BP-Entwurfs
12.10.2020	Vorberatung der Teilabwägung und des Beschlusses zur erneuten Offenlage im Bauausschuss
09.11.2020	Information zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Bauausschuss

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>T 1 Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) vom 02.09.2020 T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung <u>Hinweise:</u> 1. Die Nachweise, dass die Unterlagen im Internet und im zentralen Landesportal während der öffentlichen Auslegung einsehbar waren (§ 4a Abs. 4 BauGB), sollten der Verfahrensakte beigelegt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung der BP mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten ist. Er soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über das zentrale Landesportal zugänglich gemacht werden (§ 10a Abs. 2 BauGB).</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird gefolgt.</p>
<p>2. Die max. zulässige Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes (geplantes Mehrzweckgebäude) wurde, unserer Empfehlung zum Vorentwurf entsprechend, in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung unter 7.1 aufgenommen. Die gesetzlichen Grundlagen der städtebaulichen Planung sind ebenso in die Planzeichnung aufgenommen worden.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Die Baugrenze östlich des geplanten Mehrzweckgebäudes hält den vorgeschriebenen Abstand zu Waldflächen nicht ein. So schreibt die Forstbehörde ...: „Von diesen Waldflächen ist ein 30 m Abstand von Wald und Gebäuden sowie baulichen Anlagen mit Feuerstätten nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhalten.“. Es ist bekannt, dass auf dem Gemarkungsgebiet der Gemeinde Dobereschütz und damit unmittelbar an den Geltungsbereich des o.g. BPs angrenzend, ein neuer BP aufgestellt werden soll. Damit können die o.g. Probleme durch notwendige und geplante Waldumwandlungen zu einem späteren Zeitpunkt offenbar gelöst werden.</p> <p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird für die Rechtssicherheit des vorliegenden BPs empfohlen, die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2 BauGB zu prüfen. „(2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur</p>	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“</p> <p>Für das geplante Mehrzweckgebäude wäre aus unserer Sicht die in Nr. 2 formulierte aufschiebende Bedingung eine gangbare Festsetzungsmöglichkeit.</p>	<p>Siehe T 1.3.1 (Untere Forstbehörde)</p>
<p>4. In den Hinweisen wird unter 4.1 auf die Genehmigungspflicht bei Bodeneingriffen gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG hingewiesen. Aus der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Vorentwurf ergeben sich keine Aussagen zur Genehmigungspflicht, so dass dieser Hinweis, vorbehaltlich anderer Aussagen der Höheren Denkmalbehörde, vermutlich entfallen kann. Die Meldepflicht nach § 20 SächsDSchG besteht nach wie vor.</p>	<p>Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Hinweise. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Die Verfahrensvermerke auf der Planurkunde wurden auf wichtige Verfahrensschritte reduziert. Es wird dringend empfohlen, den gesamten Verfahrensablauf zumindest in der Begründung vollumfänglich zu dokumentieren. Diese spiegeln den Ablauf des Verfahrens wieder und sind für den Nachweis eines ordentlichen Verfahrens zwingend erforderlich.</p>	<p>Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Die Aussagen in der Begründung unter Punkt 6. Verfahren sollten bezüglich der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) überprüft werden:</p> <p>Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist gemäß Gesetzestext ausgeschlossen, wenn durch den BP die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.</p> <p>Im vorliegenden Fall dürften unserer Einschätzung nach die Nr. 18.1 bzw. 18.1.2 der Anlage 1 zum UVPG nicht einschlägig sein. Eher würden die Nr. 18.2.1 und 18.2.2 für die geplanten Nutzungen zutreffen. Die dort genannten Vorhaben sind UVP-pflichtig, wenn sie den Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes beinhalten, für den im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35</p>	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>BauGB ein BP aufgestellt wird und eine Stellplatzzahl von 200 oder mehr erreicht wird (Nr. 18.2.1). Für die Nr. 18.2.2 gilt die allgemeine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls (50 bis weniger 200 Stellplätze).</p> <p>Im konkreten Fall handelt es sich nicht um die Neuaufstellung eines BPs im Außenbereich nach § 35 BauGB, sondern um die Überplanung eines rechtskräftigen Planes, der bereits Baurecht für die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten eines Sondergebiets Campingplatz gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO geschaffen hat. Diese Aussagen sind sinngemäß in der Textpassage bereits korrekt enthalten. Unter dieser Voraussetzung sehen wir die Anwendung des § 13a BauGB als rechtskonform an.</p>	<p>Die Begründung wird unter Punkt 6 hinsichtlich der Zuordnung des Vorhabens nach Anlage 1 des UVPG überarbeitet. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T 1.2 Umweltamt T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz keine Bedenken</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T 1.2.2 SG Immissionsschutz (UIB) keine Bedenken</p> <p><u>1. Erläuterungen zur Planung</u> Für einen Teilbereich des rechtskräftigen BPs Nr. 19.2 „Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) - Campingplatz“ ist die Aufstellung des separaten BPs Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“ geplant. Das BP-Gebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Eilenburg Flur 35...</p> <p>Innerhalb des BP-Gebiets ist die Weiterentwicklung des vorhandenen Campingplatzes geplant. Durch die Einrichtung eines Wochenendplatzes soll die Aufstellung von Mobilheimen und nicht fahrbereiten Wohnwagen ermöglicht werden.</p> <p>Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in die nähere Umgebung einfügt sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.</p> <p><u>2. Schalltechnische Beurteilung</u> <u>2.1 Einwirkungen auf das Plangebiet</u> Zur Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose der „SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH“ (nachfolgend SLG) vor. Diese wurde seitens des SG</p>	

Az.: 621.411-B19.3/Abwägung Behörden/TÖB, SR 07.12.2020 (DS Nr. 113/FB4/2020/1)

Abkürzungsverzeichnis: BP- Bebauungsplan / DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. / BauGB - Baugesetzbuch / BauNVO - Baunutzungsverordnung / BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz / WHG – Wasserhaushaltsgesetz / SächsWG - Sächsisches Wassergesetz / UVPG – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz / SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz / BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
---	-------------------------------------

Immissionsschutz geprüft und für plausibel befunden.
 In der Prognose wird ausschließlich auf die Geräuschimmissionen eingegangen, bei denen es im Vorentwurf Bedenken gab.

Verkehrslärm
 Für die Bewertung des Verkehrslärms wird im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005-1 als Orientierung zur Beurteilung von Geräuschen herangezogen. Die schalltechnischen Orientierungswerte geben Hinweise für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes innerhalb der städtischen Planung. Diese Werte stellen keinen Grenzwert dar und können in bestimmten Fällen nach oben bzw. unten abgewichen werden. Eine Einhaltung ist jedoch wünschenswert und bedürfen der Betrachtung sowie Abwägung der Städte und Gemeinden. Im Rahmen der Abwägung kam die Stadt Eilenburg zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß dem eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) herangezogen werden.

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)
 nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A)

In der Schallimmissionsprognose der SLG wurden die Geräuschimmissionen herrührend vom Verkehrslärm für zwei unterschiedliche Szenarien berechnet. Beim ersten Szenario ist der vorhandene Lärmschutzwall (2 m Höhe) südlich und östlich des „Campingplatzes“ berücksichtigt. Beim zweiten Szenario wird eine 5 m hohe Lärmschutzwand angesetzt, welche bereits im rechtskräftigen BP festgesetzt ist.

Im Ergebnis der Berechnungen ist festzuhalten, dass der Beurteilungspegel L_r,Verkehr innerhalb des geplanten Sondergebietes „Wochenendplatz“ bereits mit dem 2 m hohen Lärmschutzwall im Tagzeitraum eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) auf der Sondergebietsfläche um ca. 3 - 8 dB überschritten. Bei einer 5 m hohen Lärmschutzwand sind Überschreitungen bis ca. 5 dB zu erwarten.

→ Im Rahmen der Abwägung durch die Stadt Eilenburg wurde darauf abgestellt, dass die Überschreitungen im Rahmen des Tolerierbaren liegen.

Gewerbelärm
 Auf die Geräuschimmissionen vom Gewerbelärm wurde bereits in der vorangegangenen Stellungnahme eingegangen. Entsprechend der Ergebnisse werden

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>die SOW unterschritten. Da sich die Geräuschsituation nicht geändert hat, wird im Rahmen dieser Stellungnahme der Gewerbelärm nicht näher betrachtet.</p> <p><u>2.2 Auswirkungen des Plangebietes</u> Aufgrund der Situation innerhalb des Plangebietes sind im Umfeld des Geltungsbereiches des BPs keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten. Hinweise zum Immissionsschutz (Luftwärmepumpen, Feuerungsanlagen und Solarkollektoren) sind bereits im BP enthalten.</p> <p><u>3. Festsetzungen im Bebauungsplan</u> In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7. „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ (Arbeitsstand: 13.02.2020) werden bereits Aussagen zum Verkehrslärm und baulichen Schallschutz getroffen.</p> <p><u>Verkehrslärm</u> „Zum Schutz vor "Verkehrsgeräuschen" ist auf dem <i>Sondergebiet "Wochenendplatz"</i> in den gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG eine 5 m hohe Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Beiden) zu errichten.“</p> <p>„Auf der <i>Sondergebietsfläche "Camping"</i> sind im künftigen Mehrzweckgebäude (Haus-Nr. 1) die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (z.B. Fremdenzimmer) an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandten Nord oder Westfassade anzuordnen. Ist eine solche Grundrissorientierung im künftigen Mehrzweckgebäude nicht möglich, müssen für die an den übrigen Fassaden zur Nachtzeit verbleibenden schutzbedürftigen Räume folgende Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden: - Für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume des künftigen Mehrzweckgebäudes, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Nacht" überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, besondere Fensterkon-</p>	

Az.: 621.411-B19.3/Abwägung Behörden/TÖB, SR 07.12.2020 (DS Nr. 113/FB4/2020/1)

Abkürzungsverzeichnis: BP- Bebauungsplan / DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. / BauGB - Baugesetzbuch / BauNVO - Baunutzungsverordnung / BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz / WHG – Wasserhaushaltsgesetz / SächsWG - Sächsisches Wassergesetz / UVPG – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz / SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz / BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>struktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in nachts genutzten Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.“</p> <p>→ Die Festsetzungen in Zusammenhang mit der Begründung sind aus Sicht des SG Immissionsschutz ausreichend, es bedarf keiner weiteren Abwägung.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>T 1.2.3 SG Naturschutz (UNB)</p> <p>Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 109/1, 141/3 teilweise, 142 teilweise und 143 der Flur 35 in der Gemarkung Eilenburg. Das Plangebiet ist ca. 41.300 m² groß. Es wird eine Teilfläche des rechtskräftigen BPs Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz“ überplant. Zur Erweiterung des touristischen Angebotes ist die Einrichtung eines Wochenendplatzes geplant. Auf einer bisher noch nicht genutzten Teilfläche sollen Mobilheime und nicht fahrbereite Wohnwagen aufgestellt werden können. Mit den bisherigen Festsetzungen des „alten“ BPs sind diese Nutzungen nicht zulässig.</p> <p>Er soll als BP der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das Vorhaben stellt bei Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keinen Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB notwendig.</p> <p>→ Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000- Gebiete) ist durch den Geltungsbereich nicht zu erwarten.</p> <p>Weitere naturschutzrechtliche Belange werden wesentlich berührt. Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beruht auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag -Potentialabschätzung des Büro Sven Reuter freiräume vom Juni 2020. Die Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des BPs Nr. 19.2 „FEZ– Campingplatz“, so dass grundsätzlich Baurecht besteht. Als Beeinträchtigung verbleibt die Änderung der Flächennutzung mit der Beseitigung von Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich ohne dass die Fläche ihren Wert für die betroffenen Arten, welche ausschließlich an Siedlungslebensräume gebun-</p>	

Az.: 621.411-B19.3/Abwägung Behörden/TÖB, SR 07.12.2020 (DS Nr. 113/FB4/2020/1)

Abkürzungsverzeichnis: BP- Bebauungsplan / DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. / BauGB - Baugesetzbuch / BauNVO - Baunutzungsverordnung / BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz / WHG – Wasserhaushaltsgesetz / SächsWG - Sächsisches Wassergesetz / UVPG – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz / SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz / BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>den sind, oder diese tolerieren, vollständig verliert. Für Arten, welche auf Brachflächen angewiesen sind, werden die Flächen als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat entwertet. Der Verlust von Niststätten an und in Gebäuden ist ebenfalls auszugleichen. Maßnahmen zum Schutz von Niststätten und Einzelindividuen sind durchzuführen, um Verbotstatbestände zu vermeiden.</p> <p>→ Als textliche Festsetzungen sind im Planteil B in den Punkten 1.5 (Niststättensersatz) und 1.8 (Pflanzmaßnahmen M 1 + M 2, Zauneidechsenhabitats) festgesetzt. Die Realisierung dieser Maßnahmen zum Schutz von Niststätten und Einzelindividuen ist geeignet, um Verbotstatbestände zu vermeiden.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>T 1.2.4 SG Wasserrecht (UWB) <u>1. Hinweise und Erläuterungen zum Antrag/Prüfergebnis</u> Gemäß textlicher Festsetzung 1.4 soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes verbleiben und versickert werden. Des Weiteren sind die gemäß 1.5 Beläge sämtlicher Fuß-/Rad- und Fahrwege innerhalb des Campingplatzes sowie die Stellplätze für Zelte, Campinganhänger usw., soweit das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, wasserdurchlässig zu gestalten. Das Regenwasser soll auf dem Grundstück verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Wird Regenwasser als Brauchwasser z.B. für die Toilettenspülung genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln. Dem wird zugestimmt. Geothermiebohrungen sind erlaubnispflichtig und werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordachsen) auf eine maximale Bohrteufe begrenzt.</p> <p>→ Die Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung sind plausibel. Das Abwasser kann über das vorhandene Ortsnetz zur Kläranlage Eilenburg übergeleitet werden.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>2. Auflagen/Nebenbestimmungen</u> Die örtliche Versickerungsfähigkeit ist durch Erkundungsaufschlüsse inklusive bodenphysikalischer Laborbefunde und / oder Sickerversuche nachzuweisen, insofern nicht bereits geeignete Nachweise vorliegen. Die Dimensionierung der</p>	

Az.: 621.411-B19.3/Abwägung Behörden/TÖB, SR 07.12.2020 (DS Nr. 113/FB4/2020/1)

Abkürzungsverzeichnis: BP- Bebauungsplan / DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. / BauGB - Baugesetzbuch / BauNVO - Baunutzungsverordnung / BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz / WHG – Wasserhaushaltsgesetz / SächsWG - Sächsisches Wassergesetz / UVPG – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz / SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz / BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Versickerungsanlagen ist nach DWA A 138 (Handlungsempfehlungen) zu bemessen. Für die Versickerungsanlagen ist des Weiteren eine Bewertung nach DWA M 153 sowie ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 zu erstellen.</p> <p><u>Begründung</u> Nach § 55 WHG, Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach SächsWG 2013, § 39 Grundsätze, Abs. 1 darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Aus den gesetzlichen Bestimmungen leitet sich deshalb die Notwendigkeit ab, das Niederschlagswasser am Ort des Anfalles zu versickern.</p> <p>Die Begrenzung der Bohrteufe von Geothermiebohrungen resultiert aus der Verbreitung sowie Mächtigkeit des tertiären Glimmersandkomplexes und wird ortskonkret nach Antragstellung vorgegeben.</p>	<p>Hinweis wird redaktionell in die Begründung unter Punkt 7.4 aufgenommen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>T 1.3 Ordnungsamt T 1.3.1 SG Untere Forstbehörde</p> <p>Vom Planbereich sind Waldflächen indirekt betroffen. In der Stellungnahme vom 17.03.2020 wurde bereits mitgeteilt, dass sich auf den benachbarten Flurstücken Wald befindet. Die beigefügte Karte zeigt gelb umrandet den Wald im Sinne des SächsWaldG an. Von diesen Waldflächen ist ein 30 m Abstand von Wald und Gebäuden sowie baulichen Anlagen mit Feuerstätten nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhalten.</p> <p>Im nördlichen Bereich des ausgewiesenen Waldes, der sich im Eigentum der Stadt Eilenburg befindet, wurde eine ungenehmigte Waldumwandlung vollzogen. Dieser zurzeit unbestockte Bereich muss wieder aufgeforstet werden. Im angrenzenden BP „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“ der Gemeinde Dobereschütz sind die betroffenen Waldflächen als „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ ausgewiesen. Hier ist somit keine Waldumwandlung geplant.</p> <p>Der Aus- und Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in ein Mehrzweck-</p>	

Az.: 621.411-B19.3/Abwägung Behörden/TÖB, SR 07.12.2020 (DS Nr. 113/FB4/2020/1)

Abkürzungsverzeichnis: BP- Bebauungsplan / DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. / BauGB - Baugesetzbuch / BauNVO - Baunutzungsverordnung / BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz / WHG – Wasserhaushaltsgesetz / SächsWG - Sächsisches Wassergesetz / UVPG – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz / SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz / BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)
Inhalt der Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

gebäude mit Ferien- und Betriebswohnung führt zu einer Nutzungsartenänderung. Damit wird dieses Gebäude wie ein „Neubau“ betrachtet und muss den 30 m Waldabstand einhalten. Aufgrund des fehlenden Waldabstands ist die Realisierung dieses Gebäudes nicht möglich.



Für den BP Nr. 19.3 „Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) – Wochenendplatz“ bedeutet dies, dass die Baugrenze angepasst werden muss.

→ Aus den o. g. Gründen stimmt die Untere Forstbehörde der Planung nicht zu.

Am 15.09.2020 fand zur genannten Problematik eine Abstimmung zwischen Vertretern der Stadtverwaltung, der unteren Forstbehörde und des Sachgebiets (SG) Planungsrecht/Koordinierung mit folgendem Ergebnis statt.

Aus kann aus bauplanungsrechtlicher Sicht kann die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 2 BauGB angewendet werden (siehe T 1.1.1):
„Im BP kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur
1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

Es ist dabei zu beachten, dass der § 9 Abs. 2 BauGB nur „in besonderen Fällen“, also nur in besonderen Planungssituationen, es müssen städtebaulich relevante Umstände sein, und damit nicht generell angewendet werden darf. Dieser Fall liegt hier vor.

Die Festsetzung ist als aufschiebend bedingt einzuordnen.

Im Ergebnis der o.g. Abstimmung werden die Planunterlagen wie folgt geändert:

- Im Sondergebiet Campingplatz wird das Baufeld dahingehend verkleinert, dass der Waldabstand von 30 m eingehalten wird.
- Auf der Planzeichnung wird ein Fenster ergänzt, in dem die zukünftige Nutzung für das Sondergebiet Campingplatz festgesetzt ist.
- Als Punkt 1.9 werden auf der Grundlage von § 9 Absatz 2 BauGB die Textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

Bauliche Nutzungen innerhalb der im Teil 2 der Planzeichnung dargestellten Erweiterung des Baufeldes im Sondergebiet Campingplatz sind bis zum Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung für den im Geltungsbereich des östlich angrenzenden BPs „FEZ Hafen“ vorhandenen Wald unzulässig. Der Erweiterungsbereich des Baufeldes ist im Teil 2 der Planzeichnung dargestellt.

→ **Dem Einwand wird somit gefolgt.**

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 2 Landesdirektion Sachsen (LDS) vom 1. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Durch die Planung werden keine raumordnerischen Konflikte erzeugt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Hinweise:</u> 2. Der Verlauf der Lärmpegelbereiche ist nicht eindeutig in der Planzeichnung erkennbar und sollte zur Nachvollziehbarkeit auch innerhalb der Maßnahme-fläche Nr. M 2 ergänzt werden (auch wenn Bebauung ausgeschlossen ist).	Die M2 - Fläche befindet sich innerhalb der Fläche für den Lärmschutzwall, so dass eine entsprechende Ausweisung der Lärmpegelbereiche dort keinen Sinn hat. Der Lärmschutzwall wird benötigt, um für die dahinterliegenden, zur Bebauung vorgesehenen Flächen eine ausreichende Abschirmung gegenüber den Verkehrsgeräuschen zu erreichen. Welche Beurteilungspegel auf der Walkrone und vor dem Wall erreicht werden, ist uninteressant für die Festlegung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet. → Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.
3. Die zeichnerische Festsetzung von Lärmpegelbereichen hat keinen Bezug zur textlichen Festsetzung 1.7 zum Schallschutz. Dieser sollte hergestellt und die zeichnerische Festsetzung begründet werden.	Zunächst werden in der Planzeichnung die maßgeblichen Außenlärmpegel für das Mehrzweckgebäude ergänzt. Es ist prinzipiell zu berücksichtigen, dass die Anforderungen der DIN 4109 nur bei Gebäuden, die zum dauerhaften Wohnen vorgesehen sind, anzuwenden sind. Es ist nur innerhalb des Mehrzweckgebäudes eine Betriebswohnung vorgesehen, die dauerhaft bewohnt werden kann. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts sollten die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7 - wie folgt überarbeitet werden: „1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) Zum Schutz vor "Verkehrsgeräuschen" ist auf dem Sondergebiet "Wochenendplatz" - 2 in den gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eine 5 m hohe Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Beiden) zu errichten. Auf der Sondergebietsfläche "Camping" - 1 sind im künftigen Mehrzweckgebäude (Haus Nr. 1) die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (z.B. Fremdenzimmer) an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
---	------------------------------

	<p>ten abgewandten Nord- oder Westfassade anzuordnen. Auf den Sondergebietsflächen „Wochenendplatz“ -1 und -2 sowie im künftigen Mehrzweckgebäude (Haus-Nr. 1) auf der Sondergebietsfläche „Camping“ -1 sind die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109 von dauerhaft zum Wohnen genutzten Gebäuden, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten sind, an den zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandten Nord- oder Westfassaden anzuordnen. Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, müssen für die an den übrigen Fassaden zur Nachtzeit verbleibenden schutzbedürftigen Räume in dauerhaft zum Wohnen genutzten Gebäuden folgende Schutzmaßnahmen getroffen werden: Für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume in dauerhaft zum Wohnen genutzten Gebäuden des künftigen Mehrzweckgebäudes, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Nacht" überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen (siehe dazu Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel, die im BP eingezeichnet sind). Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in nachts genutzten Räumen von dauerhaft zum Wohnen genutzten Gebäuden ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.</p> <p>→ Dem Hinweis wird somit entsprochen.</p>
--	---

<p>4. Eine UVP- oder UVP-Vorprüfungs-Pflicht wird mit der Begründung ausgeschlossen, dass das Vorhaben gemäß Anlage 1 Nr. 18.1 UVPG nicht „im bisherigen Außenbereich im Sinne von § 25 BauGB liegt“, sondern „in einem Gebiet mit einem qualifizierten BP“. Dass das Vorhaben in einem BP liegt und trotzdem einer Vorprüfung zu unterziehen ist, wird durch Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG geregelt. In Kap. 6 S. 12, Abs. 2 der Begründung wird ausgeführt, dass der Prüf-</p>	
---	--

Az.: 621.411-B19.3/Abwägung Behörden/TÖB, SR 07.12.2020 (DS Nr. 113/FB4/2020/1)

Abkürzungsverzeichnis: BP- Bebauungsplan / DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. / BauGB - Baugesetzbuch / BauNVO - Baunutzungsverordnung / BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz / WHG – Wasserhaushaltsgesetz / SächsWG - Sächsisches Wassergesetz / UVPG – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz / SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz / BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>wert gemäß Nr. 18.1.2 von 100 Betten erreicht werden könnte. Unabhängig von der Abstimmung des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit der zuständigen Behörde besteht das Risiko, dass ein bei einem Entfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 6 UVPG Rechtsbehelfe durch Umweltvereinigungen gemäß § 2 Umweltrechtsbehelfsgesetz eingelegt werden können. Nach dem Ergebnis der Vorprüfung ist über die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens zu entscheiden und das Verfahren entsprechend fortzuführen.</p>	<p>Korrigierend zur ursprünglichen Feststellung wird das Vorhaben jetzt der Spalte 18.2 – Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes ... - zugeordnet. Die Realisierung des geplanten Wochenendplatzes entspricht eher einer Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Campingplatzes als dem Charakter eines Feriendorfes bzw. Hotelkomplexes.</p> <p>Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG ist bei Campingplätzen mit 50 bis 200 Stellplätzen vorgesehen. Es liegen derzeit keine detaillierten Informationen über die Zahl der geplanten Stellplätze im Plangebiet vor. Jedoch ergibt eine überschlägige Berechnung, dass die Fläche genug Platz für ca. 50-90 Stellplätze bietet. Die Prüfpflicht gemäß Nr. 18.2 beschränkt sich auf Fälle, wenn im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein BP aufgestellt wird. Dies ist hier nicht der Fall, denn das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und außerdem innerhalb des Geltungsbereichs eines bereits rechtskräftigen BPs. Allerdings ist unter Nr. 18.8 der Anlage 1 eine Prüfpflicht auch für Fälle vorgesehen, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und in sonstigen Gebieten ein BP aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.</p> <p>Im Interesse der Rechtssicherheit wurde daher dem Hinweis der LDS gefolgt und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen. Dabei geht es um die Beurteilung, ob vom geplanten Sondergebiet Wochenendplatz erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG ausgehen können, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentcheidung zu berücksichtigen wären. In diesem Fall besteht dann die UVP-Pflicht. Die allgemeine Vorprüfung erfolgte als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vom geplanten Wochenendplatz aufgrund der vorhandenen Vorprägung durch den B-Plan Nr. 19.2 „FEZ-Campingplatz“ und den im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 19.3 vorgenommenen immissionsschutzrechtlichen und artenschutzfachlichen Untersuchungen nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist.</p> <p>Auf dieser Grundlage ist auch die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB gerechtfertigt.</p>

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	siehe auch T 1.1.1 Punkt 6 → Dem Hinweis wird somit entsprochen.
Die Höhe der Schallschutzmaßnahme sollte zur Normenklarheit und Absicherung der konkreten Übernahme der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose analog des Gebäudes über DHHN 2016 festgesetzt werden.	Die entsprechende Höhenangabe wird redaktionell ergänzt (110 m über NHN im DHHN 2016). → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (RPLWS) vom 03.09.2020 keine Bedenken	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 4 Landesamt für Straßenbau und Verkehr vom 05.08.2020 Keine Einwände, da keine Bundes- bzw. Staatsstraßen durch die Planung berührt sind.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 5 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 02.09.2020 Keine Bedenken gegenüber der Planung. Der geologische Hinweis sowie die Hinweise zum Radonschutz aus der letzten Stellungnahme wurden berücksichtigt. Zusätzliche Hinweise haben sich nicht ergeben. Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes/der Fischerei sind nicht berührt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 6 Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ (AZV) vom 07.09.2020 1. keine Einwände gegen den BP	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Hinweise:</u> 2. Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Abwassernetz ist wie in der Begründung zum BP ausgeführt in der Torgauer Landstraße möglich Es ist eine Mischwasserleitung DN 400 vorhanden. Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück belassen, zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden. Wird Regenwasser als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrich-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
tungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.	Die Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung (Punkt 9). → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Generell ist die Einleitung von Regenwasser nur unter Berücksichtigung der aktuellen Vorgaben der Wasserbehörden (Abfluss von max. 4 l/s*ha) zulässig. Anderenfalls ist eine Regenwassernutzung, -rückhaltung und dosierte Ableitung in das Kanalnetz zu realisieren.	Der Hinweis wird unter Punkt 9 in der Begründung redaktionell ergänzt. Die entsprechende Prüfung ist Gegenstand des Bauantrages. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 7 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) vom 19.08.2020 keine Einwände Aus den Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung kann eine Löschwassermenge von 142 m ³ /h bzw. 2.372 l/min zur Verfügung gestellt werden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung erfolgt nach Abstimmung mit der Feuerwehr durch Wasserentnahme aus dem Kiessee.
T 8 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro) (SWE) vom 10.08.2020 - Änderungsvorschläge aus Stellungnahme vom 19.02.2020 wurden eingearbeitet, somit keine Einwände gegenüber der Planung	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
G 1 Große Kreisstadt Delitzsch vom 27.07.2020 Keine Einwände und Bedenken	→ Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
G 2 Gemeinde Doberschütz vom 14.09.2020 Belange nicht berührt	→ Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
G 3 Gemeinde Thallwitz vom 19.08.2020 Belange nicht berührt, keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen	→ Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
G 4 Gemeinde Schönwölkau vom 24.07.2020 Belange nicht berührt	→ Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Nachfolgend genannte Gemeinden äußerten sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufstellung des BPs Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ nicht berührt werden:

- Stadt Wurzen
- Stadt Taucha
- Verwaltungsverband Eilenburg West (Gemeinden Jesewitz und Zschemplin)
- Gemeinde Krostitz

Verwaltung Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>V 1 FB 2, SG Bauordnung</p> <p>1. Entsprechend Pkt. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen und Pkt. 7.2 der Begründung sind überdachte Freisitze bis 15 m² je Parzelle zulässig. Diese könnten unabhängig von den Mobilheimen oder den nichtfahrbereiten Wohnwagen errichtet werden. Sollen überdachte Terrassen nur unmittelbar an den Mobilheimen zulässig sein wäre dies auch so zu formulieren, z.B.: „Innerhalb der Wochenendplätze..... sind pro Parzelle ein Mobilheim bis 40m² Grundfläche zuzüglich 15m² überdachter Terrasse oder ein nicht fahrbereiter Wohnwagen einschließlich handelsüblichem Vorzelt bis 40 m² Grundfläche zulässig.“</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.2 entsprechend angepasst. → Dem Hinweis wird somit entsprochen.</p>
<p>2. Die Begründung (S.14 erster Absatz) sollte wie folgt formuliert werden: „Bodenplatten aus Beton sind nicht zulässig. Terrassen einschließlich deren Überdachung und Abstellräume sind nicht in massiver Bauweise zu errichten. Zulässig sind Baustoffe aus Holz, Metall oder ähnliche. Eine Verkleidung der Terrassen ist nicht zulässig.“</p>	<p>Die Begründung wird unter Punkt 7.2 entsprechend ergänzt. → Dem Hinweis wird somit entsprochen.</p>
<p>3. Auf S.22 der Begründung ist festgelegt, dass bei Zelten und Wohnwagen (gemeint sind sicherlich mobile Wohnwagen) zwischen den Brandgassen ein Sicherheitsabstand von 5 m verbleiben muss. Hier ist aus Gründen des Brand-schutzes § 30 (2) SächsBO noch der Abstand von Mobilheimen untereinander und Mobilheimen zu Zelten und Wohnwagen zu ergänzen. Der Abstand untereinander muss 5 m betragen, also jeweils 2,50m zur Parzellengrenze. Dieser Abstand zur Parzellengrenze ist auch von überdachten Terrassen und Abstellräumen einzuhalten.</p>	<p>Ergänzung der Begründung → Dem Hinweis wird somit entsprochen.</p>