

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 113/FB4/2020/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.10.2020	nicht öffentlich
Bauausschuss	09.11.2020	nicht öffentlich digital
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.12.2020	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat macht sich die Abwägungsentscheidungen zu den eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ vom 22.06.2020 einschließlich der Begründung vom 22.06.2020 gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat billigt den überarbeiteten Entwurf des B-Plans Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ vom 13.11.2020 (Anlage 2) einschließlich Entwurf der Begründung vom 13.11.2020 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 4 a Absatz 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 a Absatz 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.
3. Auf der Grundlage von § 4 a Absatz 3 Satz 2 BauGB sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf der Grundlage von § 4 a Absatz 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen auf die Dauer von drei Wochen verkürzt.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Die Drucksachen 047/FB4/2020 und 047/FB4/2020/1 (Bauausschuss Juni und Stadtrat Juli 2020) enthalten die maßgeblichen Informationen zum Planungsanlass, Planungserfordernis, zu den Planzielen des vorliegenden B-Plan-Entwurfs und zum anzuwendenden Verfahren, so dass hier nicht nochmal näher darauf eingegangen wird. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 06.07.2020 gefasst, die öffentliche Auslegung fand vom 27.07. bis 07.09.2020 zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Forstbehörde die Zustimmung zum B-Plan-Entwurf vom 22.06.2020 verwehrt, da im Randbereich des Plangebiets der erforderliche Waldabstand von 30 m zum ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem umgebenden Baufeld aktuell nicht eingehalten wird. Zwar existiert der entsprechende Wald in der Realität nicht mehr, da die Bäume ohne Vorliegen einer Waldumwandlungsgenehmigung gerodet wurden, aber der behördlich festgestellte Wald ist laut Waldgesetz noch existent. Zur Lösung dieser Problematik wurden mit der Unteren Forstbehörde sowie dem Bauordnungs- und Planungsamt des Landkreises Nordsachsen geänderte zeichnerische und textliche Festsetzungen abgestimmt. In der Hauptplanzeichnung wird das Baufeld an der betreffenden Stelle so reduziert, dass der 30 m Waldabstand eingehalten wird. Allerdings befindet sich nun das Bestandsgebäude nicht mehr vollständig innerhalb des Baufelds. In einem separaten Fenster wurde eine „Planzeichnung 2“ ergänzt, die das ursprünglich geplante, weiter nach Osten reichende Baufeld festsetzt. Es erfolgt allerdings die Einschränkung, dass in dem östlichen Erweiterungsbereich bauliche Nutzungen erst nach Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung zulässig sind. Damit wird der geplante Umbau des Gebäudes auch erst dann möglich.

2. Weitere behördliche Hinweise wurden von der Landesdirektion Sachsen (LDS) zum Thema Lärm gegeben. So wurde empfohlen, die Lärmpegelbereiche (LPB) auch innerhalb der Fläche für den Lärmschutzwall sowie am Bestandsgebäude darzustellen. Bezüglich des Gebäudes wurde dem Hinweis gefolgt und die berechneten Lärmpegel an den vier Gebäudeseiten eingetragen. Auf eine Darstellung der LPB im Bereich des Lärmschuttwalls wird aber weiterhin verzichtet, da hier prinzipiell keine schutzwürdigen Nutzungen zulässig sind.

3. Zur Umweltverträglichkeits-Vorprüfungspflicht wurden sowohl von der LDS als auch vom Landratsamt Nordsachsen (LRA) Hinweise gegeben. Im Entwurf der Begründung vom 22.06.2020 wurde hinsichtlich der UVP-Vorprüfungspflicht auf die Nr. 18.1. der Anlage 1 zum UVPG Bezug genommen, die für Hotelkomplexe, Feriendörfer und sonstige große Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung gilt. Da die Realisierung des geplanten Wochenendplatzes eher einer Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Campingplatzes entspricht, sollte im vorliegenden Fall die Nr. 18.2 herangezogen werden, die sich auf den Bau ganzjährig betriebener Campingplätze bezieht. Diesem Hinweis wird gefolgt.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei Campingplätzen mit 50 bis 200 Stellplätzen vorgesehen. 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. Die Prüfpflicht gemäß Nr. 18.2 beschränkt sich auf Fälle, wenn im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Dies ist hier nicht der Fall, denn das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und außerdem innerhalb des Geltungsbereichs eines bereits rechtskräftigen B-Plans. Allerdings ist unter Nr. 18.8 der Anlage 1 eine Prüfpflicht auch für Fälle vorgesehen, wenn der jeweilige Prüfwert für die

Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und in sonstigen Gebieten ein B-Plan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

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

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung, unter Berücksichtigung der im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 19.3 vorgenommenen immissionsschutzrechtlichen und artenschutzfachlichen Untersuchungen, wurde festgestellt, dass vom geplanten Wochenendplatz u. a. aufgrund der bereits vorhandenen Prägung durch den bestehenden Campingplatz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Im Ergebnis der Abwägung (Anlage 1) wurden bei der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs folgende Punkte berücksichtigt:

Planzeichnung:

- Reduzierung des Baufeldes im Sondergebiet Campingplatz (SOC), entsprechend des erforderlichen Waldabstandes von 30 m,
- Ergänzung eines „Fensters“ mit der zeichnerischen Festsetzung des ggf. zukünftig möglichen nach Osten erweiterten Baufelds im SOC als Planzeichnung Teil 2; die Hauptplanzeichnung wird als Planzeichnung Teil 1 bezeichnet,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.9, die bestimmt, dass bauliche Nutzungen innerhalb der in Planzeichnung Teil 2 festgesetzten Erweiterung des Baufelds im SOC erst nach Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung für den im Geltungsbereich des östlich angrenzenden B-Plans „FEZ-Hafen“ festgestellten Wald zulässig sind,
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung 1.1.2 (überdachte Terrassen statt überdachte Freisitze),
- Ergänzung der maßgeblichen Außenlärmpegel am Mehrzweckgebäude,
- Überarbeitung der textlichen Festsetzung Punkt 1.7 zum Schallschutz (Herstellen des Bezugs zwischen dargestellten Lärmpegeln und Festsetzungen),
- Änderung des Hinweises zum Denkmalschutz/Archäologie,
- bei der Höhenangabe für die Lärmschutzmaßnahme wird der Bezug zu DHHN hergestellt.

Begründung:

- Ergänzung des Verfahrensablaufs,
- Korrektur hinsichtlich der Einstufung des Vorhabens, entsprechend Anlage 1 zum UVPG – Zuordnung in Spalte 18.2 – Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes.
- Ergänzung des Prüfprotokolls zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung,
- Ergänzung des Hinweises zur Einleitung des Regenwassers, entsprechend Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“.

Durch die eingegangenen Hinweise und Einwendungen und deren Berücksichtigung bei der Planung sind keine neuen Tatsachen hinzugetreten, die sich erheblich auf die städtebaulichen Ziele der Planung auswirken. In der Gesamtabwägung aller Belange wird empfohlen das Planverfahren wie vorgeschlagen fortzuführen. Die im B-Plan-Entwurf vom 13.11.2020 enthaltenen Änderungen werden dem Stadtrat hier zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Bauausschuss vom 12.10.2020 wurde die Zustimmung zum geänderten Planentwurf samt geänderter Begründung mehrheitlich empfohlen (4 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 0 Enthaltungen). Zu der im Bauausschuss am 09.11.2020 gegebenen Information fand keine Abstimmung statt.

Weiteres Verfahren

Weil der B-Plan-Entwurf nach dessen öffentlicher Auslegung geändert wird, ist dieser gemäß § 4 a Absatz 3 BauGB erneut auszulegen, die Stellungnahmen sind erneut

einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Ebenso kann die Dauer der Beteiligungsfristen angemessen verkürzt werden.

→ Da die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, wird vorgeschlagen, den Vorgaben des § 4 a Absatz 3 BauGB zu folgen. Die Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Frist zur Einholung der Stellungnahmen soll auf drei Wochen verkürzt werden.

Die geänderten Passagen sind in der Planzeichnung rot gekennzeichnet, in der Begründung grau unterlegt.

Voraussichtliche Terminkette:

- 18.12.2020 öffentliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt
- 04.01.–25.01.2021 Erneute Offenlage zu den geänderten Passagen der Entwurfsunterlagen
- 08.03.2021 Vorberatung der Abwägung (gegebenenfalls auch Satzungsbeschluss) im Bauausschuss
- 12.04.2021 dto. im Stadtrat

Unterlagen:

Anlage 1 – Abwägungsprotokoll

Anlage 2 – B-Plan-Entwurf Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ vom 13.11.2020

Anlage 3 – Entwurf der Begründung vom 13.11.2020

finanzielle Auswirkungen

ja ☐

nein ☒

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

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss 12.10.2020 (DS 113/FB4/2020)	Ja 4 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0
Bauausschuss 09.11.2020 (digital)	Information zu DS 113/FB4/2020/1
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	