

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 032/FB4/2024-LP8



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.10.2024	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.11.2024	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.3 "FEZ – Wochenendplatz" – Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat macht sich die Entscheidungen zu den zum Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ vom 30.05.2024 einschließlich der Begründung vom 30.05.2024 eingegangenen Stellungnahmen gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat beschließt die 1. Änderung des B-Plans Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ (Planzeichnung vom 13.09.2024 – Anlage 2) als Satzung und billigt die Begründung vom 13.09.2024.2023 (Anlage 3).

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Sachstand**

Der B-Plan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ ist seit 29.04.2021 rechtskräftig. Für eine bisher weitestgehend ungenutzte Teilfläche des rechtskräftigen B-Plans Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Aufstellen von Mobilheimen und ortsunbeweglichen Wohnanhängern geschaffen.

Für den Wochenendplatz als Ganzes besteht die Baugenehmigung Nr. 02/22 vom 12.01.2022. Mit der Baugenehmigung wurde auf der Grundlage eines Parzellierungsplans die Umsetzung des Wochenendplatzes in seiner Gesamtheit geregelt. Dazu gehören die innere Verkehrs- und Medienerschließung des Gebiets, die Schallschutzmaßnahme an der südlichen Grundstücksgrenze sowie auch bauordnungsrechtliche Auflagen, wie z. B. Regelungen zu den Abständen der Mobilheime oder Wohnwagen zu den Parzellengrenzen und Regelungen zum Brandschutz. Die Überwachung der Umsetzung der Festsetzungen hinsichtlich Größe der Mobilheime, überdachter Terrassen, Wohnwagen inklusive Vorzelt, Abstellräume liegt in der Verantwortung der FEZ GmbH, die seit Ende der 90er Jahre als Betreiber des Campingplatzes fungiert.

Im Juni 2022 wurde von Seiten der Verwaltung festgestellt, dass nur ein Viertel der bereits aufgestellten Mobilheime und Wohnwagen die Festsetzungen des B-Plans einhalten. Abweichungen betrafen vor allem die Ausführung und Größe überdachter Terrassen und Vorzelte sowie das Vorhandensein von nicht zulässigen Terrassenverkleidungen, zusätzlichen Abstellräumen und befestigten Flächen. Um einen Großteil der Probleme unkompliziert lösen zu können, sollte mit der Änderung des B-Plans – unter Beibehaltung der bisherigen Obergrenze – eine flexiblere Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden. Gemäß rechtskräftigem B-Plan sind insgesamt 55 m² Grundfläche für Mobilheime inklusive überdachter Terrasse zulässig. Zu Gunsten einer gewissen Variabilität kann diese Größenordnung als zulässige Gesamtfläche ohne die bisherige Differenzierung zwischen der Größe des Mobilheims (40 m²) und der überdachten Terrasse (15 m²) festgesetzt werden. Damit wären z. B. ein etwas kleineres Mobilheim mit größerer überdachter Terrasse oder auch ein Mobilheim mit maximaler Grundfläche ohne überdachter Terrasse zulässig.

Mit dieser städtebaulich vertretbaren Änderung des B-Plans wird eine variablere Handhabung der bisherigen Festsetzungen ermöglicht. Außerdem werden mit der Planänderung die Formulierungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung harmonisiert und Planaussagen zum Versiegelungsgrad klargestellt.

Bisherige Fassung der textlichen Festsetzungen (rechtskräftiger B-Plan):

-1.1.2: Innerhalb der Wochenendplätze SOWEPI-1 und SOWEPI-2 sind pro Parzelle ein Mobilheim bis 40 m² Grundfläche zuzüglich 15 m² überdachter Terrasse oder ein nicht fahrbarer Wohnwagen einschließlich handelsüblichem Vorzelt bis 40 m² Grundfläche zulässig.

-1.6.2: In den Sondergebieten Wochenendplatz SOWEPI-1 und SOWEPI-2 sind Abstellräume für Gartengeräte, Fahrräder und dergleichen bis zu einer Größe von maximal 6 m² je Aufstellplatz zulässig.

In der Begründung zum B-Plan steht zu Punkt 7.2 Sondergebiete Wochenendplatz (SOWEPI-1 und SOWEPI-2): ... Innerhalb der beiden Sondergebiete Wochenendplatz (SOWEPI-1 und SOWEPI-2) nach § 10 Abs. 5 BauNVO sollen Mobilheime und ortsunbewegliche Wohnwagen bis 40 m² Grundfläche zuzüglich 15 m² überdachtem Freisitz zulässig sein.

Neufassung der textlichen Festsetzungen (B-Plan-Entwurf vom 30.05.2024)

- 1.1.2: Innerhalb der Wochenendplätze SOWEPI-1 und SOWEPI-2 sind pro Parzelle ein Mobilheim inklusive überdachter Terrasse/Wintergärten bis 55 m² oder ein nicht fahrbarer Wohnwagen inklusive handelsüblichem Vorzelt bis 40 m² Grundfläche zulässig. Die Größe der Aufstellplätze für Mobilheime bzw. nicht fahrbereite Wohnwagen beträgt maximal 350 m².

- 1.6.2: In den Sondergebieten SOWEPI-1 und SOWEPI-2 sind Abstellräume für Gartengeräte, Fahrräder und dergleichen bis zu einer Größe von maximal 6 m² Grundfläche sowie weitere zu befestigende Flächen, wie Zufahrten, Wege oder nicht überdachte Terrassen bis zu einer Größe von maximal 8 m² Grundfläche zulässig.

Weiterhin wurden in der Begründung unter Punkt 7.2 neben den Erläuterungen zu o. g. Änderungen die Definition einer Terrasse sowie eine Begrenzung der Höhe von Terrassenverkleidungen auf 1 m ergänzt.

Um den maximalen Versiegelungsgrad eindeutig festzulegen, wurde zudem die nachstehende Festsetzung ergänzt:

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl darf auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

Verfahrensstand

Die öffentliche Auslegung des entsprechend o. g. Punkte überarbeiteten Entwurfs zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ vom 30.05.2024 fand vom 26.07. bis 30.08.2024 statt.

Von Seiten der beteiligten Behörden wurden keine Einwände und Hinweise geäußert. Aus der Öffentlichkeit kamen keine Wortmeldungen.

Unterlagen:

Anlage 1 – Abwägungsprotokoll

Anlage 2 – Entwurf zur 1. Änderung des BP Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ vom 13.09.2024

Anlage 3 – Entwurf der Begründung vom 13.09.2024

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 3 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

1. Änderung des Bebauungsplans (BPs) Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“

Protokoll zur ABWÄGUNG vom 04.11.2024

Kurzfassung des bisherigen Planverfahrens:

01.07.2024 18.07.2024	Beschluss Nr. 29/2024 zur öffentlichen Auslegung des BP-Entwurfs vom 30.05.2024 im Stadtrat Öffentliche Bekanntmachung des o.g. Beschlusses im Amtsblatt Nr. 15
19.07.2024	Schreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (per e-mail vom 19.07.2023)
26.07. bis 30.08.2024	Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 1 Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) vom 20.08.2024 T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung 1. Keine Hinweise und Bedenken zum B-Plan	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Da die Satzungsänderung keiner Genehmigung bedarf, ist diese nach Bekanntmachung dem Landratsamt entsprechend § 4 Abs. 3 SächsGemO anzuzeigen und ein Exemplar der Satzungsfassung zu übergeben. Die Landesdirektion Sachsen ist als Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten der BPe und über deren Inhalt zu informieren.	Den Hinweisen wird gefolgt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 2 Landesdirektion Sachsen (LDS)	keine Stellungnahme
T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (RPLWS) vom 27.08.2024 Keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 4 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.08.2024 Keine Bedenken, keine Hinweise aus Sicht der Geologie	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 6 Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ (AZV) vom 08.08.2024 Die Änderungen betreffen die Punkte 1.1.2, 1.2 sowie 1.6.2 der Begründung. Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert. Es erfolgten Klarstellungen und Ergänzungen hinsichtlich der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Errichtung von Nebengebäuden. Änderungen hinsichtlich der Abwasserentsorgung sind nicht vorgesehen. Somit keine Einwände aus abwassertechnischer Sicht gegenüber dem BP.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 7 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW)	keine Stellungnahme
T 8 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro) (SWE) vom 23.07.2024 Keine Einwände	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
G 1 Große Kreisstadt Delitzsch	keine Stellungnahme
G 2 Stadt Wurzen	keine Stellungnahme
G 3 Stadt Taucha	keine Stellungnahme
G 4 Gemeinde Doberschütz.	keine Stellungnahme
G 5 Gemeinde Zschepplin	keine Stellungnahme
G 6 Gemeinde Jesewitz	keine Stellungnahme
G 7 Gemeinde Thallwitz	keine Stellungnahme
G 8 Gemeinde Krostitz	keine Stellungnahme
G 9 Gemeinde Schönwölkau	keine Stellungnahme

[illegible]

1. Die Darstellung der Grenzen und Beziehungen der Flurstück stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (St. 10 BauGB). Für die Legenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert. Eilenburg,	2. Die 1. Änderung zum B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Sachrates am mit Beschl-Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt. Eilenburg,	3. Die Satzung über die 1. Änderung zum B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt. Eilenburg,
Vermessungsamt des Landratsamtes Nordsachsen Siegel	Oberbürgermeister Siegel	Oberbürgermeister Siegel
4. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am im Amtsblatt-Nr. ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. am In Kraft getreten.		
Eilenburg,	Siegel	
Oberbürgermeister	Siegel	

Geltungsbereich Bebauungsplan
Nr. 19.2 "FEZ - Campingplatz"

SOcamp	
GRZ 0,2	FH _{max} = 108,0m
o	

Stadt Eilenburg
Gemarkung Eilenburg
Flur 35

48.0

142

37/1

Erweiterungsbereich
Baugrenze

104.43

38/1

11.5

3.0

Gemeinde Doberschütz
Gemarkung Sprotta
Flur 2

Zulässigkeit der Baugrenze nach Textfestsetzung 1.9.

1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
- 1.1.1 Sondergebiet Campingplatz (SO-Camp) (§ 10 Abs. 5 BauNVO)**
Das Sondergebiet Campingplatz (SO-Camp) dient der Errichtung von Aufstellplätzen für Zelte und Wohnwagen sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur sportlichen Betätigung.

Zulässig sind

- Zelte, Wohnfahrzeuge, Wohn- und Klappanhänger
- Gebäude und Anlagen der Platzverwaltung und -versorgung, wie zum Beispiel Wasch- und Geschirrspülräume sowie sanitäre Einrichtungen
- Verkaufsstände und Imbiss-Stände
- Flächen für die sportliche Betätigung im Freien (z.B. Badminton, Beach-Volleyball, Tischtennis)

Zulässig sind weiterhin nach § 10 Abs. 2 Satz 2 BauBG im vorhandenen Gebäude (geplantes Mehrzweckgebäude) 1 Ferienwohnung, maximal 5 Beherbergungszimmer für die Ferienbewohner. Die maximale Firsthöhe des Gebäudes wird auf 114,0 m über DHHN 1962 beschränkt.

1.1.2 Sondergebiet Wochenendplatz - SOWeP (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Wochenendplätze SOWeP-1 und SOWeP-2 sind pro Parzelle ein Mobilheim inklusive überdachter Terrasse/Wintergarten bis 55 m² oder ein nicht fahrbarer Wohnwagen inklusive handelsüblichem Vorzelt bis 40 m² Grundfläche zulässig. Die Größe der Aufstellplätze für Mobilheime bzw. nicht fahrerfähige Wohnwagen beträgt max. 350 m².

Die zulässige Grundflächenzahl darf auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt.

Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten, zu verwerten bzw. im Gelände zu versickern.

Die Beläge sämtlicher Fuß-/Rad- und Fahrwege innerhalb des Campingplatzes sowie die Aufstellplätze für Zelte, Campinganhänger usw. sind, soweit das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, wasser-durchlässig zu gestalten.

Im Geländebereich oder auf anderen Flächen des Flurstückes 14/13 sind folgende marschierende Nistkästen aus Holzbohlen in einer Höhe von mindestens 3 m über Oberkante Gelände aufzuhängen:

- 1 St Nischenkasten (Halbhöhle), Maße mind. 15x30x15 cm, Flugloch D 2 x 30 x 50 mm
- 1 St Starenkasten, Maße mind. 20 x 30 x 20 cm, Flugloch Ø 45 mm
- 1 St Kleinkneistkasten, Maße mind. 15 x 30 x 15 cm, Flugloch D 26 mm
- 3 St Meisenkästen (auch für z.B. Sperlinge, Schnäpper), Maße mind. 15 x 30 x 15 cm, Flugloch D 32 mm

Außerdem sind vorhandene Spaltenquartiere für Feldermäuse sind als Gruppe an Bäumen oder Gebäuden, orientiert in südliche Richtung und mit freiem Zufluss zu montieren:

- 3 St Flachkästen für Feldermäuse oder konstruktive Spaltenquartiere am Gebäude,

1.6.1 Sondergebiet Campingplatz
Stellplätze sind an den dafür gekennzeichneten Standorten zulässig.
Für die Nutzungen im Gebäude Haus-Nr. 1 (geplantes Mehrzweckgebäude) sind die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze in unmittelbarer Umgebung des Gebäudes zulässig.

In den Sondergebieten Wochenendplatz SOWE1 und SOWE2 sind Nebengebäude für Gartengeräte, Fahrräder und dergleichen bis zu einer Größe von maximal 6 m² Grundfläche sowie weitere zu befestigende Flächen, wie Zufahrten, Wege oder nicht überdeckte Terrassen bis zu einer Größe von maximal 8 m² Grundfläche je Aufstellplatz zulässig.

Zum Schutz vor "Verkehrseräuschen" ist auf dem Sondergebiet "Wochenend-
platz" - 2 in den gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-
gesetzes eine 5 m hohe (= 110,5 m über NHN im DHHN 2016) Schallschutzmaßnahme
(Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Beiden) zu errichten.

[illegible]

9 (S 4b) Nr. 25 a BaUGb)

Maßnahme M 1:
Am westlichen Planungsbereich ist auf der gesamten Länge von 140 m eine 9 m breite Hecke zu entwickeln.

Die Pflanzung des vorhandenen Gehölzaufwuchses ist mit insgesamt 50 Stk Sträucher als Pflanzung zu 5 Gruppen mit je 10 Sträuchern eine Initialpflanzung für die weitere Entwicklung der Gehölzfläche in folgender Anzahl und Qualität anzulegen:

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
10	Bluthartiegel	<i>Cornus stolonifera</i>	Str. 60-100
10	Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Str. 60-100
10	Wesdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Str. 60-100
10	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Str. 60-100
10	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Str. 60-100

Die Maßnahme besteht aus der frühen Fertigstellungs- und Entwicklungsphase nach der Pflanzung und der Erfolgskontrolle. Es sind Gehölzflächen mit entsprechendem Vorkommen des Gebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland“ zu verwenden.

Die Maßnahme ist als langfristige Maßnahme zu betrachten. Die Maßnahme ist zum Ende des Jahres 2022 fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren ist auf der Länge von 140 cm eine 3,5 m breite Saumfläche durch Mahd der Fläche, Ansaat von Regioagut für Magerasen, saure, Herkunft Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (UG5) herzustellen. Einzelfächeln mit Offenboden sind freizuhalten und zu erhalten. Die Saumflächen sind als Grünflächen zu markieren. Die Flächen sind jeweils etwa 20 m² Grundfläche einzurichten. Die Habitatfläche bestehen aus Lesesteinhäufen und Totholzhaufen mit jeweils etwa 1 m³ Volumen einschließlich Sandauddichtung zwischen den Häufen mit ebenfalls etwa 1 m³ Volumen; Der Saum (Blühstreifen) ist dauerhaft zu erhalten und zweimal jährlich zu folgenden Terminen einschneidungsfrei zu schneiden:

1. Schnitt: 15. September bis 15. Oktober, Schnitt 15. Juni bis 15. Juli,
2. Schnitt: 15. September bis 15. Oktober, Schnitt 15. Juni bis 15. Juli,

Maßnahme M 2:
Auf den Flächen des südlichen Lärmschutzwall-/mauer (Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) ist im Zuge der Realisierung auf einer Länge von 200 m eine bis zu 9 m breite Pflanzung zur Entwicklung von Gehölzinseln mit insgesamt 100 St. Sträuchern als Gruppenpflanzungen mit 10 Gruppen zu je 10 Sträuchern als Initialpflanzung für die weitere Entwicklung der Gehölzfläche in folgender Anzahl, Art und Qualität anzulegen:

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
20	Bluthartige	Cornus sanguineum	Str., 60-100
20	Hassel	Corylus avellana	Str., 60-100
20	Weißdorn	Crataegus monogyna	Str., 60-100
20	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 60-100
20	Hundsrose	Rosa canina	Str., 60-100

Die Fläche des Walls zwischen den Gehölzinseln ist mit einem Regioagrost UC 5
 Flucht Mitteldeutsches Tief und Hügelland. Die Maßnahme beinhaltet drei Jahre
 Fertigstellungs- und Entwicklungsphase nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen.
 Es sind Gehölze aus gebietseigenem Vorkommen des Gebietes 2 „Mittel-
 und Hügelland“ und „Hügelland“ zu verwenden. Die Herkunft ist durch Lieferchein
 und Zertifikat nachzuweisen.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Aufschüttung des Walls fertig zu stellen und
 des Weiteren ist auf einer Länge von 200 m eine 3,0 m breite Saumfläche durch Mahd
 der Fläche, Ansaat von Regioagrost für Mageren saure, Herkunft Mitteldeutsches
 Tief und Hügelland UC 5 herzustellen. Der Saum (Blühstreifen) ist dauerhaft zu erhalten
 und nach Möglichkeit mit verschiedenen essbaren essbaren essbaren essbaren essbaren
 zu mahnen. 1 Schnitt bis 15. Juli, 2. Schnitt bis 15. Juli, 3. Schnitt bis 15. Oktober.

Im Bereich des Sondergebietes "Campingplatz" und der Sondergebiete "Wochenendplatz" ist eine Strukturierung der Flächen durch Anpflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je 1000 m² überbaubare Grundstücksfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Als Empfehlung dienen die Artenlisten 1 bis 3 der Pflanzliste.

Im Bereich der Wochenendplätze sind zusätzlich pro 1000 m² mindestens 50 lfd. m Schnitthecke aus Laubgehölzen der Artenliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Campingplatz- und Wochenendplatz-Parkplätze ist je 8 ebenerdiger Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum der Artenliste 1 in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten.

Bauliche Nutzungen innerhalb der im Teil 2 der Planzeichnung dargestellten Erweiterung des Baufeldes im Sondergebiet Campingplatz sind bis zum Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung für den im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans "FEZ - Hafen" vorhandenen Wald unzulässig. Der Erweiterungsbereich des Baufeldes ist im Teil 2 der Planzeichnung dargestellt.

2.1 Einfriedungen

Die Einfriedung der Aufstellplätze im Sondergebiet Wochenendplatz darf nur über transparente Einfriedungen bzw. einreihige Hecken aus standortheimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m erfolgen.

Naturschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Dübener Heide".

4.1 Denkmalschutz/Archäologie:

ergaben sich im Rahmen von baulandmännlichen "Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen durch organische Schadstoffe (z.B. a) allstarrenverante Sachverhalte, organische Auffälligkeiten, Abfall ...") besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt der Sache die Pflicht, die Ursache der Verunreinigung zu beseitigen, wenn diese drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.

Satz 15 Abs. 1 und 3 BodoGsch in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Sachschades (Umwelt- und Bodenschaden) und § 13 Abs. 2 BodoGsch (Bodenverunreinigung) bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen, die auf Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Landratsamt) mitzuteilen.

Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung betriebsbetrieblicher Bodenbelastungen, sind die auf der Grundlage des § 13a BaulandG und § 13a BodoGsch und § 13a BodoGsch in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.

Bei der Ausstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen sollen die Hinweise der Anlage zum "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" beachtet werden. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.

4.4 Feuerungsanlagen

Bei der Errichtung/ dem Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen ist die 1. BImSchV zu beachten. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.

4.5 Photovoltaik-/ Solaranlagen

Um Blendungen durch Photovoltaik- Solarmodule zu reduzieren, sind Minderungsmaßnahmen zu ergreifen. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.

4.6 Kampfmittel:
Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen ist keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

1. Die Gegenstände nicht berühren
2. Fundstelle deutlich markieren und sichern
3. Näherkommende rechtzeitig warnen
4. Sofort die Polizei über die Telefonnummer 110 verständigen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft vorhanden sind. Es wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum Radonschutz zu beachten (siehe auch Begründung). Bei Fragen kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen kontaktiert werden. (Telefon: 0371/ 46124-221, Telefax: 0371/ 46124-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de)

Die Technische Regel VDI 2719 und die Norm DIN 18005-1, auf die in der Planurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung (Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung) eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) iin der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage des Vermessungsplanes
des Vermessungsbüros R. Esch, Eilenburg vom Januar 2020 erstellt.

Große Kreisstadt Eilenburg		Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.3 "FEZ - Wochenendplatz"	
Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH			
Mühlingweg 12 04838 Jesewitz Tel. 03424/52 68 13 Fax 03424/52 68 14 post@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de			
006/24 BP			
Satzungsexemplar			
1:1000 <i>1:1000</i>	Datum: <i>12.06.2016</i>	13.09.2024 Zeich.-Nr.: 54095	Bearbeiter: Frau Sawatzki 02

PLAN:

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.3 der
Stadt Eilenburg
"FEZ - WOCHENENDPLATZ"**

PLANAUFSTELLEND KOMMUNE:

Stadt Eilenburg
Markt 1
04838 Eilenburg

VORHABENTRÄGER:

Stadt Eilenburg
Markt 1
04838 Eilenburg



PRODUKT:

Begründung

VERFAHRENSSTAND:

Satzung

BEARBEITERIN:

BÜRO:

Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

IBS GmbH

Pehritzsch

Mühlweg 12

04838 Jesewitz

Tel.: 034241 / 52 68 13

Fax: 034241 / 52 68 14

E-Mail : post@ibs-eilenburg.de

PEHRITZSCH, 13.09.2024

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.3 der Stadt Eilenburg
„FEZ - Wochenendplatz“
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	2
1. Plangrundlage.....	3
2. Bereich der Änderung.....	3
3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung.....	3
4. Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.1 Raumordnung.....	4
4.3 Vorhandene Bebauungspläne.....	4
4.4 Sonstige Planungen.....	5
5. Verfahren	5
6. geplante Änderungen	6
6.1 Änderung der textlichen Festsetzungen.....	6
6.2 Änderung in der Planzeichnung	8
7. Umweltprüfung – Umweltbericht	8
8. Verkehrserschließung	9
9. Technische Ver- und Entsorgung	9
10. Flächenangaben	9

1. Plangrundlage

Mit dieser 1. Änderung soll der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 19.3 der Stadt Eilenburg „FEZ - Wochenendplatz“ Satzungsexemplar vom 05.03.2021, rechtswirksam seit 29.04.2021 geändert werden.

2. Bereich der Änderung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg Ost südwestlich des Kieseesees und nördlich der örtlichen Erschließungsstraße „Zum See“ und hat eine Größe von 41.300 m².

Betroffen von der 1. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Flurstücken 109/1, 141/3 teilweise, 142 teilweise und 143 der Flur 35 in der Gemarkung Eilenburg.

Zusammenfassend sind folgende Änderungen geplant:

- Änderung der textlichen Festsetzung 1.1.2 mit Klarstellung und Ergänzung der Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung
- Ergänzung zum Ausschluss der Möglichkeit der Grundflächenzahl-Überschreitung
- Änderung der textlichen Festsetzung 1.6.2 mit Klarstellung und Ergänzung der Zulässigkeiten von Nebenanlagen/Nebengebäuden
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Für diese 1. Änderung wird die Planzeichnung neu angefertigt. Alle Änderungen/ Ergänzungen sind im Entwurf der Planzeichnung „rot“ markiert.

In dieser Begründung wird ausschließlich nur der zu ändernde Teil betrachtet. Alle nicht benannten Texte der Begründung des Satzungsexemplars vom 05.03.2021 gelten weiterhin.

3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

Die FEZ GmbH bzw. die eigens dafür gegründete Mobilheim GbR Eilenburg ist Eigentümer und Betreiber der Fläche des Wochenendplatzes. Mit der Aufstellung des B-Planes wurde die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung mit Mobilheimen und nicht fahrbereiten Wohnwagen geschaffen. Seit 29.04.2021 ist der B-Plan rechtskräftig und diente als Grundlage für die Baugenehmigung Nr. 02/22 vom 12.01.2022.

Mit der Baugenehmigung wurde auf der Grundlage eines Parzellierungsplans die Umsetzung des Wochenendplatzes in seiner Gesamtheit (innere Verkehrs- und Mediener-schließung des Gebiets, Schallschutzmaßnahme an der südlichen Grundstücksgrenze, bauordnungsrechtliche Auflagen, wie z.B. Regelungen zu den Abständen der Mobilheime oder Wohnwagen zu den Parzellengrenzen, Regelungen zum Brandschutz u.a.)

betrachtet. Die Überwachung der Umsetzung der Festsetzungen hinsichtlich Größe der Mobilheime, überdachter Terrassen, Wohnwagen inklusive Vorzelten, Abstellräume liegt in der Verantwortung des Betreibers.

Es wurde festgestellt, dass eine überwiegende Mehrheit der bereits belegten Aufstellplätze nicht den Festsetzungen des B-Plans entsprechen. Dabei spielte eine Überschreitung der Größenordnung der Mobilheime oder Wohnwagen keine Rolle. Probleme gab es eher hinsichtlich der Ausführung und Größe überdachter Terrassen und Vorzelte, des Vorhandenseins von nicht zulässigen Terrassenverkleidungen, zusätzlicher Abstellräume, befestigter Flächen u.a.

Im Ergebnis der Bewertung dieser Abweichungen wird in Abstimmung mit den Betreibern und den Pächtern der B-Plan, soweit städtebaulich vertretbar, entsprechend geändert. Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Änderungen beziehen sich nur auf die textlichen Festsetzungen, die Darstellung des zeichnerischen Teiles bleiben unverändert.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS, verbindlich seit 16.12.2021) sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Aussagen enthalten, die gegen die Änderungen dieses Bebauungsplanes sprechen.

Die Änderungsbereiche umfassen nur die bereits rechtswirksame Fläche des Bebauungsplanes und davon nur die textlichen Festsetzungen. Erweiterungen in den Außenbereich sind nicht geplant, so dass raumordnerische Belange nicht berührt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eilenburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Änderungsfläche ist darin als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet dargestellt. Der Wochenendplatz ist als Weiterentwicklung des Campingplatzes zu betrachten. Der FNP wird entsprechend § 13 a BauGB im Zuge der Fortschreibung entsprechend berichtigt.

Eine Entwicklung nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit auch für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19.3 gegeben. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Der rechtswirksame B-Plan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ umfasst den südlichen Bereich des B-Planes Nr. 19.2 „FEZ – Campingplatz“.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 19.3 wurde der B-Plan Nr. 19.2 geändert. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 19.3 gilt für den gesamten Geltungsbereich. An der östlichen Grenze, welche auch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Doberschütz darstellt, grenzt der Bebauungsplan der Gemeinde Doberschütz "Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung" an, der zukünftig in den noch in der Aufstellung befindlichen B-Plan „FEZ – Hafen“ integriert wird.

4.4 Sonstige Planungen

Es liegen keine weiteren informellen Planungen vor.

5. Verfahren

Der zu ändernde Plan wurde ursprünglich als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

In der Begründung zum rechtswirksamen B-Plan Nr. 19.3 wurde die Kriterien für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB geprüft.

Es handelte sich bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 19.3 um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da der rechtswirksame B-Plan Nr. 19.2 überplant wurde. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wurde auch unter Beachtung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht erreicht.

Weiterhin wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt, um zu ermitteln, ob der Wochenendplatz gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVP erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann. Die Prüfung ergab keine erheblichen Auswirkungen.

In der näheren Umgebung sind bisher keine B-Pläne nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Aus diesem Grund können keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren B-Plänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirken.

Mit der Änderung sollen lediglich textliche Festsetzungen mit klarstellenden Formulierungen geändert werden. Eine räumliche Erweiterung oder Änderung des Geltungsbereiches ist nicht geplant. Da die Bedingungen für die Anwendung des § 13 a BauGB auch für die 1. Änderung zutreffen, kann das Änderungsverfahren auch nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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 umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind wird abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Verfahrensschritte zur 1. Änderung:

- 01.07.2024 - Beschluss zur Billigung und öffentliche Auslegung des BP-Entwurfs
- 18.07.2024 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 15
- 19.07.2024 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- 26.07. bis 30.08.2024 - öffentliche Auslegung des Entwurfs (zeitgleich werden die Unterlagen ins Internet, auf der Seite der Stadt Eilenburg und auf dem Beteiligungsportal des Landes, eingestellt)
- - Abwägungsbeschluss
- - Satzungsbeschluss
- - Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ... und damit Inkrafttreten der 1. Änderung

6. geplante Änderungen

6.1 Änderung der textlichen Festsetzungen

Zu 1.1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.2 Sondergebiet Wochenendplatz - SO_{WEPI} (§ 10 Abs. 5 BauNVO):

Die Formulierungen zu den zulässigen Nutzungen der Wochenendplätze SO_{WEPI}- 1 und SO_{WEPI}- 2 wurden modifiziert. Die alte Formulierung lautete:

„Innerhalb der Wochenendplätze SO_{WEPI} – 1 und SO_{WEPI} - 2 sind pro Parzelle ein Mobilheim bis 40 m² Grundfläche zuzüglich 15 m² überdachter Terrasse oder ein nicht fahrbereiter Wohnwagen einschließlich handelsüblichem Vorzelt bis 40 m² Grundfläche zulässig.“

Wie unter Punkt 3 bereits beschrieben, bestanden Widersprüche zwischen der Ausführung und Größenordnungen von vorhandenen überdachten Terrassen und Vorzelten, von nicht zulässigen Terrassenverkleidungen sowie zusätzlichen Abstellräumen und befestigten Flächen zu den Festsetzungen des B-Plans. Im Ergebnis zahlreicher Abstimmungen mit allen Beteiligten wurde eine flexiblere Auslegung der überbaubaren Grundfläche im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit ins Auge gefasst.

Im Ergebnis wurde folgender Vorschlag zur Textfestsetzung in den Entwurf aufgenommen:

„Innerhalb der Wochenendplätze SO_{WEPI}-1 und SO_{WEPI}-2 sind pro Parzelle ein Mobilheim inklusive überdachter Terrasse/Wintergärten bis 55 m² oder ein nicht fahrbereiter Wohnwagen inklusive handelsüblichem Vorzelt bis 40 m² Grundfläche zulässig. Die Größe der Aufstellplätze für Mobilheime bzw. nicht fahrbereite Wohnwagen beträgt maximal 350 m².“

Gemäß B-Plan sind demnach insgesamt 55 m² Grundfläche für Mobilheime inklusive überdachter Terrasse zulässig. Zu Gunsten einer gewissen Variabilität könnte diese Größenordnung als zulässige Gesamtfläche ohne Differenzierung der Größe des Mobilheims oder der überdachten Terrasse ausgelegt werden. Damit könnte z.B. ein etwas kleineres Mobilheim mit größerer Terrasse bzw. ein Mobilheim mit maximaler Grundfläche ohne überdachter Terrasse entstehen.

Es gibt keine Festsetzung für eine zulässige Höhe von Terrassenbrüstungen bzw. -verkleidungen. In Ergänzung zum Punkt 7.2 der Begründung vom 03.05.2021 sollen Terrassenbrüstungen/-verkleidungen bis zu einer Höhe von max. 1 m über dem Terrassenboden zulässig sein.

Zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Neu wurde die Festsetzung aufgenommen, dass die zulässige Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden darf. Die Grundflächenzahl von 0,2 muss im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren mit einem Aufstell-/Aufteilungsplan (Nutzungskonzept) nachgewiesen werden.

Das bedeutet, dass sich die überbaubare Fläche zu Lasten der Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verringern.

Anhand einer im Vorfeld stattgefundenen Prüfung wurde festgestellt, dass eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit keine unzumutbaren Einschränkungen bedeutet. Damit wird einer zusätzlichen Versiegelung entgegengewirkt.

Zu 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

6.2.2 Sondergebiet Wochenendplätze:

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen unter 1.1.2 wurden auch die Formulierungen zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen modifiziert. Die alte Formulierung lautete:

„In den Sondergebieten Wochenendplatz SO_{WEPI} – 1 und SO_{WEPI} - 2 sind Abstellräume für Gartengeräte, Fahrräder und dergleichen bis zu einer Größe von maximal 6 m² je Aufstellplatz zulässig.“

Neu wird aufgenommen:

„In den Sondergebieten SO_{WEPI}-1 und SO_{WEPI}-2 sind Nebengebäude für Gartengeräte, Fahrräder und dergleichen bis zu einer Größe von maximal 6 m² Grundfläche sowie weitere zu befestigende Flächen, wie Zufahrten, Wege oder nicht überdachte Terrassen bis zu einer Größe von maximal 8 m² Grundfläche je Aufstellplatz zulässig.“

Mit diesen überarbeiteten textlichen Festsetzungen sollen die in der Genehmigungspraxis aufgetretenen Fragen und Unklarheiten ausgeräumt werden. Es wurde festgestellt, dass angesichts der Parzellengrößen in ihrer Gesamtheit noch ein gewisser Spielraum für Versiegelungen bestehen. So kann zusätzlich zum Mobilheim, Terrasse, Abstellraum z.B. noch eine befestigte Fläche für einen Pavillon oder auch nur befestigte Zuwegungen oder Aufstellflächen entstehen.

Rechtsgrundlagen und Hinweise:

Die Rechtsgrundlagen wurden an die aktuelle Rechtslage angepasst.

6.2 Änderung in der Planzeichnung

Änderungen im zeichnerischen Teil wurden erfolgt nicht.

7. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 5 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem B-Plan 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

Die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft sind unabhängig vom oben genannten Entfall der Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung darzustellen und in die Abwägung einzustellen. Nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 18.01.2017 – 15 N 14.2033 –, Rn. 40, juris

„... hat die planende Gemeinde die Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB auch im Verfahren nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. ...Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung ..., auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot ... „

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Somit ist eine solche Betrachtung auch bei einer Änderung dieses Bebauungsplanes zu machen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und biologische Vielfalt und deren Wechselwirkungen zu betrachten.

Wie oben beschrieben, beschränken sich die Änderungen des B-Planes nur auf die Änderung der textlichen Festsetzungen mit geringfügigen Änderungen von zulässigen Flächengrößen in der Art der baulichen Nutzung für mögliche bauliche Anlagen. Änderungen an den Grundflächenzahlen (GRZ) oder der zulässigen Höhen sind nicht geplant. Durch den Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl wird die mögliche Versiegelung noch geringer.

Somit kommt es zu keiner größeren Versiegelung oder anderer negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die Änderungen sind so geringfügig, dass keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

8. Verkehrserschließung

Änderungen der Verkehrserschließung sind nicht geplant bzw. zu erwarten.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Ebenfalls gibt es keine Änderungen bei der Technische Ver- und Entsorgung.

10. Flächenangaben

Die Flächenangaben sind unverändert.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 41.300 m².

Davon entfallen auf:

Sondergebietsflächen Campingplatz (SO _{Camp} -1 und SO _{Camp} -2)	ca. 6.430 m ²
Sondergebietsflächen Wochenendplatz (SO _{WEPI} -1 und SO _{WEPI} -2)	ca. 32.920 m ²
Verkehrsfläche	<u>ca. 1.950 m²</u>
Summe	ca. 41.300 m ²