

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 047/FB4/2020/1



| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|--|---------------|-------------------|
| Bauausschuss | 15.06.2020 | nicht öffentlich |
| Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg | 06.07.2020 | öffentlich |

| | |
|-------------|---|
| Einreicher: | Oberbürgermeister, Herr Scheler |
| Betreff: | Bebauungsplan Nr. 19.3 "FEZ – Wochenendplatz" – Billigung und Offenlagebeschluss |

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz“ zu beenden. Der Beschluss Nr. 104/2017 vom 04.12.2017 wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19.3 "FEZ - Wochenendplatz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.
3. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 19.3 "FEZ – Wochenendplatz" vom 22.06.2020 einschließlich der Begründung vom 22.06.2020 und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Die FEZ GmbH als Betreiber des Campingplatzes in Eilenburg möchte als Ergänzung zu den üblichen Zelten und Wohnwagen auf dem bisherigen Campingplatz auf einer bisher noch nicht genutzten Teilfläche ein neues Angebot zur Aufstellung von nicht fahrbereiten Wohnwagen, Mobilheimen und sogenannte Tiny Houses schaffen. Um diesem aktuellen Trend zur qualitativen Weiterentwicklung des Dauercamping-Angebots gerecht werden zu können beabsichtigt die Stadt Eilenburg für einen Teilbereich des seit 19.09.2003 rechtswirksamen Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 19.2 „Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) – Campingplatz“, die Aufstellung eines separaten B-Plans für ein Sondergebiet Wochenendplatz. Sämtliche Kosten, die mit der Aufstellung des B-Plans verbunden sind, werden von der FEZ GmbH übernommen

2. Planungserfordernis

Der bestehende B-Plan Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz“ setzt ein Sondergebiet Campingplatz fest, innerhalb dessen nur die Aufstellung von Zelten, Wohnmobilen und klassischen Wohnwagen zulässig ist, nicht aber die Aufstellung von nicht fahrbereiten Wohnwagen, Mobilheimen und Tiny Houses. Eine Möglichkeit zur Schaffung des neuen Baurechtes besteht in der Änderung des rechtswirksamen B-Plans, wozu bereits am 04.12.2017 vom Stadtrat der Beschluss Nr. 104/2017 zur Einleitung des Verfahrens gefasst wurde. Zwischenzeitlich wurde in Absprache mit dem beauftragten Planungsbüro eine zeit- und kostensparende Verfahrensalternative entwickelt. 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 Plan in diesem Teilbereich überlagert. Die Stadtverwaltung schlägt daher vor, für den B-Plan Nr. 19.2 nun doch kein Änderungsverfahren durchzuführen und daher den Beschluss Nr. 104/2017 aufzuheben. Stattdessen soll der separate B-Plan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ aufgestellt werden.

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg Ost südwestlich des Kiesees und nördlich der örtlichen Erschließungsstraße „Zum See“, die die verlängerte „Torgauer Landstraße“ darstellt. 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 B-Plan der Gemeinde Doberschütz „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“ an, dessen Flächen ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz ausgewiesen wurden. Nördlich schließt sich der o.g. B-Plan Nr. 19.2 an, dessen Bestandteil das Plangebiet derzeit noch ist.

4. Planziel

Das wesentliche Planziel besteht in der städtebaulichen Neuordnung einer Teilfläche des B-Plans Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz“. Während der nördliche Bereich des festgesetzten Sondergebiets Campingplatz durch Dauercamping nahezu vollständig belegt ist, blieb der südliche Teil weitestgehend ungenutzt. In diesem Bereich soll ein Sondergebiet Wochenendplatz (SO WEPI) ausgewiesen werden, das einen Großteil des neuen Geltungsbereichs umfasst und östlich durch einen kleineren Streifen abgerundet wird, für den die Nutzung als Sondergebiet Campingplatz bestehen bleibt. In diesem Streifen befinden sich der Parkplatz für den Campingplatz und für das Freibad sowie das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Kieswerkes, das einer Nachnutzung für eine Betriebswohnung, eine Ferienwohnung und maximal fünf Gästezimmer zugeführt werden soll. Im Zuge der Neuaufstellung des B-Plans sollte außerdem die immissionsschutzrechtliche Situation in diesem Bereich des Campingplatzes geprüft werden. Im Ergebnis wird an der 5 m hohen Schallschutzmaßnahme an der südlichen Plangebietsgrenze festgehalten.

5. Verfahren

Die Planung soll als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Auf dieser Grundlage kann von den frühzeitigen Unterrichtungen der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (Öffentliche Bekanntmachung) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit dem Vorentwurf zum B-Plan vom 13.02.2020 wurden trotzdem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Außerdem wurden die Nachbargemeinden bereits beteiligt. Die Behandlung der eingegangenen Hinweise sind dem der Begründung zur Drucksache beiliegenden Protokoll zu entnehmen. (Es ist zu beachten, dass es sich bei der Behandlung der eingegangenen Hinweise nicht um die förmliche Abwägung handelt. Mit der Billigung des B-Plan-Entwurfs und dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird die Zustimmung zu den Änderungen der Unterlagen erteilt.)

Im Ergebnis wurden bei der Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs folgende Hauptschwerpunkte berücksichtigt:

- Es erfolgte eine Höhenvermessung innerhalb des B-Plan-Gebiets, um konkrete Höhenbezüge darstellen zu können.
- Aufgrund der Nähe zu östlich angrenzendem Wald wurde das Baufeld innerhalb des Sondergebiets Campingplatz geändert.
- Es erfolgten Festsetzungen zur Größe der Aufstellflächen für Mobilheime sowie eine Korrektur der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets Campingplatz.
- Aufgrund einer vorhandenen Elektroleitung wurde der im westlichen Plangebiet befindliche, teils neu anzulegende Gehölzstreifen in seiner Länge um 30 m gekürzt, dafür um 2,5 m verbreitert.
- Den zum Entwurf des Lärmgutachtens geäußerten Bedenken hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte für den Wochenendplatz um 5 dB(A) durch den Schienenverkehr in der Nacht können in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen jetzt wie folgt betrachtet werden: Laut Prognose der DB gibt es keine höheren Verkehrsbelastungen. Allerdings entfällt in der neuen Fassung der Beurteilungsgrundlage für den Schienenverkehr (Schall03) der Schienenbonus von 5 dB, so dass die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 damit rein formal entstehen.
- Die Sicherung der Löschwasserversorgung wurde nochmals geprüft.
- Die Begründung zum B-Plan wurde um Hinweise zum Radonschutz, zur Geologie, zu Belangen der Feuerwehr, des AZV „Mittlere Mulde“, zur Definition eines Mobilheims ergänzt.

Voraussichtliche Terminkette:

- 17.07.2020 Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt
- 27.07. bis 07.09.2020 Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs
- 12.10.2020 Vorberatung der Abwägung im Bauausschuss
- 02.11.2020 Abwägung im Stadtrat (gegebenenfalls auch Satzungsbeschluss)

Unterlagen:

- Anlage 1 – B-Plan-Entwurf Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ vom 22.06.2020
- Anlage 2 – Entwurf der Begründung vom 22.06.2020 einschließlich der Anlagen
 - Schallimmissionsprognose vom 18.06.2020,
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.06.2020
- Anlage 3 - Protokoll zur Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

| | | |
|--------------------------|-----------------------------|--|
| finanzielle Auswirkungen | ja <input type="checkbox"/> | nein <input checked="" type="checkbox"/> |
|--------------------------|-----------------------------|--|

Die mit der Aufstellung des B-Plans anfallenden Kosten in Höhe von ca. 32.800,- € werden laut städtebaulichem Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen vom 28.11.2017 durch die FEZ GmbH übernommen.

| Gremium | Abstimmungsergebnis |
|--|--|
| Bauausschuss | Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0 |
| Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg | |