Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg
Eilenburg, 08. Dezember 2020

Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

71/2020 vom 07.12.2020

(öffentlich)

Bebauungsplan Nr. 19.3 "FEZ-Wochenendplatz" – Teilabwägung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

1. Der Stadtrat macht sich die Abwägungsentscheidungen zu den eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 19.3 „FEZ–Wochenendplatz" vom 22.06.2020 einschließlich der Begründung vom 22.06.2020 gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.

2. Der Stadtrat billigt den überarbeiteten Entwurf des B-Plans Nr. 19.3 „FEZ–Wochenendplatz" vom 13.11.2020 (Anlage 2) einschließlich Entwurf der Begründung vom 13.11.2020 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 4 a Absatz 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 a Absatz 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.

3. Auf der Grundlage von § 4 a Absatz 3 Satz 2 BauGB sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf der Grundlage von § 4 a Absatz 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen auf die Dauer von drei Wochen verkürzt.

Scheler
Oberbürgermeister

Abstimmungsergebnis	
14	Ja
0	Nein
0	Enthaltung
0	Befangen

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. Beschusses 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**
T 1 Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) vom 02.09.2020 **T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt** **T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung** Hinweise: 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. 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).	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird gefolgt.
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.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
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 Doberschütz 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. 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	

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
1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden." Für das geplante Mehrzweckgebäude wäre aus unserer Sicht die in Nr. 2 formulierte aufschiebende Bedingung eine gangbare Festsetzungsmöglichkeit.	**Siehe T 1.3.1** (Untere Forstbehörde)
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.	Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Hinweise. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
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.	Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6. Die Aussagen in der Begründung unter Punkt 6. Verfahren sollten bezüglich der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) überprüft werden: 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. 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	

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
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). 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.	Die Begründung wird unter Punkt 6 hinsichtlich der Zuordnung des Vorhabens nach Anlage 1 des UVPG überarbeitet. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2 Umweltamt **T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz** keine Bedenken	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2.2 SG Immissionsschutz (UIB) keine Bedenken <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… 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. 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. <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	

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. <u>Verkehrslärm</u> 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 Lr,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. <u>Gewerbelärm</u> 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
die SOW unterschritten. Da sich die Geräuschsituation nicht geändert hat, wird im Rahmen dieser Stellungnahme der Gewerbelärm nicht näher betrachtet. 2.2 Auswirkungen des Plangebietes 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. 3. Festsetzungen im Bebauungsplan 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. Verkehrslärm „Zum Schutz vor "Verkehrsgeräuschen" ist auf dem *Sondergebiet "Wochenendplatz"* in den gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG eine 5 m hohe Schallschutzmaßnahme (Lärmschutz-wand, Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Beiden) zu errichten." „Auf der *Sondergebietsfläche "Camping"* 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-	

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
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." → Die Festsetzungen in Zusammenhang mit der Begründung sind aus Sicht des SG Immissionsschutz ausreichend, es bedarf keiner weiteren Abwägung.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
T 1.2.3 SG Naturschutz (UNB) 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. 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. → Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000- Gebiete) ist durch den Geltungsbereich nicht zu erwarten. 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-	

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
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. → Als textliche Festsetzungen sind im Planteil B in den Punkten 1.5 (Niststättenersatz) und 1.8 (Pflanzmaßnahmen M 1 + M 2, Zauneidechsenhabitate) festgesetzt. Die Realisierung dieser Maßnahmen zum Schutz von Niststätten und Einzelindividuen ist geeignet, um Verbotstatbestände zu vermeiden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
T 1.2.4 SG Wasserrecht (UWB) 1. Hinweise und Erläuterungen zum Antrag/Prüfergebnis 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 Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe begrenzt. → Die Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung sind plausibel. Das Abwasser kann über das vorhandene Ortsnetz zur Kläranlage Eilenburg übergeleitet werden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
2. Auflagen/Nebenbestimmungen Die örtliche Versickerungsfähigkeit ist durch Erkundungsaufschlüsse inklusive bodenphysikalischer Laborbefunde und / oder Sickerversuche nachzuweisen, insofern nicht bereits geeignete Nachweise vorliegen. Die Dimensionierung der	

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
Versickerungsanlagen ist nach DWA A 138 (Handlungsempfehlungen) zu bemessen. Für die Versickerungs-anlagen ist des Weiteren eine Bewertung nach DWA M 153 sowie ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 zu erstellen. Begründung 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. Die Begrenzung der Bohrteufe von Geothermiebohrungen resultiert aus der Verbreitung sowie Mächtigkeit des tertiären Glimmersandkomplexes und wird ortskonkret nach Antragstellung vorgegeben.	Hinweis wird redaktionell in die Begründung unter Punkt 7.4 aufgenommen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
T 1.3 Ordnungsamt **T 1.3.1 SG Untere Forstbehörde** 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. 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 Doberschütz 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. Der Aus- und Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in ein Mehrzweck-	

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 Baufelds 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.**

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
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.
Hinweise: 2. Der Verlauf der Lärmpegelbereiche ist nicht eindeutig in der Planzeichnung erkennbar und sollte zur Nachvollziehbarkeit auch innerhalb der Maßnahmefläche 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 Wallkrone 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 Verkehrsgeräuschquel-~~

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
	~~len 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. **→ Dem Hinweis wird somit entsprochen.**
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-	

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
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.	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. 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. 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 Zulassungsentscheidung 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. 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. Auf dieser Grundlage ist auch die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB gerechtfertigt.

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
	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-Westsachsen (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 07.09.20202 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 m³/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.

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

Nachbargemeinden **Kurzinhalt 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:

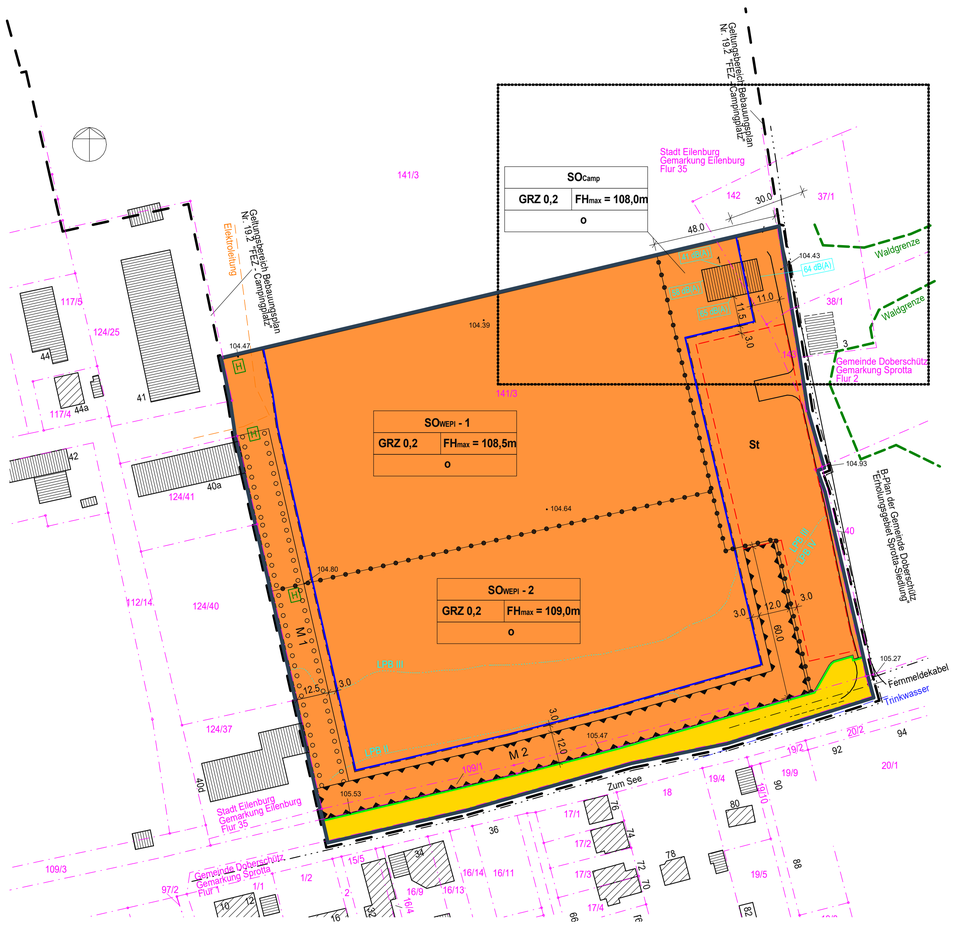
- Stadt Wurzen
- Stadt Taucha
- Verwaltungsverband Eilenburg West (Gemeinden Jesewitz und Zschepplin)
- Gemeinde Krostitz

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 / SächaNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz / BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Verwaltung **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
V 1 FB 2, SG Bauordnung 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."	Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.2 entsprechend angepasst. **→ Dem Hinweis wird somit entsprochen.**
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."	Die Begründung wird unter Punkt 7.2 entsprechend ergänzt. **→ Dem Hinweis wird somit entsprochen.**
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 Brandschutzes § 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.	Ergänzung der Begründung **→ Dem Hinweis wird somit entsprochen.**

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 / SächaNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz / BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Planzeichnung - Teil 1



Zeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sondergebiet
- SOCamp — Sondergebiet Campingplatz (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
- SOWEPI — Sondergebiet Wochenendplatz (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,2 — Grundflächenzahl, hier: 0,2
- FHmax — Höhe der baulichen Anlage Hier: Firsthöhe über NHN im DHHN 2016

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximale Firsthöhe (FHmax) über NHN im DHHN 2016
Bauweise	

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

1.5 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- H — Habitatelemente für Reptilien (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6 Sonstige Planzeichen

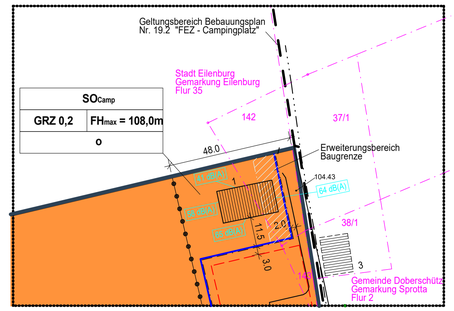
- Umgrenzung von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier Stellplätze
- St — Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- LPB III — Lärmpegelbereiche; hier Lärmpegelbereich III
- 65 dB(A) — fassadenbezogener maßgeblicher Außenlärmpegel
- Abgrenzung Planzeichnung - Teil 2
- Erweiterungsbereich Baugrenze

2. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 141/3 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)
- 1 — Hausnummer
- • 104.64 — Geländehöhen über NHN im DHHN 2016

Anmerkung:
DHHN = Deutsches Haupthöhennetz

Planzeichnung - Teil 2



Zulässigkeit der Baugrenze nach Textfestsetzung 1.9.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1 Sondergebiet Campingplatz - SOCamp (§ 10 Abs. 5 BauNVO)
Das Sondergebiet Campingplatz (SOCamp) dient der Errichtung von Aufstellplätzen für Zelte und Wohnwagen sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur sportlichen Betätigung.

Zulässig sind
1. Zelte, Wohnfahrzeuge, Wohn- und Klappanhänger
2. Gebäude und Anlagen der Platzverwaltung und -versorgung, wie zum Beispiel Wasch-und Geschirrspülräume sowie sanitäre Einrichtungen
3. Verkaufskioske und Imbiss-Stände
4. Flächen für die sportliche Betätigung im Freien (z.B. Badminton, Beach-Volleyball, Tischtennis)

Zulässig sind weiterhin nach § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB im vorhandenen Gebäude (geplantes Mehrzweckgebäude) 1 Ferienwohnung, maximal 5 Beherbergungszimmer und 1 Betriebswohnung. Die maximale Firsthöhe des Gebäudes wird auf 114,0 m über DHHN 2016 beschränkt.

1.1.2 Sondergebiet Wochenendplatz - SOWEPI (§ 10 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb der Wochenendplätze SOWEPI- 1 und SOWEPI- 2 sind pro Parzelle ein Mobilheim bis 40m² Grundfläche zuzüglich 15 m² überdachter Terrasse oder ein nicht fahrbereiter Wohnwagen einschließlich handelsüblichem Vorzelt bis 40 m² Grundfläche zulässig.
Die Größe der Aufstellplätze für Mobilheime beträgt max. 350 m².

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt.

1.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten, zu verwerten bzw. im Gelände zu versickern.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Belage sämtlicher Fuß-/Rad- und Fahrwege innerhalb des Campingplatzes sowie die Aufstellplätze für Zelte, Campinganhänger usw. sind, soweit das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, wasserdurchlässig zu gestalten.

Niststättenersatz:
Im Geltungsbereich oder auf anderen Flächen des Flurstückes 141/3 sind folgende mardersichere Nistkästen aus Holzbeton in einer Höhe von mindestens 3 m über Oberkante Gelände aufzuhängen:
2 St Nischenbrüterkästen (Halbhöhle), Maße mind. 15x30x15 cm, Flugloch D 32 mm
1 St Starenkasten, Maße mind. 20 x 30 x 20 cm, Flugloch D 45 mm
1 St Kleinmeisenkasten, Maße mind. 15 x 30 x15 cm, Flugloch D 26 mm
3 St Meisenkästen (auch für z.B. Sperlinge, Schnäpper), Maße mind. 15 x 30 x15 cm, Flugloch D 32 mm
Als Ersatz für vorhandene Spaltenquartiere für Fledermäuse sind als Gruppe an Bäumen oder Gebäuden, orientiert in südliche Richtung und mit freiem Zuflug zu montieren:
3 St Flachkästen für Fledermäuse oder konstruktive Spaltenquartiere am Gebäude.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
1.6.1 Sondergebiet Campingplatz
Stellplätze sind an den dafür gekennzeichneten Standorten zulässig.
Für die Nutzungen im Gebäude Haus-Nr. 1 (geplantes Mehrzweckgebäude) sind die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze in unmittelbarer Umgebung des Gebäudes zulässig.

1.6.2 Sondergebiete Wochenendplätze
In den Sondergebieten Wochenendplatz SOWEPI- 1 und SOWEPI- 2 sind Abstellräume für Gartengeräte, Fahrräder und dergleichen bis zu einer Größe von maximal 6 m² je Aufstellplatz zulässig.

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 (= 110,5 m über NHN im DHHN 2016) Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Beiden) zu errichten.

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, 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 B-Plan eingezeichnet sind).
Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, besonderé 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.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Maßnahme M 1:
Am westlichen Plangebietsrand ist auf der gesamten Länge von 140 m eine 9 m breite Hecke zu entwickeln.
Als Ergänzung des vorhandenen Gehölzaufwuchses ist mit insgesamt 50 St Sträuchern als Pflanzung zu 5 Gruppen mit je 10 Sträuchern eine Initialpflanzung für die weitere Entwicklung der Gehölzfläche in folgender Anzahl, Art und Qualität anzulegen:

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
10	Bluthartriegel	Cornus sanguineum	Str., 60-100
10	Hasel	Corylus avellana	Str., 60-100
10	Weißdorn	Crataegus monogyna	Str., 60-100
10	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 60-100
10	Hundsrose	Rosa canina	Str., 60-100

Die Maßnahme beinhaltet drei Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen. Es sind Gehölze aus gebietseigenem Vorkommen des Gebietes 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.
Die Herkunft ist durch Lieferschein und Zertifikat nachzuweisen. Die Maßnahme ist zum Ende des Jahres 2022 fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren ist auf einer Länge von 140 m eine 3,5 m breite Saumfläche durch Mahd der Fläche, Ansaat von Regiosaatgut für Magerrasen, sauer, Herkunft Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (UG5) herzustellen. Einzelflächen mit Offenboden sind freizuhalten. Auf diesen Offenbodenflächen sind insgesamt 3 Habitatelemente (H) für Reptilien mit jeweils etwa 20 m² Grundfläche einzurichten. Die Habitatflächen bestehen aus Lesesteinhaufen und Totholzhaufen mit jeweils etwa 1 m³ Volumen einschließlich Sandaufschüttung zwischen den Haufen mit ebenfalls etwa 1 m³ Volumen. Der Saum (Blühstreifen) ist dauerhaft zu erhalten und zweimal jährlich zu folgenden Terminen einschließlich Beräumung des Schnittgutes zu mähen: 1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli,
2. Schnitt: 15. September bis 15. Oktober.

Maßnahme M 2:
Auf den Flächen des südlichen Lärmschutzwall-/mauer (Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) ist im Zuge der Realisierung auf einer Länge von 200 m eine bis zu 9 m breite Pflanzung zur Entwicklung von Gehölzinseln mit insgesamt 100 St Sträuchern als Gruppenpflanzungen mit 10 Gruppen zu je 10 Sträuchern als Initialpflanzung für die weitere Entwicklung der Gehölzfläche in folgender Anzahl, Art und Qualität anzulegen:

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
20	Bluthartriegel	Cornus sanguineum	Str., 60-100
20	Hasel	Corylus avellana	Str., 60-100
20	Weißdorn	Crataegus monogyna	Str., 60-100
20	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 60-100
20	Hundsrose	Rosa canina	Str., 60-100

Die Flächen des Walls zwischen den Gehölzinseln sind mit einem Regiosaatgut UG 5 Herkunft Mitteldeutsches Tiefland anzusähen. Die Maßnahme beinhaltet drei Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen. Es sind Gehölze aus gebietseigenem Vorkommen des Gebietes 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden. Die Herkunft ist durch Lieferschein und Zertifikatnachzuweisen.
Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Aufschüttung des Walls fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten.
Des Weiteren ist auf einer Länge von 200 m eine 3,0 m breite Saumfläche durch Mahd der Fläche, Ansaat von Regiosaatgut für Magerrasen, sauer, Herkunft Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (UG5) herzustellen. Der Saum (Blühstreifen) ist dauerhaft zu erhalten und zweimal jährlich zu folgenden Terminen einschließlich Beräumung des Schnittgutes zu mähen: 1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt: 15. September bis 15. Oktober.
Im Bereich des Sondergebietes "Campingplatz" und der Sondergebiete "Wochenendplatz" ist eine Strukturierung der Flächen durch Anpflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je 1000 m² überbaubare Grundstücksfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Als Empfehlung dienen die Artenlisten 1 bis 3 der Pflanzliste.

Im Bereich der Wochenendplätze sind zusätzlich pro 1000 m² mindestens 50 lfd. m Schnitthecke aus Laubgehölzen der Artenliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Campingplatz- und Wochenendplatz-Parkplätze ist je 8 ebenerdiger Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum der Artenliste 1 in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten.

1.9 besondere Festsetzung nach § 9 Absatz 2 BauGB
Bauliche Nutzungen innerhalb der im Teil 2 der Planzeichnung dargestellten Erweiterung des Baufelds im Sondergebiet Campingplatz sind bis zum Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung für den im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans "FEZ - Hafen" vorhandenen Wald unzulässig.
Der Erweiterungsbereich des Baufeldes ist im Teil 2 der Planzeichnung dargestellt.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)

2.1 Einfriedungen

Die Einfriedung der Aufstellplätze im Sondergebiet Wochenendplatz darf nur über transparente Einfriedungen bzw. einreihige Hecken aus standortheimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m erfolgen.

3. Nachrichtliche Übernahme

Naturschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Dübener Heide".

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz/Archäologie:
~~Bodeneingriffe bedürfen, gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG, der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.~~ Funde von Sachen, Sachgesamtheiten, Teilen oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 Abs. 1 SächsDSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Weitere Erläuterungen und Hinweise hierzu können der Begründung entnommen werden.

Anmerkung:
"Rote" Darstellungen oder Texte = Änderung gegenüber der Fassung vom 22.06.2020

4.2 Bodenschutz/Altlasten:
Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten, Abfall ...) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.
Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzt (SächsKrWBodSchG) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.
Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen, sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB und die in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.

4.3 Lärmschutz
Bei der Aufstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen sollen die Hinweise der Anlage zum "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" beachtet werden. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.

4.4 Feuerungsanlagen
Bei der Errichtung/ dem Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen ist die 1. BImSchV zu beachten. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.

4.5 Photovoltaik / Solaranlagen
Um Blendungen durch Photovoltaik- Solarmodule zu reduzieren, sind Minderungsmaßnahmen zu ergreifen. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.

4.6 Kampfmittel:
Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen ist keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Beim Auffinden von Kampfmitteln ist folgende Verhaltenshinweise zu beachten:
1. Die Gegenstände nicht berühren
2. Fundstelle deutlich markieren und sichern
3. Näherkommende rechtzeitig warnen
4. Sofort die Polizei über die Telefonnummer 110 verständigen

4.7 Natürliche Radioaktivität:
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Es wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum Radonschutz zu beachten (siehe auch Begründung). Bei Fragen kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen kontaktiert werden. (Telefon: 0371/ 46124-221, Telefax: 0371/ 46124-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de)

4.8 Verweis auf Technische Regeln/ Normen
Die Technische Regel VDI 2719 und die Norm DIN 18005-1, auf die in der Planurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung (Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung) eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2833) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundes- Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I Seite 2771) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013, (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008 (RPLWS 2008), verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

Grundlage der Plandarstellung

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage des Vermessungsplanes des Vermessungsbüros R. Esch, Eilenburg vom Januar 2020 erstellt.

Anlage 2 zur DS Nr. 113/FB4/2020/1 und Beschluss 71/2020

10 m — 100 m

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....) Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, ...

Vermessungsamt des Landratsamtes Nordsachsen — Siegel

2. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am ..... mit Beschl-Nr. ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister — Siegel

3. Die Satzung über den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister — Siegel

4. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... im Amtsblatt-Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. ..... am ..... in Kraft getreten.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister — Siegel

ÜBERSICHTSPLAN

Quelle: Stadtgrundkarte Eilenburg

Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 19.3 "FEZ - Wochenendplatz"

Eilenburg Große Kreisstadt

IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH

Pehritzsch Mühlweg 12 04838 Jesewitz Tel. 034241/52 68 13 Fax 034241/52 68 14 post@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de

Objekt:	
Objekt-Nr.:	001/20 BP
Planbezeichnung:	**Entwurf**

Maßstab:	1:1000	Datum:	13.11.2020	Bearbeiter/in:	Frau Sawatzki
Planer		Zul.-Nr.:	54905	Zeich.-Nr.:	03

GROSSE KREISSTADT EILENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 19.3

„Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) - Wochenendplatz“

Stand: **13.11.2020**

Entwurf

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 19.3 der Stadt Eilenburg "FEZ – Wochenendplatz"

INHALT

1. Anlass der Planung

2. Allgemeines
2.1 Bestehende Nutzungen – Lage
2.2 Schutzgüter und Schutzobjekte
2.3 Altlasten
2.4 Kampfmittel
2.5 Natürliche Radioaktivität
2.6 Geologie
2.7 Sonstiges

3. Geltungsbereich und Flächenangaben

4. Erfordernis und Ziele der Planung

5. Planungsgrundlagen
5.1 Raumordnung
5.2 Flächennutzungsplan
5.3 vorhandene Bebauungspläne
5.4 Sonstige Planungen

6. Verfahren

7. Geplante Festsetzungen
7.1 Sondergebiet Campingplatz (SO_{Camp})
7.2 Sondergebiet Wochenendplatz (SO_{WEPl})
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen
7.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
7.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
7.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
7.8 Besondere Festsetzung nach § 9 Absatz 2 BauGB

8. Umweltprüfung - Umweltbericht
8.1 Artenschutz
8.2 Immissionsschutz

9. Erschließung

10. Anlagen

1. Anlass der Planung

Die Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg GmbH (FEZ GmbH) als Betreiber des Campingplatzes in Eilenburg beabsichtigt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Campingplatzes. Mit einem Wochenendplatz wird dem Trend für eine qualitative Verbesserung des Angebots auf Camping- und Zeltplätzen entsprochen.
Neben Zelten und Wohnwagen auf dem bisherigen Campingplatz, sollen nun auf einer bisher noch nicht genutzten Teilfläche auch Mobilheime und nicht fahrbereite Wohnwagen aufgestellt werden können. Diese Nutzungen sind nach den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans nicht zulässig. Aus diesem Grund soll das bestehende Baurecht geändert werden.

2. Allgemeines

2.1 Bestehende Nutzungen – Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg Ost südwestlich des Kiessees und nördlich der örtlichen Erschließungsstraße „Zum See". Der östliche und südliche Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Gemarkung Sprotta, die zur Gemeinde Doberschütz gehört.
Westlich des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke. Das Gebiet südlich der Straße „Zum See" wird durch Wohnbebauung geprägt.
Im Osten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan der Gemeinde Doberschütz „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung" an, dessen Flächen ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz ausgewiesen wurden.
Nördlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 19.2 „FEZ –Campingplatz" an, dessen Bestandteil das Plangebiet ursprünglich war.

2.2 Schutzgüter und Schutzobjekte

Naturschutz:
Nach derzeitigem Kenntnisstand überschneidet sich der Geltungsbereich nicht mit Flächen, welche nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Schutzgebiete ausgewiesen sind.
Das FFH Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen" und das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Vereinigte Mulde" sind ca. 1500 m von der Westgrenze des Geltungsbereiches entfernt. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittlere Mulde" liegt ca. 900 m in westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Geltungsbereich und den Schutzgebieten liegen Siedlungsflächen. Aufgrund der Entfernung ist eine direkte Beeinträchtigung wertgebender Lebensräume für die Natura-2000 Gebiete nicht zu erwarten. Die räumliche und auch bauliche Trennung der Schutzgebiete vom Geltungsbereich schließt eine Beeinträchtigung von Lebensraumverbundfunktionen aus.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000- Gebiete) nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Dübener Heide". Ein entsprechender Hinweis wurde unter 3. -Nachrichtliche Übernahme- in die Planzeichnung übernommen.

Denkmalschutz:
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) darstellen, wird auf die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen und unter Punkt 4.1 –Hinweise- in der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nicht direkt betroffen. Die Kiesgrube Eilenburg befindet sich ca. 100 m östlich und 150 m nördlich vom Geltungsbereich entfernt, ein untergeordneter Teil ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 19.2 „FEZ –Campingplatz". Die Mulde fließt ca. 2,7 km in westlicher Richtung.
Die Planfläche befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG.

Waldflächen:
Durch das Plangebiet werden direkt keine Waldflächen berührt. Nach Stellungnahme der unteren Forstbehörde befinden sich östlich des Plangebietes Waldflächen, von denen ein Abstand von 30 m nach der Schutznorm des § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) eingehalten werden muss.

Die Waldfläche ist in folgender Karte mit gelber Linie dargestellt:

Die Waldgrenzen wurden informativ in die Planzeichnung aus einer vom Landratsamt Nordsachsen zur Verfügung gestellten Topographischen Karte übernommen. Eine entsprechende Ungenauigkeit ist nicht ganz auszuschließen. Zur Einhaltung der Abstandsflächen wurde die im Vorentwurf dargestellte Baugrenze in westlicher Richtung verschoben. In diesem Abstands-Bereich sind PKW-Stellplätze für den Campingplatz bereits vorhanden und auch zukünftig vorgesehen. Zelte, Wohnwagen oder Nebenanlagen sind dort nicht zulässig.

Im Zuge des Planverfahrens wurde von der unteren Forstbehörde darauf hingewiesen, dass auch im Norden des Plangebiets die erforderlichen Abstandsflä-chen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhalten sind. Somit könnte das ehemalige Mehrzweckgebäude nicht wie geplant umgenutzt werden.

Die in der Gemeinde Doberschütz befindliche, ohne Genehmigung gerodete und rein rechtlich wieder aufzuforstende Waldfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbe-reichs des Bebauungsplans „FEZ Hafen", für den am 03.09.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst und am 25.09.2020 öffentlich bekanntgemacht wurde. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere im Zusammenhang mit dem Kiessee stehende Freizeitnutzungen. Aus diesem Grund soll die genannte Waldfläche nicht wieder aufgeforstet werden, sondern mit entsprechenden Ersatzmaßnahmen umgewandelt werden.

Bis zur wirksamen Waldumwandlungsgenehmigung muss der Abstand der Baugrenze zum Wald von mindestens 30 m einhalten werden und wurde entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

Da die Waldumwandlungsgenehmigung für die unbestockte Waldfläche zeitlich erst nach der Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes zu erwarten ist, wurde eine textliche Festsetzung als aufschiebend bedingte Festsetzung unter 1.9 aufgenommen und auf der Planzeichnung im Teil 2 die dann zulässige Baugrenze dargestellt (siehe auch Punkt 7.8).

Kulturdenkmale:
Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. In der Planzeichnung wurde der Punkt 4.1 als Hinweis aufgenommen, der bei weiteren Planungen zu beachten ist. In Absatz 1 der Rechtsnorm heißt es:

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
1. Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, ausführen will,
2. die bisherige Bodennutzung von Grundstücken, von denen bekannt ist, dass sie im Boden Kulturdenkmale bergen, ändern will.

§ 12 Abs. 3 und § 13 gelten entsprechend.

Die Melde- und Sicherungspflicht ergibt sich aus § 20 SächsDSchG. In Absatz 1 und 2 der Rechtsnorm heißt es:
(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

2.3 Altlasten

Entsprechend rechtswirksamen B-Plan Nr. 19.2 „FEZ –Campingplatz" ist die Fläche nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Somit ist nach derzeitigem Kenntnisstand von einer Altlastenfreiheit auszugehen.
Die Mitteilungspflicht für während der Bauarbeiten evtl. auftretende Boden-veränderungen/Altlasten wurde als Punkt 4.2 ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

2.4 Kampfmittel

Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen (LRA NOS) ist für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden können, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmit-

telverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln als Punkt 4.6 in die Planzeichnung aufgenommen.

2.5 Natürliche Radioaktivität

Für das Plangebiet liegen nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Allerdings liegt das Plangebiet nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.
Zum vorliegenden B-Plan bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen.
Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellier-ten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).
Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.
Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.
In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).
Ein entsprechender Hinweis wurde als Punkt 4.7 in die Planzeichnung aufgenommen.

2.6 Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Planungsgebietes ist ab einer Teufe von ca. 50 bis 60 m NHN mit Antreffen der Sande zu rechnen.

Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 40 m begrenzt werden.
Nach Aussage der unteren Wasserbehörde resultiert die Begrenzung aus der Verbreitung sowie Mächtigkeit des tertiären Glimmersandkomplexes und wird ortskonkret nach Antragstellung vorgegeben.

2.7 Sonstiges

Entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sind die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes/der Fischerei sind nicht berührt.

3. Geltungsbereich und Flächenangaben

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 rechtswirksamen B-Plans Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz" überplant.

Davon sollen ausgewiesen werden als:

Sondergebietsflächen Campingplatz (SO_{Camp}-1 und SO_{Camp}-2)	ca. 6.430 m²
Sondergebietsflächen Wochenendplatz (SO_{WEPl}-1 und SO_{WEPl}-2)	ca. 32.920 m²
Verkehrsfläche	ca. 1.950 m²
Summe	ca. 41.300 m²

4. Erfordernis und Ziele der Planung

Auf der Plangebietsfläche besteht mit dem seit 19.09.2003 rechtswirksamen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz" Baurecht für ein Sonder-gebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz.
Durch die im Punkt 1 beschriebenen Entwicklungsabsichten des Campingplatzbetreibers der FEZ Eilenburg GmbH ist zur Erweiterung des touristischen Angebotes 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" B-Plans sind diese Nutzungen nicht zulässig.
Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Eilenburg für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 19.2 „FEZ –Campingplatz", die Aufstellung eines separaten B-Plans.
Zur Diskussion standen zwei Möglichkeiten zur Schaffung des neuen Baurechtes für dieses Gebiet. Die 1. Änderung des rechtswirksamen B-Plans wurde bereits mit Beschluss Nr. 104/2017 vom 04.12.2017 eingeleitet. Da es sich bei dem geplanten neuen Sondergebiet Wochenendplatz um ein in Relation zum Gesamtplan überschaubareres Areal handelt, ist auch die Aufstellung eines neuen B-Plans möglich, der dann den bestehenden B-Plan in diesem Teilbereich überlagert. Somit fiel die Entscheidung zugunsten der Aufstellung eines neuen B-Plans.

Mit dem B-Plan Nr. 19.3 „FEZ-Wochenendplatz" soll die größere Teilfläche des Geltungsbereichs als Sondergebiet Wochenendplatz (SO_{WEPl}) ausgewiesen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für o.g. Nutzungen auf dem bisherigen ungenutzten Campingplatzgelände geschaffen werden. Für den kleineren, östlich gelegenen Teil werden weitestgehend die Festsetzungen des Sondergebietes Campingplatz (SO_{Camp}) übernommen. Außerdem sollte die derzeitige immissionsschutzrechtliche Situation geprüft und die Belange des Artenschutzes untersucht werden.

5. Planungsgrundlagen

5.1 Raumordnung

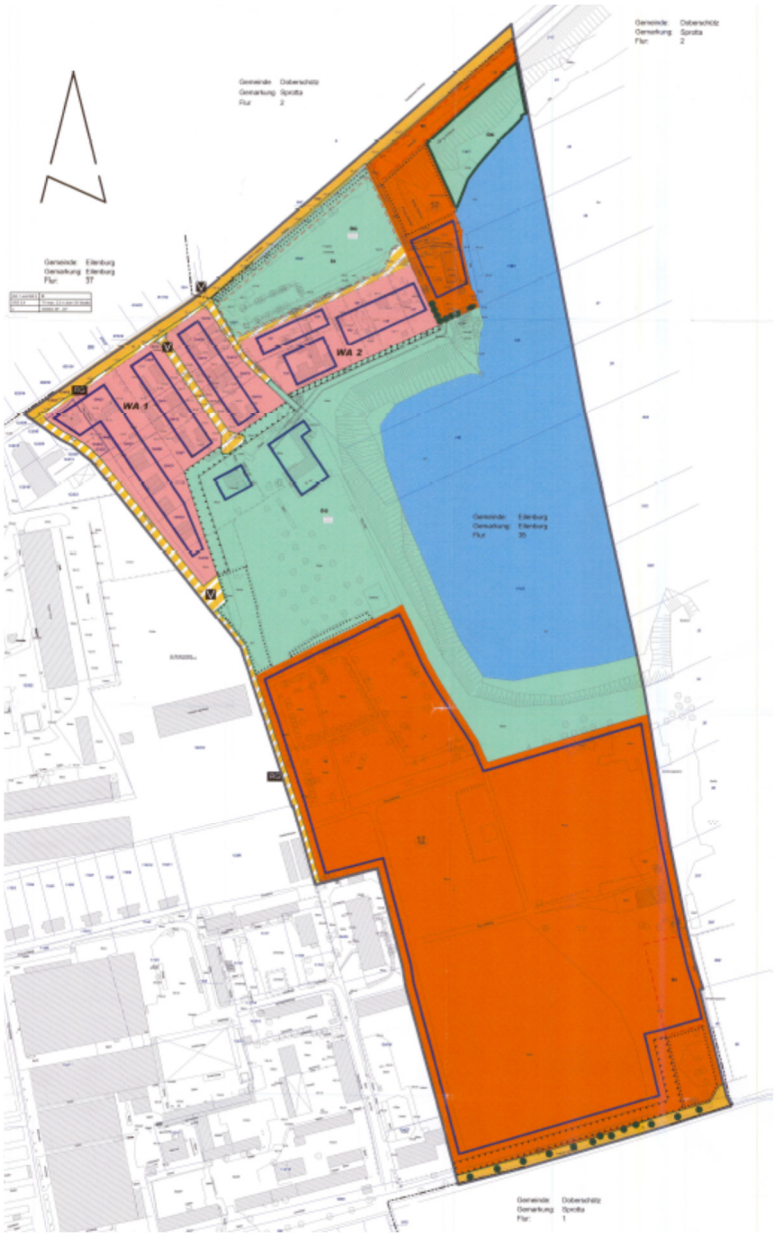
Im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum (Zentraler Ort) im ländlichen Raum eingestuft. Laut Regionalplan Westsachsen 2008 liegt die Stadt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau.
Der Regionalplan Westsachsen (RPlWS 2008) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regional-spezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest. Der RPlWS 2008 befindet sich gegenwärtig in der Gesamtfortschreibung und ist mit dem Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (RPL LWS 2017) vom 30.03.2020 im Verfahren.
Nach raumordnerischer Prüfung durch die Raumordnungsbehörde wurde festgestellt, dass das Vorhaben im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.
Die Planung entspricht dem Grundsatz G 2.1.11 des RPlWS 2008 und dem o.g. Entwurf, wonach im Raum Eilenburg unter anderem die Erholungsinfrastruktur ausgebaut und der sanfte Tourismus entwickelt werden sollen. Das Gebiet grenzt an das Vorbehaltsgebiet Erholung der Kiesgrube Eilenburg an und steht mit diesem in Übereinstimmung. Es wurden keine raumordnerischen Konflikte festgestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eilenburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die zu überplanende Fläche ist darin als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet dargestellt. Eine Entwicklung nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

5.3 Vorhandene Bebauungspläne

In dem seit 19.09.2003 rechtswirksamen B-Plan Nr. 19.2 „FEZ –Campingplatz" überplant ist für die jetzt zu überplanende Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz"

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz wird der o.g B-Plan geändert.
An der östlichen Grenze, welche auch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Doberschütz darstellt, grenzt der B-Plan der Gemeinde Doberschütz "Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung" an.

5.4 Sonstige Planungen

Es liegen keine weiteren informellen Planungen vor.

6. Verfahren

Der B-Plan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz" soll nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden.
Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist allerdings ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

- Es handelt sich bei vorliegender Planung um einen B-Plan für eine Maßnahme der Innenentwicklung, da ein Gebiet mit einem rechtswirksamen B-Plan überplant wird.

- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird, auch unter Beachtung von B-Plänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht erreicht. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 41.300 m². Davon sollen 39.350 m² als Sondergebiet ausgewiesen werden. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,2 festgesetzt. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von lediglich 7.870 m² (39.350 m² x 0,2).

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglich-keitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

In Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind „UVP-pflichtige Vorhaben" aufgeführt, die einer UVP-Pflicht unterliegen.
Im vorliegenden Fall sind die Nr. 18.2.1 und Nr. 18.2.2 für die geplanten Nutzungen zutreffend. 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 BauGB ein B-Plan aufgestellt und eine Stellplatzzahl von 200 oder mehr erreicht wird (Nr. 18.2.1).

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist dagegen bei Campingplätzen mit 50-200 Stellplätzen vorgesehen (Nr. 18.2.2).

Wie oben bereits genannt, ist die gemäß Nr. 18.2 der Anlage 1 zum UVPG erforderliche Prüfpflicht auf Vorhaben beschränkt, die innerhalb eines im bisherigen Außenbereich in Aufstellung befindlichen B-Plans liegen. Dies ist hier nicht der Fall, da sich das Plangebiet im Innenbereich und auch innerhalb des Geltungsbereichs eines bereits rechtskräftigen B-Plans befindet.
Allerdings ist unter Nr. 18.8 der Anlage 1 eine Prüfpflicht auch für Vorhaben vorgesehen, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und in sonstigen Gebieten ein B-Plan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Der Stadtverwaltung liegen 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.
Im Interesse der Rechtssicherheit wurde daher dem Hinweis der LDS gefolgt und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG vorgenommen. Dabei geht es um die Beurteilung, ob von dem geplanten Sondergebiet Wochenendplatz erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG ausgehen können, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. In diesem Fall besteht die UVP-Pflicht. Für die allgemeine Vorprüfung ist die Stadt Eilenburg zuständig. Sie erfolgt als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

Daher ist für das geplante Vorhaben im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zu prüfen, ob der Wochenendplatz erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neubauvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde (hier: Stadtverwaltung Eilenburg) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Prüftabelle

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 zum UVPG	Kurze Einschätzung/Beurteilung	Erhebliche Umweltaus-wirkungen?
1.	**Beschreibung des Vorhabens** Beurteilung nachfolgender **Kriterien**:		
1.1	Beschreibung des Standorts; Größe und Ausgestal-tung, eventuell erforderliche Ab-rissarbeiten.	Das Plangebiet des B-Plan Nr. 19.3 ist ca. 4,13 ha groß und noch Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans Nr. 19.2 „FEZ-Campingplatz". Dieser B-Plan er-streckt sich auf einer Fläche von 22,5 ha zwischen Sprottaer Landstraße im Nor-den und Torgauer Landstraße im Süden bis zur östlichen Gemarkungsgrenze und umfasst mehrere Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wasserskianlage, Frei-bad und Campingplatz) sowie kleinere Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 19.3 ist jetzt vorgesehen, auf einer Fläche von ca. 3 ha einen Wochenendplatz (inklusi-ve Flächen für Lärmschutzmaßnahmen und für Anpflanzungen) als Weiterentwicklung des vorhandenen Dauercampingplatzes (ca. 8,26 ha) einzurichten. Auf der jetzt neu zu überplanenden Fläche war im B-Plan Nr. 19.2 bereits ein Sondergebiet Campingplatz festgesetzt, das bisher zum überwiegenden Teil noch nicht in Anspruch genommen und als Ackerfläche genutzt wurde. Im östlichen Teil des Plangebiets Nr. 19.3 ist ein Sondergebiet Campingplatz (SOC) festgesetzt, innerhalb dessen sich der bereits vorhandene und auch zukünftig als solcher genutzte Parkplatz für die Freibad- und Campingplatznutzung befindet. Im nördlichen Bereich des SOC soll das zurzeit ungenutzte zweigeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude des Kieswerks als Mehrzweckgebäude, u.a. auch zur Beherbergung einer Betriebswohnung, einer Ferienwohnung und 5 Gästezimmern umgenutzt werden. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,2 fest-gesetzt, so dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet auch weiterhin gering gehalten wird. Es ist davon auszugehen, dass das Vor-haben aufgrund seiner geplanten Größe keine erheblichen Umweltauswirkung haben wird. Mit der Umsetzung des B-Plans sind keine Abrissarbeiten verbunden.	☐ ja ☒ nein

1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten und daraus resultierende schädliche Umweltauswirkungen	 Wie bereits unter 1.1 beschrieben wird mit dem B-Plan Nr. 19.3 keine grundsätzlich neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Von dem bisher ca. 8,26 ha großen geplanten Sondergebiet Campingplatz werden nur ca. 1,46 ha planungsrechtlich weiterentwickelt. Eine Erholungsnutzung war auch bislang bereits zulässig. Es sind daher keine kumulierenden Wirkungen zu ermitteln.	☐ ja ☒ nein
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Werden nachteilige Umweltauswirkungen ausgelöst?	Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 19.2 ist für den Bereich des neuen Plangebiets bereits ein Sondergebiet Campingplatz festgesetzt. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Standort bereits überprägt ist. Es werden hinsichtlich Fläche, Boden und Wasser somit keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen. Unter der Annahme, dass sich auf der Fläche ein Campingplatz entwickelt hätte, wären in Bezug auf Pflanzen Scherrasenflächen mit Einzelbäumen und –sträuchern vorhanden. Diese Vegetationsstruktur würde nur sehr eingeschränkt einen Lebensraum für Tiere, hier ggf. Vögel, darstellen. Im Rahmen einer Potenzialeinschätzung zu Belangen des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde zudem ermittelt, dass das vorhandene Gebäude eine Eignung als Brut- und Fortpflanzungsstätte für Brutvögel und Fledermäuse aufweist. Es werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Gutachten vorgeschlagen, die in den B-Plan als Festsetzungen übernommen wurden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit vermieden.	☐ ja ☒ nein

1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 Kreislaufwirtschaftsgesetz. Werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Abfallerzeugung ausgelöst?	Durch den Betrieb des Wochenendplatzes werden lediglich saisonal haushaltsübliche Abfälle erzeugt.	☐ ja ☒ nein
1.5	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	Es ist davon auszugehen, dass von der Freizeitnutzung Wochenendplatz keine relevanten Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgehen. Belegt ist letzteres durch die Schallimmissionsprognose des Büros SLG vom 18.06.2020.	☐ ja ☒ nein
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind	Mit vorliegender Planung sind diese Belange nicht berührt.	☐ ja ☒ nein
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Mit vorliegender Planung sind diese Belange nicht berührt.	☐ ja ☒ nein
2.	**Standort des Vorhabens** Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Mit dem B-Plan Nr. 19.3 wird eine Teilfläche des rechtskräftigen B-Plans Nr. 19.2 „FEZ-Campingplatz", der für den jetzt zu überplanenden Bereich ein Sondergebiet Campingplatz festsetzt, überplant. Mit dem B-Plan Nr. 19.3 wird lediglich eine Weiterentwicklung der nördlich seines Plangebiets bereits vorhandenen Dauercampingnutzung vorbereitet. Eine bereits bestehende Erholungsnutzung wird somit lediglich hinsichtlich der Nutzergruppe ergänzt. Hinsichtlich des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung sind notwendige Maßnahmen	

	(Nutzungskriterien)	bereits hergestellt. Mit dem B-Plan Nr. 19.3 sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Nutzungskriterien zu erwarten.	☐ ja ☒ nein
2.2	Auswirkungen des Vorhabens auf Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Flora, Fauna, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Mit dem Vorhaben wird eine Fläche überplant, auf der bereits ein Campingplatz zulässig ist. Die Naturgüter sind daher bereits überformt. Mit dem B-Plan Nr. 19.3 werden keine weiteren oder zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Auch wird sich die Nutzungsintensität (Überbauung von Bodenfläche) nicht erhöhen. Somit sind auch keine Auswirkungen auf Landschaft, Wasser sowie Fauna und Flora zu erwarten. Im Hinblick auf den Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf Pkt. 1.3 verwiesen. Eine mögliche Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten (hier: Brutvögel und Fledermäuse) wird über entsprechende Festsetzungen vermieden.	☐ ja ☒ nein
2.3	Beeinträchtigung der Schutzgüter unter Berücksichtigung nachfolgend genannter Schutzgebiete:		
2.3.1	Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete gem. § 7 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Das Plangebiet befindet sich nicht in beeinflussbarer Nähe von NATURA 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen SCI- („Vereinigte Mulde und Muldeauen") und SPA- („Vereinigte Mulde") Gebiete befinden sich in nordwestlicher Richtung in ca. 1,5 km Entfernung.	☐ ja ☒ nein
2.3.2	Auswirkungen auf Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde" befindet sich in nordwestlicher Richtung in ca. 1,5 km Entfernung. Das Plangebiet befindet sich somit nicht in beeinflussbarer Nähe.	☐ ja ☒ nein
2.3.3	Auswirkungen auf Nationalparks und Nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG	Genannte Schutzgüter sind nicht in beeinflussbarer Nähe des Plangebiets vorhanden.	☐ ja ☒ nein
2.3.4	Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG	Es gibt kein Biosphärenreservat in beeinflussbarer Nähe. Auch das in ca. 850 m in nördlicher Richtung befindliche Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide" wird durch vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.	☐ ja ☒ nein

2.3.5	Auswirkungen auf Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Es befinden sich keine Naturdenkmäler im und im Umfeld des Plangebietes.	☐ ja ☒ nein
2.3.6	Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG	Genannte Schutzgüter sind nicht in beeinflussbarer Nähe des Plangebiets vorhanden.	☐ ja ☒ nein
2.3.7	Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Es sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend geschützte Biotope vorhanden.	☐ ja ☒ nein
2.3.8	Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete gem. § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Absatz 4 WHG, Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	Das Plangebiet liegt außerhalb der genannten Schutzgebiete.	☐ ja ☒ nein
2.3.9	Auswirkungen auf Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Das Plangebiet liegt außerhalb der genannten Schutzgebiete.	☐ ja ☒ nein
2.3.10	Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne von § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Mittelzentrums Eilenburg. Das Vorhaben trägt zur Funktionsstärkung bei.	☐ ja ☒ nein
2.3.11	Auswirkungen auf in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbe-		

	hörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.	☐ ja ☒ nein
3.	**Art und Merkmale möglicher Auswirkungen** Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:		
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geografische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind.	Der B-Plan umfasst eine Fläche von ca. 4,13 ha. Er befindet sich am Ortsrand von Eilenburg-Ost südwestlich des Kiessees Eilenburg. Zu dem bereits vor 1990 dort vorhandenen Freibad und Campingplatz wurden im Ergebnis der Aufstellung des B-Planes Nr. 19.2 „FEZ-Campingplatz" weitere großflächige Dauercampingnutzungen sowie die Wasserskianlage an der Sprottaer Landstraße etabliert, um damit den Status der Erholungsnutzung weiter auszubauen. Bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 19.2 wurden Verkehrs- und Schalluntersuchungen durchgeführt. In deren Ergebnis wurden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, wie den 5 m hohen Lärmschutzwall an der Torgauer Landstraße. Die im Zuge der Aufstellung des B-Plans erneut schallschutztechnische Untersuchungen vorgenommen, die diese Maßnahme bestätigten. Weitere Auswirkungen sind nicht zu ermitteln.	☐ ja ☒ nein
3.2	eventueller grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Wie aus den vorangegangenen Punkten hervorgeht, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Mit grenzüberschreitenden Auswirkungen ist nicht zu rechnen.	☐ ja ☒ nein
3.3	Schwere und Komplexität der möglichen erheblichen Auswirkungen	Es wurden keine erheblichen Auswirkungen ermittelt.	☐ ja ☒ nein
3.4	Wahrscheinlichkeit von erheblichen Auswirkungen	Es wurden keine erheblichen Auswirkungen ermittelt.	☐ ja ☒ nein
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der möglichen erheblichen Auswirkungen	Die Wirkungen der mit dem B-Plan vorbereiteten Vorhaben treten unmittelbar sofort ein und dauern über den gesamten Nutzungszeitraum an. Mit Aufgabe der Nutzung könnte die Fläche wieder renaturiert werden. Es wird nochmals festgestellt, dass die Wirkungen als nicht erheblich einzuschätzen sind.	☐ ja ☒ nein

3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben.	Es sind, wie bereits unter Pkt. 1.2 und 3.1 dargestellt, im Umfeld des Plangebiets weitere Erholungsnutzungen vorhanden. Nördlich befinden sich der Campingplatz u.a. auch mit Dauercamping sowie die Wasserskianlage. In der Gemarkung Sprotta, östlich des Plangebiets wurde der B-Plan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung" aufgestellt (Rechtskraft 02.09.2005), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rezeption-, Verwaltungseinrichtungen für den Campingplatz sowie für der Versorgung des Campingplatzes dienende Anlagen zu schaffen. Noch weiter östlich, ebenfalls in der Gemarkung Sprotta, wird ab 2021 der B-Plan „FEZ- Hafen" aufgestellt, um weitere mit dem Gesamtcharakter des Freizeit- und Erholungsgebiets verträgliche Nutzungen etablieren zu können (u.a. Sicherung von Flächen für den Ruderverein Eilenburg e.V. sowie für Camping und Mobilheime in geringfügigem Maß). Insbesondere unter Berücksichtigung der auch bisher schon zulässigen Nutzungen (SOC) im Plangebiet des B-Plans Nr. 19.3 sind keine kumulierenden Wirkungen zu erwarten.	☐ ja ☒ nein
3.7	der Möglichkeit, die möglichen erheblichen Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Es werden im B-Plan Festsetzungen getroffen, die Auswirkungen hinsichtlich Schallimmissionsschutz und Artenschutz mindern. Schallschutzmaßnahmen werden dabei aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 19.2 übernommen. Im Ergebnis der aktuell vorliegenden Schallschutzprognose sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, so dass keine ergänzenden Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wird zum einen auf die unmittelbar geltenden Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen und zum anderen auf die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen.	☐ ja ☒ nein

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind erfüllt, demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.
Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, wird abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Bisherige Verfahrensschritte:

- 04.12.2017 - Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz"
- 11.03.2020 - Frühzeitige Beteiligung der Bürger
- 13.02.2020 - Frühzeitige Beteiligung der TÖB
- 06.07.2020 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- 17.07.2020 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 15
- 17.07.2020 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- 27.07. bis 07.09.2020 - öffentliche Auslegung des Entwurfs (zeitgleich waren die Unterlagen ins Internet, auf der Seite der Stadt Eilenburg und auf dem
- Beteiligungsportal des Landes, eingestellt)

7. Geplante Festsetzungen

7.1 Sondergebiet Campingplatz (SO_{Camp})

Die Festsetzungen für den Bereich des Sondergebietes Campingplatz (SO_{Camp} nach § 10 Abs. 5 BauNVO wurden aus dem vorhandenen B-Plan weitestgehend übernommen.
Neu ist der geplante Um- und Ausbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Kieswerks, das als Mehrzweckgebäude hergerichtet werden soll. In diesem zweigeschossigen Gebäude sollen im Obergeschoss eine Ferienwohnung, max. 5 Beherbergungszimmer und eine Betriebswohnung zulässig sein. Bei der Zulässigkeit der Betriebswohnung wird auf die Definition aus § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO verwiesen, nach der es heißt:
„… können zugelassen werden
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb (hier Betreibung des Campingplatzes) zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind."

Als maximale Firsthöhe des Gebäudes wurde hier 114,0 m über NHN im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) textlich festgesetzt. Dies ermöglicht die Erhaltung des Gebäudebestandes von ca. 9,30 m mit geringer Konstruktionserweiterung.
Die Höhenbegrenzung außerhalb des Mehrzweckgebäudes wurde mit der Eintragung in den Nutzungsschablonen mit Höhenangabe über NHN im DHHN 2016 begrenzt, welche eine maximale Firsthöhe vom 3,5 m über dem umliegenden Gelände ermöglicht. Dazu wurden im Vorfeld die Geländehöhen vermessungstechnisch ermittelt und in die Planzeichnung übernommen.

7.2 Sondergebiete Wochenendplatz (SO_{WEPl} – 1 und SO_{WEPl} - 2)

Für die touristische Weiterentwicklung sollen ergänzende Nutzungen auf dem Campingplatz des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg zulässig werden. Somit bildeten die Sondergebiete Wochenendplatz (SO_{WEPl} – 1 und SO_{WEPl} - 2) den Anlass für die Aufstellung dieses B-Plans.
Innerhalb der beiden Sondergebiete Wochenendplatz (SO_{WEPl} – 1 und SO_{WEPl} - 2) nach § 10 Abs. 5 BauNVO sollen Mobilheime und ortsunbewegliche Wohnwagen bis 40 m² Grundfläche zuzüglich 15 m² überdachtem Freisitz zulässig sein.

In Sachsen gibt es derzeit keine eigene Richtlinie über Camping- und Wochenendplätze. Als Orientierung zu den Festsetzungen wurden die Richtlinien aus Sachsen-Anhalt (Verordnung (VO) über Campingplätze und Wochenendplätze) und Nordrhein-Westfalen (Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO) herangezogen.

Auf der Fläche sollen planmäßig keine massiven Gebäude entstehen können. Als Mobilheim gelten bewohnbare Landfahrzeuge, die für eine vorübergehende oder saisonale Urlaubsnutzung bestimmt sind, ihre mobile Fähigkeit beibehalten, wodurch sie

ziehend (z.B. auf Tiefladern) bewegt werden können, welche jedoch zur eigenständigen Fahrt auf öffentlichen Straßen verboten sind (keine eigene Straßenzulassung). Zum Bewegen auf einem Campingplatz oder in einer Wohnwagensiedlung kann ein Mobilheim eine einfache Achse ohne Bremse besitzen. Andererseits können Mobilheime vormontiert geliefert und mittels Kran bzw. großem Gabelstapler manövriert werden. Mobilheime können auch vor Ort montiert werden. Maßgebend ist die Möglichkeit des spontanen Rückbaus.
Monolithisch gegossene Flächenfundamente (Bodenplatten) sind für Mobilheime nicht zulässig.
Des Weiteren kann ein Mobilheim auch nicht mit einer Betonterrasse, einer Veranda aus Hohlblocksteinen oder einer anderen „harten" Installation (Zaun, Gartenhäuschen) ausgestattet werden, wenn dies die Mobilität der Unterkunft in Frage stellt. Lediglich abnehmbare Terrassen und Vorzelte, die diese Fähigkeit, mobil sein zu können, nicht beeinträchtigen, sind genehmigungsfähig. Zulässig sind Baustoffe aus Holz und Metall. Eine Verkleidung der Terrassen ist nicht zulässig.

Die Einteilung des Sondergebietes Wochenendplatz in SOWEPl – 1 und SOWEPl – 2 wurde aufgrund der Höhenfestlegung über NHN im DHHN 2016 erforderlich. Da das Bestandsgelände von Nord nach Süd um ca. 1 m leicht ansteigt, wurde die Unterteilung vorgenommen, um eine zulässige maximale Firsthöhe von 3,5 m über dem umliegenden Gelände vorzugeben.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Das großzügig gewählte Baufeld ermöglicht eine variable Parzellierung des Wochenendplatzes unter Berücksichtigung der GRZ von 0,2. Diese muss im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren mit einem Aufstell-/Aufteilungsplan (Nutzungskonzept) nachgewiesen werden.

7.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Schutz der Bodenfunktion soll das anfallende Niederschlagswasser gemäß der Textfestsetzung 1.4 innerhalb des Plangebietes verbleiben und versickert werden. Der Baugrund ist erfahrungsgemäß dafür geeignet. Erforderliche Flächen dafür sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
Aus dem gleichen Grund wurde textlich festgesetzt, dass die 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 sind (Punkt 1.5).
Nach Hinweisen der unteren Wasserbehörde ist die örtliche Versickerungsfähigkeit durch Erkundungsaufschlüsse inklusive bodenphysikalischer Laborbefunde und / oder Sickerversuche nachzuweisen, insofern nicht bereits geeignete Nachweise vorliegen. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist nach DWA A 138 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.

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.

7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Sondergebiet Campingplatz ist als Nebenanlage eine Fläche für Stellplätze (St) gekennzeichnet, die als Parkplatz für alle kurzzeitigen Nutzungen des Freizeit- und Erholungsgebiets (Freibad, Angelverein, Kurzzeitcamper, Ruderverein u.a.) genutzt werden kann.

Des Weiteren sollen am geplanten Mehrzweckgebäude im SO_{Camp} die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Gebäudes zulässig sein.

Im Sondergebiet Wochenendplatz werden keine extra Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese sind Bestandteil des Nutzungskonzeptes und werden vom Betreiber in eigener Verantwortung an zentralen Stellen vorgegeben.

7.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des B-Plangebietes sind die Sondergebiete Campingplatz SO_{Camp} und Wochenendplatz SO_{WEPl} schutzbedürftige Nutzungen. Von außerhalb wirken Verkehrslärm der Bundesstraße 87 und der Eisenbahnstrecke Nr. 6345 der Deutschen Bahn Netz AG sowie der Gewerbelärm der Landhandels GmbH Glesien ein. Weitere immissionsrelevante Geräuschimmissionen sind von außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.
Für die Bewertung von Geräuschen 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 keine Grenzwerte dar, es kann in bestimmten Fällen nach oben bzw. unten abgewichen werden. Eine Einhaltung ist jedoch wünschenswert und bedarf der Betrachtung sowie Abwägung durch die Stadt als Planungsträger.
Im Rahmen der Aufstellung dieses B-Plans wurde die Schallimmissionsprognose vom 14.01.2020 (Gutachten-Nr.: 2072-18-AA-20-PB001 der SLG Prüf- und Zertifizierungs

GmbH) erarbeitet. Darin wurde die Eignung des Planvorhabens hinsichtlich der von außerhalb einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet.
Dem Gutachten wurden die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete zu Grunde gelegt.

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 40 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm

Gemäß DIN 18005 sind für Wochenend- und Ferienhausgebiete schalltechnische Orientierungswerte von tags 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB heranzuziehen.
Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 19.3 „FEZ-Wochenendplatz" soll innerhalb der südlichen, noch unbelegten Teilfläche des vorhandenen Campingplatzes eine Aufstellfläche für Mobilheime und ortsunbewegliche Wohnwagen (keine Kleinwochenendhäuser!) ausgewiesen werden. Es bleibt prinzipiell ein räumlicher Zusammenhang zum bestehenden Campingplatz der FEZ (und somit auch der Charakter des Campingplatzes) bestehen. Es entsteht keine klassische Wochenendhaussiedlung. Aus diesem Grund wird wie bisher die Anwendung der Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB, nachts 45 bzw. 40 dB) für angemessen und völlig ausreichend angesehen. Die künftige Teilfläche „Wochenendplatz" fügt sich gut in die benachbarten Gebiete außerhalb des Plangebietes ein, die als allgemeine Wohngebiete genutzt werden.

Verkehrslärm:
Im gesamten Geltungsbereich werden im Ergebnis der Prognose zwar die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) unterschritten, die Orientierungswerte der DIN 18005 jedoch im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB überschritten.
Um diesen Lärmkonflikt zu lösen, wurden im Ergebnis mehrere Maßnahmen zum Schutz für die Nutzungen im Plangebiet vorgeschlagen und im B-Plan als Textfestsetzung 1.7 übernommen. Dabei wurde beachtet, dass die neue Nutzung für ihren eigenen Schutz zu sorgen hat und alle Festsetzungen auf das Gebiet innerhalb der räumlichen Grenzen des Planbereiches beschränkt bleiben.
Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen muss auf der Süd- und Ostseite eine 5 m hohe Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalls oder einer Kombination aus Beiden errichtet werden. Dazu wurde eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den B-Plan aufgenommen.

Die Lärmschutzmaßnahme (Wall, Wand oder Kombination) in Höhe von 5 m an der Süd- und teilweise Ostseite wurde zum Schutz vor Verkehrslärm (Schiene und Straße) bereits bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 19.2 „FEZ-Campingplatz" vom 24.04.2003 als erforderlich festgesetzt und sollte realisiert werden, sobald die südlichen Teilflächen einer Nutzung zugeführt werden. Dies ist bis heute nicht erfolgt.

Entsprechend des früheren Schallgutachtens des Büros ECO Akustik zum rechtswirksamen B-Plan Nr. 19.2 werden die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 im Plangebiet weitgehend eingehalten. Mit den aktuellen Berechnungen (Gutachten des Ing.-büros SLG) verbleiben Überschreitungen von bis zu 5 dB.
Prinzipiell sind Überschreitungen von bis zu 5 dB zulässig und generell einer Abwägung zugänglich, wenn die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (60 dB tags und 70 dB nachts) nicht überschritten wird.
Bei vorliegender Planung ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte im Grunde nicht auf höhere Verkehrszahlen von Schiene und Straße zurückzuführen sind, sondern letztlich nur durch den Wegfall des 5 dB Schienenbonus in der neuen Betrachtungsgrundlage Schall03 entstehen. Es ist somit davon auszugehen, dass sich die Geräuschbelastung für das B-Plangebiet im Jahr 2020 gegenüber der im Jahr 2003 nicht geändert hat. Durch die neue Schall03 erfolgt die Beurteilung aufgrund des Wegfalls des 5 dB-Schienenbonus um diesen Faktor strenger. Auch wenn im Fall der aktuellen Planung die Berechnung und die Beurteilung der Schienen-Verkehrsgeräusche auf der derzeit gültigen Berechnungsgrundlage durchzuführen ist, wird im Zuge der Abwägung darauf abgestellt, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte noch im Rahmen des Tolerierbaren liegen.

Beim Umbau des geplanten Mehrzweckgebäudes ist zu beachten, dass schutzbedürftige Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet oder besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Gewerbelärm:
In der Schallimmissionsprognose der SLG wird der Betrieb der Landhandels GmbH Glesien als maßgebliche gewerbliche Anlage betrachtet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte an den näher gelegenen Immissionsorten für den Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden.
Auf Grundlage dieser Ergebnisse ist davon auszugehen, dass durch den Betrieb der Landhandels GmbH Glesien keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 innerhalb des Bebauungsplangebietes zu erwarten sind.

Einzelheiten sind der Schallimmissionsprognose zu entnehmen, die als Anlage 1 beiliegt.

Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz siehe auch 8.2.

7.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Im rechtswirksamen B-Plan Nr. 19.2 „FEZ –Campingplatz" war im südöstlichen Teil auf einer Fläche von ca. 1.760 m² aufgrund der vorhandenen Vegetation ein Gebot zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Der Gehölzbestand wurde zwischenzeitlich beseitigt. Als Ersatz dafür soll am westlichen Plangebietsrand ein 12,5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden. Bei einer Länge von ca. 140 m entsteht damit eine äquivalente Fläche.
Aufgrund einer vorhandenen Elektroleitung konnte der Pflanzstreifen nicht bis an den nördlichen Plangebietsrand geführt werden.

Der parallel zum B-Plan erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Büro FreiRäume Sven Reuter vom 28.05.2020 zeigt auf, ob und in welchem Maß besonders oder streng geschützte Tierarten vom Vorhaben betroffen sein können. Darüber wurden Verbotstatbestände dargestellt und Lösungen zur Konfliktminderung und –vermeidung sowie zum Lebensstättenersatz erarbeitet.
Im Ergebnis wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen wurden.

Mit der Festsetzung zur Maßnahme M 1 soll am westlichen Plangebietsrand ein 9 m breiter Pflanzstreifen entstehen, welcher sich durch eine Initialpflanzung mit vorgegebenen Mengen und Arten zu einem Grünstreifen entwickeln soll. Diesem Streifen soll eine 3,5 m breite Saumfläche vorgelagert sein, die sich zu einem Blühstreifen entwickeln soll.
Des Weiteren wurden in der Planzeichnung drei Stellen mit einem „H" markiert, an der Habitatelemente für Reptilien mit einer Größe von jeweils 20 m² entstehen sollen. Die Habitatflächen bestehen aus Lesesteinhaufen und Totholzhaufen mit jeweils etwa 1 m³ Volumen einschließlich Sandaufschüttung zwischen den Haufen mit ebenfalls etwa 1 m³ Volumen. Die Habitatelemente sind bei notwendigem Freifangen der Baufelder bzw. der Fläche des Erdwalls im Geltungsbereich gegenüber dem Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Wenn kein Freifangen notwendig wird, ist kein Reptilienschutzzaun zu errichten. Der Saum (Blühstreifen) ist dauerhaft zu erhalten und zweimal jährlich zu folgenden Terminen einschließlich Beräumung des Schnittgutes zu mähen: 1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt: 15. September bis 15. Oktober.

Die Maßnahme M 2 befindet sich am südlichen Plangebietsrand auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall/-oder wand). Auch hier soll analog zur Maßnahme M 1 eine Initialpflanzung erfolgen mit einer Saumfläche als Blühwiese. Diese Maßnahme ist aber erst nach Errichtung des Lärmschutzwalls/-mauer erforderlich, wenn in diesem Zusammenhang der Bestand an Gehölzen beseitigt werden muss.
Einzelheiten sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, der der Begründung als Anlage 2 beiliegt.

Des Weiteren wurde in die Planung aufgenommen, dass alle Sondergebiete durch Anpflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu strukturieren sind. Je 1000 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu

pflanzen. Dabei sollen auch die PKW-Stellplatzflächen mit Bäumen bepflanzt werden. Diese Festsetzungen wurden ebenfalls aus dem B-Plan Nr. 19.2 „FEZ –Campingplatz" weitestgehend übernommen.
Für diese Pflanzungen sollten die Artenlisten 1 bis 3 aus dem B-Plan Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz" weiterhin angewendet werden, die der Begründung als Anlage 3 beigefügt sind.

Als textliche Festsetzung 1.5 wurde festgesetzt, dass die Beläge sämtlicher Fuß-/Rad- und Fahrwege innerhalb des Campingplatzes sowie die Aufstellplätze für Zelte, Campinganhänger usw., soweit das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, wasserdurchlässig zu gestalten sind. Damit soll das Regenwasser unmittelbar vor Ort versickert werden, was zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen beiträgt und bauliche Maßnahmen zur Regenwasserableitung begrenzt.
Des Weiteren wurden resultierend aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag das Anbringen entsprechender Nistkästen für Vögel und Fledermäuse im B-Plan festgesetzt.

7.8 Besondere Festsetzung nach § 9 Absatz 2 BauGB

Wie unter Punkt 2.2 – Waldflächen bereits beschrieben, kann das Baufeld das Bestandsgebäude (Mehrzweckgebäude) nicht komplett erfassen, da der erforderliche Waldabstand von 30 m zur östlich angrenzenden unbestockten Waldfläche nicht eingehalten werden kann. Die Waldumwandlung ist mit dem aufzustellenden Bebauungsplan „FEZ Hafen" geplant. Um diesen Bebauungsplan zeitnah zur Rechtskraft zu führen und nicht noch mal später ändern zu müssen, wurde von der Möglichkeit der Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

Im BauGB heißt es dazu:
„Im Bebauungsplan 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."

Für vorliegenden B-Plan soll Nr. 2 angewendet werden. Dazu wurde die Textfestsetzung Punkt 1.9 mit dem Wortlaut aufgenommen:
„Die im Teil 2 der Planzeichnung dargestellte Baugrenze im Sondergebiet Campingplatz ist erst nach Vorlage der Waldumwandlungsgenehmigung für den im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans "FEZ Hafen" vorhandenen Wald zulässig."
Zeichnerisch wurde die Baugrenze im Nordosten in zwei Varianten dargestellt. In der „Planzeichnung – Teil 1" hält die Baugrenze den Waldabstand ein und verläuft durch das vorhandene Mehrzweckgebäude.

In der „Planzeichnung – Teil 2" befindet sich die Baugrenze weiter östlich, so dass eine Umnutzung des Gebäudes bei Erfüllung der „bestimmten Umstände" nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (hier die Vorlage der Waldumwandlungsgenehmigung) möglich wird. Der Erweiterungsbereich des Baufeldes ist im Teil 2 der Planzeichnung dargestellt.
Es handelt sich hierbei um eine besondere Planungssituation, da es bereits laufende Planungen für das östlich angrenzende Gebiet gibt, nach deren Abschluss und nach Vorlage der Waldumwandlungsgenehmigung ein Baufeld entsprechend der Darstellung in der „Planzeichnung – Teil 2" ermöglicht werden kann. Der „besondere Fall" liegt damit hier vor.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es erfolgte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG, eine förmliche Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

8.1 Artenschutz

Die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2 zur Begründung) resultierenden Festsetzungen wurden unter Punkt 7.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB erläutert.
Allgemein ist der Gehölzbestand im Geltungsbereich soweit wie möglich zu erhalten und zu schützen. Das betrifft insbesondere die Gehölze in den Randbereichen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der Verlust von Gehölzen im Geltungsbereich ist zu ersetzen. Der Ersatz von Bäumen als Lebensraum betrifft hier vor allem die Jungbäume der zentralen Baumreihe entlang des bestehenden Weges, wenn deren Beseitigung unvermeidbar ist.
Eine Beeinträchtigung von Arten, welche auf Brachflächen angewiesen sind, kann nicht ganz ausgeschlossen werden. Das betrifft zum Beispiel Vogelarten wie den Stieglitz, aber auch Amphibien im Sommerlebensraum und besonders Reptilien, wie die Zauneidechse. Zum Schutz von Amphibien und Reptilien (Individuenschutz) müssen auf den jeweils betroffenen Flächen vor Baubeginn entsprechende funktionsfähige Ersatzhabitate geschaffen werden, welche unter der Textfestsetzung 1.8 Maßnahme M 1 (H) festgesetzt wurden. Die Einzelheiten zur Verfahrensweise zum Anlegen der Habitatelemente, das Freifangen der Fläche, ggf. die Notwendigkeit eines Reptilienschutzzaunes, eine Nachkontrolle usw. sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Entsprechend Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen sind die Realisierung dieser Maßnahmen zum Schutz von Niststätten und Einzelindividuen geeignet, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

8.2 Immissionsschutz

Auswirkungen durch das Planvorhaben:
Auf Grund der geplanten Festsetzungen im Plangebiet als Sondergebiet Campingplatz bzw. Sondergebiet Wochenendplatz ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen von der Fläche auf die Umgebung ausgehen.

Nutzungen innerhalb des Plangebietes
Im Plangebiet sind unter anderem Flächen für die sportliche Betätigung im Freien (z. B. Badminton, Beach-Volleyball, Tischtennis) zulässig. Hiervon gehen Geräusche aus. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass diese mit der Erholungsfunktion verbundenen Freizeitnutzungen schädliche Umwelteinwirkungen auf die im Plangebiet schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Zelte, Wohnfahrzeuge, Wohn- und Klappanhänger) hervorrufen. Bei weiteren konkreten Planungen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass diese Flächen so angeordnet und genutzt werden, dass eine möglichst geringe Betroffenheit an den schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen wird.

Außerdem sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

Feuerungsanlagen:
Entsprechend der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.01.2010) müssen gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen
   a) bis einschließlich 20° den First mindestens 40 cm überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 m entfernt sein;
   b) von mehr als 20° den First mind. 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,3 m haben
2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 m die OK von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW bis auf höchstens 40 m

Gemäß § 19 Abs. 2 der 1. BImSchV hat abweichend von Abs. 1 des § 19 der 1. BImSchV die Höhe der Austrittsöffnungen bei Gas- und Ölfeuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 bis 10 Megawatt

1. die höchste Kante des Dachfirstes um mindestens 3 m zu überragen und
2. mind. 10 m über Gelände zu liegen.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten bei Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) die in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013, aufgeführten Hinweise beachtet werden.
Fundstelle:
http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf

Photovoltaik-/ Solaranlagen:
Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen können im Allgemeinen durch Reflexion der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen Blendwirkungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Verkehrswegen entstehen.
Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

Weitere Ausführungen zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm siehe auch Punkt 7.6.

9. Erschließung

Verkehrsflächen:
Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße Zum See. Im Zufahrtsbereich zum Campingplatz soll in Analogie zur bisherigen Planung eine Wendeanlage für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und eine Haltestelle für den Stadtbus vorgesehen werden. Grundlage für die Darstellung im B-Plan bildet die Entwurfsplanung des Ingenieurbüros DELTA Planungsgesellschaft mbH vom November 2019.

Abwasserentsorgung:
In Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde" ist der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwassernetz möglich. Es ist eine Mischwasserleitung DN 400 in der Torgauer Landstraße vorhanden.
Hinsichtlich der Abwasserbeitragserhebung gelten die Festlegungen der Abwassersatzung.

Das Regenwasser sollte 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.

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.

Trinkwasserversorgung:
Der Anschluss des Plangebiets an die zentrale Trinkwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen über die in der Straße Zum See verlaufende Trinkwasserleitung (315 PE) gewährleistet. Ausgehend von dieser Leitung ist die Herstellung von neuen Grundstücksanschlüssen möglich.

Löschwasserversorgung:
Folgende Hinweise sind aus Sicht des Ordnungsamtes, Sachgebiet Brandschutz des Landkreises Nordsachsen zu berücksichtigen:

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

In Abstimmung mit der Eilenburger Feuerwehr wurden für den B-Plan folgende Festlegungen zum Löschwassernachweis getroffen:

1. Aufgrund der Größe des Sees ist genügend Löschwasser im Bedarfsfall vorhanden.
2. Es sind ausreichend Möglichkeiten vorhanden, um Löschwasser zu erreichen und dieses mit den Mitteln der Feuerwehr zu befördern.
3. Die vorhandene Löschwasserentnahmestelle im Eingangsbereich wird entsprechend hergerichtet (Baum- und Strauchverschnitt) und die Zufahrt dorthin mit einem Parkverbot versehen. Die Entnahmestelle muss jederzeit zugänglich und für die Feuerwehr nutzbar sein.
4. Das Zufahrtstor kann durch einen der Feuerwehr zur Verfügung gestellten Transponder geöffnet werden.
5. Bei Stromausfall öffnen sich Zufahrtstor und Schrankenanlage selbstständig und bleiben offen.

Ein Feuerwehr-Plan liegt mit Bauantrag vor.

Zelte und Wohnwagen sowie bauliche Anlagen sind so aufzustellen oder zu errichten, dass zwischen ihnen im Bereich der Brandgassen ein Sicherheitsabstand von 5 m verbleibt. Der Abstand der Mobilheime und ortsunbeweglichen Wohnwagen untereinander sowie von Mobilheimen zu Zelten und Wohnwagen muss 5 m betragen, das heißt, dass jeweils 2,50 m zur jeweiligen Parzellengrenze einzuhalten ist. Dieser Abstand gilt auch für überdachte Terrassen zur Parzellengrenze.

Elektroversorgung:
Die Versorgung des Gebiets mit Elektroenergie ist vorhanden. Am nordwestlichen Plangebietsrand befindet sich eine Elektroleitung im Bestand. Diese liegt außerhalb der Baugrenze und kann somit nicht überbaut werden. Der westliche Grünstreifen wurde entsprechend angepasst, um die Leitung freizuhalten. Die Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Eilenburg GmbH sind bei Annäherung an den Leitungsbestand zu beachten.

Gasversorgung:
Eine Versorgungsmöglichkeit muss bei Bedarf mit dem örtlichen Gasversorger abgestimmt werden.

Telekommunikation:
Es liegt noch keine Stellungnahme vor.

10. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz" der Stadt Eilenburg der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf vom 18.06.2020

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -Potentialabschätzung des Garten- und Landschaftsarchitekten Sven Reuter vom 22.06.2020

Anlage 3: Artenlisten 1 – 3

erarbeitet: A. Sawatzki

Frau Sawatzki
IBS GmbH
Mühlweg 12
04838 Jesewitz, OT Pehritzsch

im Zusammenwirken mit:
Frau Schmidt
Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich 4
Bau- und Stadtentwicklung

Anmerkung: „grau"-unterlegter Text = Änderung gegenüber der Fassung vom 22.06.2020