

# GROSSE KREISSTADT EILENBURG



## BEBAUUNGSPLAN NR. 19.3

### „Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) - Wochenendplatz“

Stand: 22.06.2020

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
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<sub>Camp</sub>)
  - 7.2 Sondergebiet Wochenendplatz (SO<sub>WEPI</sub>)
  - 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)
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.

Eine geringe Unterschreitung des geforderten Abstandes von 30 m ist zwischen der südöstlichen Baugrenze am vorhandenen Mehrzweckgebäude und der dargestellten Waldgrenze südlich des Pförtnergebäudes auf dem östlich angrenzenden B-Plan der Gemeinde Doberschütz "Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung" vorhanden. Im Bereich des Gebäudes ist dort ein Baufeld ausgewiesen, das allerdings keinen Abstand zum Wald hat.

#### Kulturdenkmale:

Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. In der Planzeichnung wurde als Punkt 4.1 die Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG 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 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 Kampfmittelverordnung 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 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/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> 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.

### **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 m<sup>2</sup> groß. Es wird eine Teilfläche des rechtswirksamen B-Plans Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz“ überplant.

Davon sollen ausgewiesen werden als:

Sondergebietsflächen Campingplatz (SO <sub>Camp</sub> -1 und SO <sub>Camp</sub> -2)	ca. 6.430 m <sup>2</sup>
Sondergebietsflächen Wochenendplatz (SO <sub>WEPI</sub> -1 und SO <sub>WEPI</sub> -2)	ca. 32.920 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	<u>ca. 1.950 m<sup>2</sup></u>
Summe	ca. 41.300 m <sup>2</sup>

### **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 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“ 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<sub>WEPI</sub>) 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<sub>Camp</sub>) 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 (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 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.

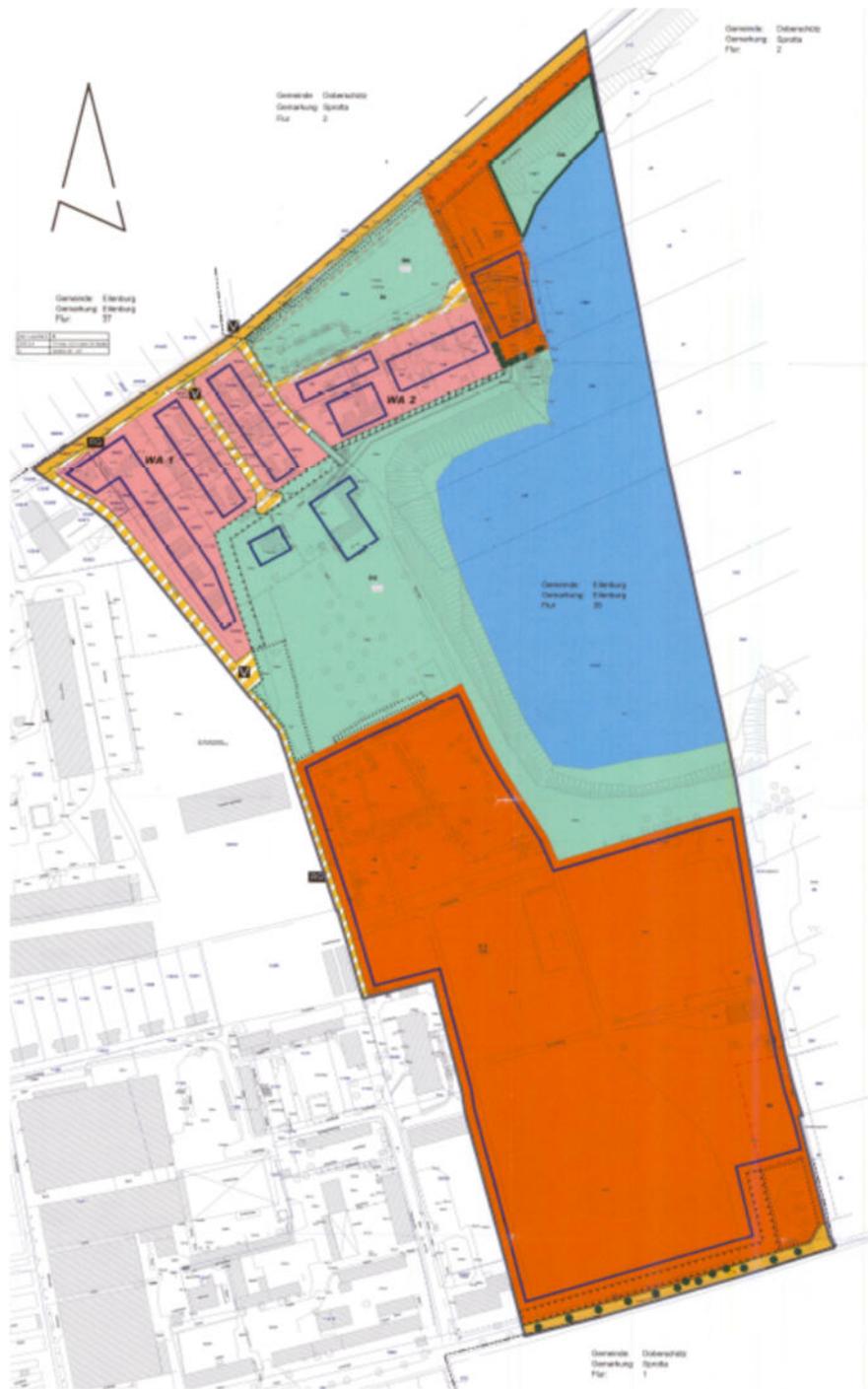
Die Planung entspricht dem Grundsatz G 2.1.11 des RPIWS 2008 und dem o.g. Entwurf, wonach im Raum Eilenburg unter anderem die Erholungsinfrastruktur ausgebaut und der sanfte Tourismus entwickelt werden sollen. Das Gebiet grenzt an das Vorbehaltsgebiet Erholung der Kiesgrube Eilenburg an und steht mit 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 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, weil die entsprechenden Voraussetzungen dazu vorliegen:

- Es handelt sich 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Davon sollen 39.350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (39.350 m<sup>2</sup> 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 (UVP) sind „UVP-pflichtige Vorhaben“ aufgeführt, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Unter Nr. 18.1 wird genannt:

„Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein B-Plan aufgestellt wird, mit ...“

nach Nr. 18.1.2 ab „einer Bettenzahl von jeweils 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200“ wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (siehe § 7 Abs. 1 Satz 1 UVP).

Da bei dieser Planung ein rechtswirksamer B-Plan überplant werden soll, befinden wir uns nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB, sondern in einem Gebiet mit einem qualifizierten B-Plan.

Unter Nr. 18.1 wird genannt:

„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein B-Plan aufgestellt, geändert oder

ergänzt wird => dann wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (siehe § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG).

Für das Plangebiet sind Mobilheime vorgesehen, welche hauptsächlich von Privatpersonen zur persönlichen Nutzung vorgesehen sind und nicht für einen ständig wechselnden Personenkreis zur Vermietung im Sinne der Ferien- und Fremdenbeherbergung.

Es gibt derzeit noch keine konkreten Vorstellungen, wie sich die Platzaufteilung gestalten wird. Davon ausgehend, dass ca. 50 Aufstellplätze mit durchschnittlich 2 Gästen pro Mobilheim belegt werden, wird gerade der untere Wert (100 Betten), der maßgeblich für eine UVP-Vorprüfungspflicht ist, erreicht. Unter diesem Aspekt wird von einer entsprechenden Prüfung abgesehen.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem B-Plan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da sich keine Betriebe, die unter die in § 50 Satz 1 des BImSchG genannte Richtlinie fallen, in der näheren Umgebung befinden (Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2).

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“

## **7. Geplante Festsetzungen**

### **7.1 Sondergebiet Campingplatz (SO<sub>camp</sub>)**

Die Festsetzungen für den Bereich des Sondergebietes Campingplatz (SO<sub>camp</sub> 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, wo es heißt:

„... können zugelassen werden

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb (hier Betreuung des Campingplatzes) zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Als maximale Firsthöhe des Gebäudes wurde hier 114,0 m über 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 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<sub>WEPI</sub> – 1 und SO<sub>WEPI</sub> - 2)**

Die Sondergebiete Wochenendplatz (SO<sub>WEPI</sub> – 1 und SO<sub>WEPI</sub> - 2) bildeten den Anlass für die Aufstellung dieses B-Plans. Für die touristische Weiterentwicklung sollen ergänzende Nutzungen auf dem Campingplatz des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg zulässig werden.

Innerhalb der beiden Sondergebiete Wochenendplatz (SO<sub>WEPI</sub> – 1 und SO<sub>WEPI</sub> - 2) nach § 10 Abs. 5 BauNVO sollen Mobilheime und ortsunbewegliche Wohnwagen bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche zuzüglich 15 m<sup>2</sup> 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 (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 Fundamente 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.

Die Einteilung des Sondergebietes Wochenendplatz in SOWEPI – 1 und SOWEPI – 2 wurde aufgrund der Höhenfestlegung über 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).

### **7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Im Sondergebiet Campingplatz ist 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<sub>camp</sub> 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<sub>Camp</sub> und Wochenendplatz SO<sub>WEPI</sub> 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 Schalltechnische 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 eine 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 alten rechtswirksamen B-Plan 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 m<sup>2</sup> 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 Artenschutzrechtlicher 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 m<sup>2</sup> entstehen sollen. Die Habitatflächen bestehen aus Lesesteinhaufen und Totholzhaufen mit jeweils etwa 1 m<sup>3</sup> Volumen einschließlich Sandaufschüttung zwischen den Haufen mit ebenfalls etwa 1 m<sup>3</sup> Volumen. Die Habitatelemente sind bei notwendigem Freifangen der Baufelder bzw. der Fläche des Erdwalls im Geltungsbereich gegenüber dem Bau-

feld 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 vorschädlichen 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 m<sup>2</sup> 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 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 als Niststättenersatz festgelegt, entsprechende Nistkästen für Vögel und Fledermäuse aufzuhängen.

## **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, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine förmliche Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

### **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 ist soweit wie möglich zu erhalten und zu schützen. Das betrifft insbesondere die Gehölze in den Randbereichen auf den nicht überbaubaren Flächen. 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 für 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 Ersatzhabitats geschaffen werden, welche unter der Textfestsetzung 1.8 Maßnahme M 1 (H) festgesetzt wurden. Die Einzelheiten zur Verfahrensweise zum Anlegen der Habitats, das Freifangen der Fläche, ggf. die Notwendigkeit eines Reptilienschutzzaunes, eine Nachkontrolle usw. sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

### **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. Nach derzeitigem Planungsstand wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass diese schädliche Umwelteinwirkungen auf die im Plangebiet schutzbedürftigen Nutzungen

(z. B. Zelte, Wohnfahrzeuge, Wohn- und Klappanhänger) hervorrufen. Bei den 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:

Im Jahr 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.01.2010) geändert.

Gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV müssen 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 mind. 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](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 7.6.

## **9. Erschließung**

### Verkehrsflächen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die verlängerte „Torgauer Landstraße“/Straße „Zum See“. Im Zufahrtsbereich zum Campingplatz soll in Analogie zur bisherigen Planung eine Wendanlage 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 Abwasserzweckverbandes „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 Abwasserbeitragerhebung gelten die Festlegungen der Abwasser-satzung.

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.

### Trinkwasserversorgung:

Der Anschluss des Plangebiets an die zentrale Trinkwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen über die in der Straße „Am 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 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt 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 FW 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.

#### 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 örtlichem Gasversorger abgestimmt werden.

#### Telekommunikation:

Ist im Verfahren zu klären.

**10. Anlagen**

- 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:



Frau Sawatzki  
IBS GmbH  
Mühlweg 12  
04838 Jesewitz, OT Pehritzsch