

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“

| Behörde   | Stellungnahme   | Stellungnahme Verwaltung   |
|---|---|--|
| <b>1. Landratsamt Nordsachsen</b><br>vom 17.03.2020<br><b>1.1 Bauordnungs- und Planungsamt</b><br><b>1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung</b> | Klarstellung der max. Firsthöhe von 3,50 m für geplante Gebäude und Anlagen innerhalb des SO Camping und der davon abweichenden Höhe des vorhandenen Gebäudes (geplantes Mehrzweckgebäude) von 9,30 m. Empfehlung, dies in die Nutzungsschablone (und in die Begründung unter 6.1) aufzunehmen.   | Es wurde eine Höhenvermessung vorgenommen.<br><br>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u> |
|   | Aufnahme der gesetzlichen Grundlagen und der Verfahrensvermerke in die Planzeichnung oder alternativ in die Begründung.   | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u>   |
|   | Hinweis zum Katastervermerk   | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u>   |
| <b>1.1.2 SG Denkmalschutz</b>   | Keine Einwände, denkmalschutzrechtliche Belange bereits berücksichtigt  | Kenntnisnahme  |
| <b>1.2 Umweltamt</b><br><b>1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz</b>  | Keine Bedenken<br>Das SächsABG wurde im Februar 2019 durch das SächsKrWBodSchG ersetzt. → Korrektur erforderlich.   | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u>   |
| <b>1.2.2 SG Immissionsschutz</b>  | Bedenken bzgl. der Auswirkungen des <u>Verkehrslärms</u> auf den Wochenendplatz. 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 keinen Grenzwert dar und können in bestimmten Fällen nach oben bzw. unten abweichen. Eine Einhaltung ist jedoch wünschenswert und bedarf der Betrachtung sowie Abwägung der Stadt Eilenburg.<br>Schallimmissionsprognose der „SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH“ (nachfolgend SLG) ist plausibel.<br>In der Schallimmissionsprognose der SLG wurden die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm für zwei unterschiedliche Szenarien berechnet. Beim ersten Szenario ist der vorhandene Lärmschutzwall (2 m Höhe) südlich und östlich |  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>des „Campingplatzes“ berücksichtigt. Beim zweiten Szenario wird eine 5 m hohe Lärmschutzwand angesetzt, die bereits im rechtswirksamen BP festgesetzt ist.</p> <p>Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass der Beurteilungspegel <math>L_r</math>, Verkehr innerhalb des geplanten Sondergebietes „Wochenendplatz“ bereits mit dem <u>2 m</u> hohen Lärmschutzwand im Tagzeitraum eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) auf der Sondergebietsfläche um ca. 3 - 8 dB überschritten. Bei einer <u>5 m</u> hohen Lärmschutzwand sind Überschreitungen bis ca. 5 dB zu erwarten. Diese wurden bereits bei der Abwägung des Bebauungsplanes Nr. 19.2 als vertretbar angesehen. Dieser Aussage wird nicht gefolgt.</p> <p>Entsprechend der Begründung zum B-Plan vom 24.04.2003, Nr. 2.7 ergab die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ECO Akustik (Auftragsnummer: ECO 00 0 20 028; Bearbeitungsstand April 2000), dass bei freier Schallausbreitung (ohne Lärmschutzmaßnahmen) der Orientierungswert um ca. 5 dB überschritten wird. Durch eine 5 m hohe Lärmschutzwand wären die „Immissionen weitestgehend aufgehoben“.</p> <p>Die Lärmimmissionen in beiden Gutachten werden vor allem vom Schienenlärm bestimmt. Da sich in der Zwischenzeit die Berechnungsvorschrift für die Bestimmung der Schalleistungspegel des Schienenlärms geändert hat, sind die Berechnungsansätze nicht direkt miteinander vergleichbar. Daher wurden mittels überschlägiger Berechnung beide Berechnungsansätze überprüft. Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass die überschlägige Berechnung mit dem Berechnungsansatz der SLG übereinstimmt. Somit ist festzuhalten, dass trotz 5 m hoher Lärmschutzwand Überschreitungen des Orientierungswertes um ca. 5 dB zu erwarten sind. Deshalb bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken. Eine 5 m hohe Lärmschutzwand schützt nicht vor einer Überschreitung (bis zu 5 dB) der Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 und bedarf deshalb einer weiteren Abwägung der Stadt Eilenburg, weshalb die Planung trotz-dem "zulässig" bzw. die Lärmeinwirkungen hingenommen werden können.</p> | <p>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, sofern die südlichen Teilflächen einer Nutzung zugeführt werden. Entsprechend des zum B-Plan vom 24.04.2003 erstellten Schallgutachtens des Büros ECO Akustik wurden die Schallschutztechnischen Orientierungswerte (SOW) im Plangebiet weitgehend eingehalten.</p> <p>Mit den aktuellen Berechnungen verbleiben Überschreitungen von bis zu 5 dB. Ungeachtet dessen werden Überschreitungen von bis zu 5 dB für zulässig und generell einer Abwägung für zugänglich erachtet. Es ist hierbei zu beachten, dass die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nicht überschritten werden.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen (UIB) wurde festgelegt, dass in diesem Fall zu berücksichtigen ist, dass die Überschreitungen im Grunde nicht auf höhere Verkehrszahlen der 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 Be-</p> |
|--|--|---|

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

Auswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <p>urteilung 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 im Rahmen des Tolerierbaren liegen.</p> <p>Eine entsprechende Erläuterung wird in der Begründung zum B-Plan ergänzt.</p> <p>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br/>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u></p>   |
|  | <p>Es bedarf der Darstellung in der Begründung, weshalb die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 gemäß dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes herangezogen werden.</p> | <p>Gemäß DIN 18005 sind für Wochenend- und Ferienhausgebiete die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) von tags 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB heranzuziehen.</p> <p>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 ist prinzipiell eine Weiterentwicklung des bestehenden Campingplatzes der FEZ GmbH und auch im räumlichen Zusammenhang zu sehen (entspricht damit auch dem Charakter des Campingplatzes). Es entsteht keine klassische Wochenendhaussiedlung.</p> <p>Aus diesem Grund wird die Anwendung der SOW der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für angemessen und völlig ausrei-</p> |

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

Auswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <p>chend angesehen. Die künftige Teilfläche „Wochenendplatz“ fügt sich gut in die benachbarten Gebiete außerhalb des Plangebietes, die als allgemeine Wohngebiete genutzt werden, ein.<br/>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br/>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u></p>  |
|  | <p>Die Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes werden grundsätzlich ohne Bebauung berechnet. Die berechneten Lärmpegelbereiche sollten im B-Plan zeichnerisch ausgewiesen werden.<br/>→ Die Beurteilung bzgl. der Festsetzung der Schalldämmmaße der Außenbauteile kann auch nach DIN 4109-1: 2018-01, Abschnitt 7 erfolgen.</p>   | <p>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br/>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u></p>  |
|  | <p>Durch die Berechnung der Außenlärmpegel nach DIN 4109:2016-07 ergeben sich erfahrungsgemäß beim Schienenlärm deutlich höhere Anforderungen an den baulichen Schallschutz als bei der Vorgängerversion DIN 4109:1989-11. Daher wurde die DIN 4109:2016 überarbeitet und die DIN 4109:2018-01 veröffentlicht. Die DIN 4109:2016 ist in Sachsen bauaufsichtlich eingeführt, die DIN 4109:2018-01 darf jedoch ebenso herangezogen werden (siehe Punkt 4 d dieser Stellungnahme).</p> | <p>Die Anwendung der DIN 4109 in der Fassung von 2018 ist bei der Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel bei Schienengeräuschen aus fachlicher Sicht ein umstrittenes Thema. Nach dieser Fassung darf der 5 dB-Schienenbonus wieder zum Abzug gebracht werden. Für den B-Plan 19.3 ergeben sich aber bereits aus der Anwendung der 2016er Fassung für die geplante Nutzung des Mehrzweckgebäudes keine baulichen Anforderungen, die nicht mit verhältnismäßigem Aufwand umsetzbar sind. Somit besteht hier kein Änderungsbedarf.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
|  | <p><u>Gewerbelärm</u><br/>Betrachtet wurden mögliche Auswirkungen der Landhandels GmbH Glesien auf die Grundstücke Zum See 10 und Am Plan 44a. → keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1</p>  | <p>Kenntnisnahme</p>  |
|  | <p><u>Nutzungen innerhalb des Plangebiets</u></p>   |   |

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

Auswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | Anordnung der Flächen so, dass eine möglichst geringe Betroffenheit an den schutzbedürftigen Nutzungen entsteht   | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u>  |
| <b>1.2.3 SG Naturschutz</b>               | Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000-Gebiete) sind durch den Geltungsbereich nicht zu erwarten.   | Kenntnisnahme   |
| <b>1.2.4 SG Wasserrecht</b>               | Das gesamte Gebiet des Campingplatzes / des Naherholungszentrums ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.<br>Das anfallende Regenwasser soll großflächig versickert werden und die Wege werden wasserdurchlässig hergestellt.   | Kenntnisnahme<br>Aussage war bereits in der in der Begründung zum B-Plan enthalten. |
| <b>1.3 Ordnungsamt<br/>SG Brandschutz</b> | <u>Hinweise:</u><br>1. 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 SächsBO, 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.  | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u>  |
|   | 2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasser-versorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m <sup>3</sup> /h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des Gas- und Wasserfachmannes e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. 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 be- |   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>finden.<br/>                 Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.<br/>                 Die Löschwasserversorgung muss aus einer Druckleitung mit Hydranten oder aus Gewässern über besondere Einrichtungen für die Löschwasserversorgung dauernd gesichert sein. Löschwasserentnahmestellen müssen über eine gesicherte Zufahrt für die Feuerwehrfahrzeuge verfügen und die Löschwassersaugstellen jederzeit verfügbar gehalten werden.</p> | <p>In Abstimmung mit der Eilenburger Feuerwehr (Fachbereich wurden für vorliegenden B-Plan folgende Festlegungen zum Löschwassernachweis getroffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufgrund der Größe des See ist genügend Löschwasser im Bedarfsfall vorhanden.</li> <li>2. Es sind ausreichend Möglichkeiten vorhanden, um Löschwasser zu erreichen und dieses mit den Mitteln der Feuerwehr (FW) zu befördern.</li> <li>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.</li> <li>4. Das Zufahrtstor kann durch einen der FW zur Verfügung gestellten Transponder geöffnet werden.</li> <li>5. Bei Stromausfall öffnen sich Zufahrtstor und Schrankenanlage selbstständig und bleiben offen.</li> </ol> <p>Ein Feuerwehrplan muss erst mit Bauantrag vorliegen.</p> <p>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br/>                 → Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u></p> |
|  | <p>3. Zelte und Wohnwagen sowie bauliche Anlagen sind so aufzustellen oder zu</p>  |   |

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

Auswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | errichten, dass zwischen ihnen im Bereich der Brandgassen ein Sicherheitsabstand von 5 m verbleibt.  | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u>   |
| <b>SG Untere Forstbehörde</b>  | <p>Von dem Vorhaben sind Waldflächen betroffen. Dies widerspricht den Ausführungen in der Begründung zum Vorhaben. Die beigefügte Karte zeigt gelb umrandet die Waldflächen aus der Forstgrundkarte (siehe Anlage). Von diesen Waldflächen ist ein 30 m Abstand von Wald und Gebäuden sowie baulichen Anlagen mit Feuerstätten nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhalten. Für das o.g. Vorhaben bedeutet dies, dass die Baugrenze angepasst werden muss.</p> <p>Aus diesem Grund stimmt die Untere Forstbehörde dem Vorhaben nicht zu.</p>  | <p>Aus derzeitiger Sicht und unter Berücksichtigung des Hinweises der LDS zur Doppelfestsetzung Baufeld – Stellflächen wird das <u>Baufeld zurückgesetzt</u> und damit die Waldproblematik außen vor gelassen.</p> <p>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br/>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u><br/>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u></p> |
| <b>2. Landesdirektion Sachsen</b><br>vom 10.03.2020<br><b>Referat 34 Raumordnung</b> | Planung entspricht G 2.2.11 RPIWS 2008, wonach in Eilenburg die Erholungsinfrastruktur ausgebaut und der sanfte Tourismus entwickelt werden sollen. Gebiet grenzt an Vorbehaltsgebiet Eilenburg an und steht somit in keinem Konflikt.   | Kenntnisnahme  |
| <b>Referat 35 L Baurecht</b>   | <u>Hinweise:</u>   |  |

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

Auswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | Zur Anwendungssicherheit sollen Erläuterungen zu den festgesetzten maximalen Höhen gegeben werden. Konkretisierung der Bezugshöhe „über OK Straße“   | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u>  |
|  | Die Baugrenze umschließt auch die Flächen für Stellplätze, was sich gegenseitig ausschließt. Im Bereich der Stellplätze sollte zur Normenbestimmtheit auf die Festsetzung der Baugrenze verzichtet werden.   | Die Baugrenzen werden in Abstimmung mit der FEZ GmbH geändert<br><br>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u>   |
|  | Diese Flächen sollten auch durchgängig als Stellplätze bezeichnet werden, nicht als Stellflächen wie in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen 1.6.1, um Verwechslungen mit Standplätzen für Zelte und Wohnwagen (TF 1.1.1) und den „Aufstellplätzen“ (TF 1.6.2) zu vermeiden. Die Benennung von Standplätzen (TF 1.1.1), „Stellplätzen für Zelte, Campinganhänger usw.“ (TF 1.5) sowie „Standplätzen bzw. Wochenendplätzen“ (Örtliche Bauvorschrift 2.1) sollte entsprechend in „Aufstellplätze für ...“ geändert werden. | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u>  |
|  | In TF 1.8 Abs. 2 sollte zur Normenbestimmtheit eine Mindestanzahl oder eine Verhältniszahl festgesetzt werden.   | Ergänzung der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.8: Je 1.000 m <sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.<br><br>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u>   |
|  | Im Kapitel 4 der Begründung wird eine UVP- oder UVP-Vorprüfungspflicht mit der Begründung ausgeschlossen, dass das Vorhaben gemäß Anlage 12 Nr. 18.1 UVPG nicht „im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt, sondern in einem Gebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan. Durch Anlage 18.8. der Anlage des UVP ist geregelt, dass trotzdem eine Vorprüfung zu erfolgen hat. Danach ist über die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens zu entscheiden und das Verfahren entsprechend fortzuführen.“     | Es gibt derzeit noch keine konkreten Vorstellungen, wie sich die Platzaufteilung gestalten wird. Davon ausgehend, dass ca. 50 Aufstellplätzen 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.<br><br>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf |



**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

Auswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | → Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u>                                       |
| <b>3. Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen</b> vom 09.03.2020               | Keine Bedenken   | Kenntnisnahme  |
| <b>4. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie</b> vom 14.07.2016 | Keine Bedenken<br><u>Anforderungen an den Radonschutz</u><br>Keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften. Plangebiet liegt eventuell in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen Anforderungen zum Radonschutz.       | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u> |
|  | <u>Geologie</u><br>Keine Bedenken<br>Hinweis → Aufgrund der vorhandenen Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten, die einen bedeutenden Grundwasserleiter im LK Nordsachsen darstellen und damit geschützt werden sollen, sind Geothermiebohrungen mit großer Wahrscheinlichkeit auf eine maximale Bohrteufe von ca. 40 m begrenzt.                     | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u> |
| <b>7. AZV „Mittlere Mulde“</b> vom 27.02.2020  | Anschluss an öffentliches Abwassernetz ist möglich (Mischwasserleitung DN 400 vorhanden). Keine Einwände, wenn die Umsetzung entsprechend der in der Begründung dargelegten Sachverhalte erfolgt.<br>Sollte das Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden, sind zur Ermittlung der entstehenden Schmutzwassermenge Messeinrichtungen vorzusehen. | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u> |
| <b>8. Versorgungsverband Eilenburg-West</b> vom 19.03.2020                             | Keine Einwände<br>Versorgung über vorhandene Anlagen möglich   | Kenntnisnahme  |

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

Auswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>11. Stadtwerke Eilenburg</b><br>vom 19.02.2020 | Aufgrund vorhandener Anlagen und deren Schutzbereiche ist die Planung anzupassen.<br> | Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>Überarbeitung in der Planzeichnung<br>In diesem Bereich befindet sich derzeit die Festsetzung für eine Anpflanzung von Gehölzen. Diese wurde um die Flächen, innerhalb derer sich die Leitung befindet geändert.<br>Der Pflanzstreifen wird um ca. 30 m kürzer (140 m), dafür durchgehend um ca. 2,5 m breiter (12,5 m).<br><br>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u> |
| <b>15. Thallwitz</b> vom 26.02.2020               | Belange nicht berührt   | Kenntnisnahme  |

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

- Städte Delitzsch, Wurzen und Taucha
- Gemeinden Zschepplin, Jesewitz, Krostitz, Schönwölkau

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

| Öffentlichkeit         | Stellungnahme   | Stellungnahme Verwaltung  |
|------------------------|---|---|
| <p><b>FEZ GmbH</b></p> | <p>Es ist beabsichtigt, im Gebäude 2 Wohnungen und 4-5 Gästezimmer einzurichten. Eine Wohnung im EG und eine Wohnung im OG.<br/>Eine Wohnung soll als Betriebsleiter-, Geschäftsführer- oder Verwalterwohnung genutzt werden. Die zweite ist in erster Linie als Ferienwohnung geplant. Jedoch sollte auch die Möglichkeit zur Nutzung für Aufsicht und Bereitschaftspersonal erlaubt sein. (Pensionsmitarbeiter, Servicekraft FEZ)</p> | <p>Es kann im B-Plan die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und für Betriebsinhaber und -leiter festgesetzt werden. Es muss ein funktionaler Zusammenhang zw. betriebsbezogener Wohnung und betrieblichen Anlagen bestehen (entsprechend ausgerichteter Zweckbestimmung). Außerdem muss eine personelle Beziehung des Nutzers zum Betrieb sein. Die Wohnung muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. Es reicht nicht aus, wenn der Inhaber des Betriebs lediglich „grundstücksbezogene“ Arbeiten („Hilfstätigkeiten“) wie Schneeräumen, Kehren, Mithilfe im Betrieb, Be- und Entladen von Material... siehe Rn. 37 zum Kommentar zu § 8 BauNVO) ausübt. Eine 2. Betriebswohnung bedarf einer gesonderten Begründung. Wohnung muss betrieblichen Zwecken dienen!<br/>Im § 10 BauNVO gibt es keine konkrete Regelung zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen.<br/>Daraus resultierend wird vorgeschlagen, im B-Plan-Entwurf eine Betriebsleiterwohnung, eine Ferienwohnung und maximal 5 Gästezimmer festzusetzen.</p> <p>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br/>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u></p> |
|                        | <p>Freisitz 20 m<sup>2</sup> statt 10 m<sup>2</sup></p>   | <p>Laut der Verwaltungsrichtlinien verschiedener Bundesländer (Sachsen hat keine eigene) werden überdachte Freisitze mit</p>  |

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

Auswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

|                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
|                                      |   | <p>einer maximalen Größe von 10 m<sup>2</sup> zugelassen. Angesichts eines möglichen Ermessensspielraums wird empfohlen, abweichend vom o.g. Wert eine maximale Größe des überdachten Freisitzes vom <b>15 m<sup>2</sup></b> festzusetzen.</p> <p>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br/>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u></p>   |
|                                      | Keine konkrete Festsetzung der Lärmschutzmaßnahme (siehe Punkt 6.6 der Begründung: Zum Schutz vor Verkehrsgläuschen <b>kann</b> auf der Süd- und Ostseite...) | Es gibt hier keine Alternative. Die Lärmschutzmaßnahme ist festzusetzen.  |
| aus Info-Veranstaltung am 11.03.2020 | Konkrete Definition eines Mobilheims  | <p>Mobilheime werden verschieden definiert. Es ist u.a. eine transportable Wohneinheit, die im Gegensatz zum Wohnwagen keine Straßenzulassung haben und nur per Lastkraftwagen über längere Strecken transportiert werden können. Zum Bewegen auf einem Campingplatz oder in einer Wohnwagensiedlung können Mobilheime eine einfache Achse ohne Bremse besitzen. Andererseits können Mobilheime vormontiert geliefert und mittels Kran bzw. großem Gabelstapler manövriert werden bzw. an Ort und Stelle montiert werden.</p> <p>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br/>→ Einarbeitung in <u>Begründung</u></p> |
|                                      | Können Tiny Houses errichtet werden? (Interesse der George Glamp GmbH)  | Es liegt eine Anfrage mit der Darstellung eines Referenzobjekts (Größe ca. 23,7 m <sup>2</sup> ) vor. Die vorgesehenen Tiny Houses werden als Mobilheime betrachtet und sind somit nach den zukünftigen Festsetzungen des B-Plans zulässig.   |

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**

| Fachbereiche                   | Stellungnahme   | Stellungnahme Verwaltung   |
|--------------------------------|---|--|
| <b>FB 2, SG Bauordnung</b>     | Besondere Festlegungen für überdachte Freisitze zur Verhinderung von „hässlichen Auswüchsen“  | Für eine entsprechende Regelung im B-Plan fehlt die Rechtsgrundlage.   |
|                                | Festsetzung von Mindestgrößen der Parzellen, Beachtung Mindestabstand von 2,50 m  | Die Festlegung einer maximalen Größe von 350 m <sup>2</sup> ist angemessen.<br><br>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br>→ Einarbeitung in <u>Planzeichnung</u>  |
|                                | Wie erfolgt die Regelung für Stellplätze im Sondergebiet Wochenendplatz? Soll es weitere Festsetzungen geben, z.B. zur Parzellierung, inneren verkehrstechnischen Erschließung?<br>Parzellierung, Straße-/Wegeführung, Müllplätze müssen spätestens im Bauantrag festgelegt sein<br>Wochenendplätze gehören zu den Sonderbauten | Die Parzellierung und interne Verkehrerschließung sind nicht Gegenstand des B-Plans. Die Stellflächen für PKW sollen sich nach Aussage der FEZ GmbH außerhalb der Aufstellflächen für die Mobilheime befinden. Alle genannten Themen sind Gegenstand des Bauantrags.   |
| <b>FB 2, SG Feuerwehr (FW)</b> | Löschwasserentnahmestellen müssen unbeschränkt funktionieren  | In Abstimmung mit der Eilenburger FW wurden für vorliegenden B-Plan folgende Festlegungen zum Löschwassernachweis getroffen:<br>1. Aufgrund der Größe des See ist genügend Löschwasser im Bedarfsfall vorhanden.<br>2. Es sind ausreichend Möglichkeiten vorhanden, um Löschwasser zu erreichen und dieses mit den Mitteln der FW zu befördern.<br>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 |
|                                | Notwendigkeit eines Feuerwehrplans  |  |
|                                | Funktionalität des Tores  |  |

**Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“**  
Auswertung Stellungnahmen Verwaltung

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>die FW nutzbar sein.<br/>4. Das Zufahrtstor kann durch einen der FW zur Verfügung gestellten Transponder geöffnet werden.<br/>5. Bei Stromausfall öffnen sich Zufahrtstor und Schrankenanlage selbstständig und bleiben offen.</p> <p>Ein FW-Plan muss erst mit Bauantrag vorliegen.</p> <p>Berücksichtigung im B-Plan-Entwurf<br/>→ Ergänzung der <u>Begründung zum B-Plan</u><br/>(siehe auch Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, Ordnungsamt, Sachgebiet Brandschutz)</p> |
|--|--|--|