

GROSSE KREISSTADT EILENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 19.3

„Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) - Wochenendplatz“

Stand: 05.03.2021

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 Kieselsee 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 entfernt.

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 Abstandsflächen 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 Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen 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 Kieselsee 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 B-Planes 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 Bebauungsplan 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 Bodenveränderungen/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

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten 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.

Das Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie (LfULG) hat per Allgemeinverfügung vom 19.11.2020 Radonvorsorgegebiete festgelegt. Diese Festlegung wurde am 03.12.2020 im Sächsischen Amtsblatt bekanntgegeben und gilt seit 31.12.2020. Für diese Gebiete nach § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) wird eine Überschreitung des o.g. Referenzwertes in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen erwartet. Eilenburg liegt außerhalb dieser Gebiete.

Für das Plangebiet liegen nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) prinzipiell keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Allerdings befindet sich das Plangebiet nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Diese Aussage resultiert aus der Tatsache, dass es in der Nähe anthropogene Bodenveränderungen gab und noch gibt (Kiesabbau).

Somit sollte beachtet werden, dass bei Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen zu treffen sind, 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.

Ein entsprechender Hinweis einschließlich der zutreffenden Kontaktdaten 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 m ²
Sondergebietsflächen Wochenendplatz (SO _{WEPI} -1 und SO _{WEPI} -2)	ca. 32.920 m ²
Verkehrsfläche	<u>ca. 1.950 m²</u>
Summe	ca. 41.300 m ²

4. Erfordernis und Ziele der Planung

Auf der Plangebietsfläche besteht mit dem seit 19.09.2003 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz“ Baurecht für ein Sondergebiet 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“ Bebauungsplans sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Eilenburg für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 19.2 „FEZ –Campingplatz“, die Aufstellung eines separaten Bebauungsplans.

Zur Diskussion standen zwei Möglichkeiten zur Schaffung des neuen Baurechtes für dieses Gebiet. Die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans 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 Bebauungsplans möglich, der dann den bestehenden Bebauungsplan in diesem Teilbereich überlagert. Somit fiel die Entscheidung zugunsten der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ-Wochenendplatz“ soll die größere Teilfläche des Geltungsbereichs als Sondergebiet Wochenendplatz (SO_{WEPI}) 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 immissionschutzrechtliche 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 (RPIWS 2008) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regional-spezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest. Der RPIWS 2008 wurde fortgeschrieben. Am 11.12.2020 wurde der Regionalplan Leipzig Westsachsen als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung steht noch aus.

Nach raumordnerischer Prüfung durch die Raumordnungsbehörde wurde festgestellt, dass das Vorhaben im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

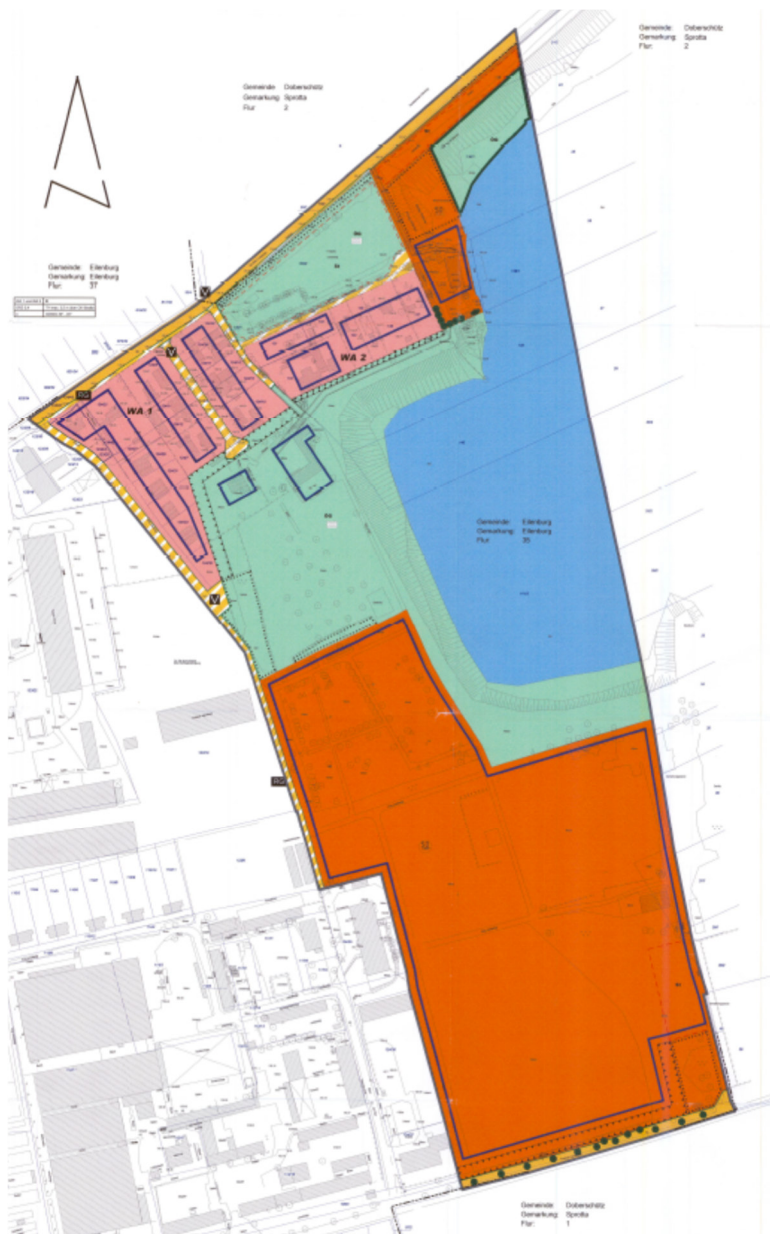
Die Planung entspricht dem Grundsatz G 2.1.11 des RPIWS 2008 und dem o.g. Entwurf, wonach im Raum Eilenburg unter anderem die Erholungsinfrastruktur ausgebaut und der sanfte Tourismus entwickelt werden sollen. Das Gebiet grenzt an das Vorbehaltsgebiet Erholung der Kiesgrube Eilenburg an und steht mit 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplans Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ wird der o.g. Bebauungsplan geändert.

An der östlichen Grenze, welche auch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Doberschütz darstellt, grenzt der Bebauungsplan der Gemeinde Doberschütz "Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung" an.

5.4 Sonstige Planungen

Es liegen keine weiteren informellen Planungen vor.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist allerdings ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan 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 Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung, da ein Gebiet mit einem rechtswirksamen Bebauungsplan überplant wird.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird, auch unter Beachtung von Bebauungsplänen, 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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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 Bebauungsplans liegen. Dies ist hier nicht der Fall, da sich das Plangebiet im Innenbereich und auch innerhalb des Geltungsbereichs eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans 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 Umweltauswirkungen?
1.	Beschreibung des Vorhabens Beurteilung nachfolgender Kriterien:		
1.1	Beschreibung des Standorts; Größe und Ausgestaltung, eventuell erforderliche Abrissarbeiten.	Das Plangebiet des Bebauungsplan (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 erstreckt sich auf einer Fläche von 22,5 ha zwischen Sprottaer Landstraße im Norden und Torgauer Landstraße im Süden bis zur östlichen Gemarkungsgrenze und umfasst mehrere Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wasserskianlage, Freibad 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 (inklusive 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 festgesetzt, so dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet auch weiterhin gering gehalten wird. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund seiner geplanten Größe keine erheblichen Umweltauswirkung haben wird.	☐ ja ☒ nein

		Mit der Umsetzung des B-Plans sind keine Abrissarbeiten verbunden.	
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,	Mit dem B-Plan Nr. 19.3 wird eine Teilfläche des rechtskräftigen B-Plans Nr.	

	insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	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 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 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), Heilquellschutzgebiete 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 Denkmalschutzbehörde 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 süd-westlich 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 schall-schutztechnische Untersuchungen vorge-nommen, die diese Maßnahme bestätig-ten. Weitere Auswirkungen sind nicht zu ermitteln.	☐ ja ☒ nein
3.2	eventueller grenz-überschreitender Charakter der Auswirkungen	Wie aus den vorangegangenen Punkten hervorgeht, hat das Vorhaben voraus-sichtlich 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 erheb-lichen Auswirkun-gen	Es wurden keine erheblichen Auswirkun-gen ermittelt.	☐ ja ☒ nein
3.4	Wahrscheinlichkeit von erheblichen Auswirkungen	Es wurden keine erheblichen Auswirkungen ermittelt.	☐ ja ☒ nein
3.5	dem voraussichtli-chen Zeitpunkt des Eintretens so-wie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der möglichen erhebli-chen Auswirkun-gen	Die Wirkungen der mit dem B-Plan vor-bereiteten Vorhaben treten unmittelbar sofort ein und dauern über den gesamt-en 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 Zusammen-wirken der Auswir-kungen anderer bestehender oder zugelassener Vor-haben.	Es sind, wie bereits unter Pkt. 1.2 und 3.1 dargestellt, im Umfeld des Plange-biets weitere Erholungsnutzungen vor-handen. Nördlich befinden sich der Cam-pingplatz u.a. auch mit Dauercamping sowie die Wasserskianlage. In der Ge-markung Sprotta, östlich des Plangebiets wurde der B-Plan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“ aufgestellt (Rechts-kraft 02.09.2005), um die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Re-zeption-, Verwaltungseinrichtungen für den Campingplatz sowie für der Versor-gung des Campingplatzes dienende An-lagen zu schaffen. Noch weiter östlich, ebenfalls in der Ge-markung Sprotta, wird ab 2021 der B-Plan „FEZ- Hafen“ aufgestellt, um weite-re mit dem Gesamtcharakter des Frei-zeit- und Erholungsgebiets verträgliche Nutzungen etablieren zu können (u.a. Sicherung von Flächen für den Ruder-	

		verein 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)
- 04.1. bis 25.01.2021 – Erneute öffentliche Auslegung

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 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_{WEPI} – 1 und SO_{WEPI} – 2)

Für die touristische Weiterentwicklung sollen ergänzende Nutzungen auf dem Campingplatz des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg zulässig werden. Somit bildeten die Sondergebiete Wochenendplatz (SO_{WEPI} – 1 und SO_{WEPI} – 2) den Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Innerhalb der beiden Sondergebiete Wochenendplatz (SO_{WEPI} – 1 und SO_{WEPI} – 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 SOWEPI – 1 und SOWEPI – 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 ortsnahe versickern, 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 Bebauungsplangebiets sind die Sondergebiete Campingplatz SO_{Camp} und Wochenendplatz SO_{WEPI} 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplangebiet 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 ein Freifangen nicht notwendig wird, ist auch 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 (Lärmschutzwand/-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 im Bebauungsplan festgesetzt, 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 Bebauungsplan Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz“ weitestgehend übernommen.

Für diese Pflanzungen sollten die Artenlisten 1 bis 3 aus dem Bebauungsplan Nr. 19.2 „FEZ –Campingplatz“ weiterhin angewendet werden, die der Begründung als Anlage 3 beigelegt 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 Bebauungsplan 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 ist in 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 Habitatsysteme, 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 Bebauungsplan 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:

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude bzw. die Umnutzung des Mehrzweckgebäudes ist die Verlegung neuer Leitungen im und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sollte mit anderen Medienträgern abgestimmt werden.

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: Arte
nschutzrechtlicher Fachbeitrag -Potentialabschätzung des Garten- und
Landschaftsarchitektes Sven Reuter vom 22.06.2020

Anlage 3: Artenlisten 1 – 3

erarbeitet: 
Frau Sawatzki
IBS GmbH
Mühlweg 12
04838 Jesewitz, OT Pehritzsch

Anmerkung: „grau“ markierter Text = Änderung gegenüber der Fassung vom
13.11.2020