

Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

18/2024-LP8 vom 04.11.2024

(öffentlich)

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

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

Abstimmungsergebnis

22	Ja
0	Nein
0	Enthaltung
0	Befangen
1	Abwesend

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

Protokoll zur ABWÄGUNG vom 04.11.2024

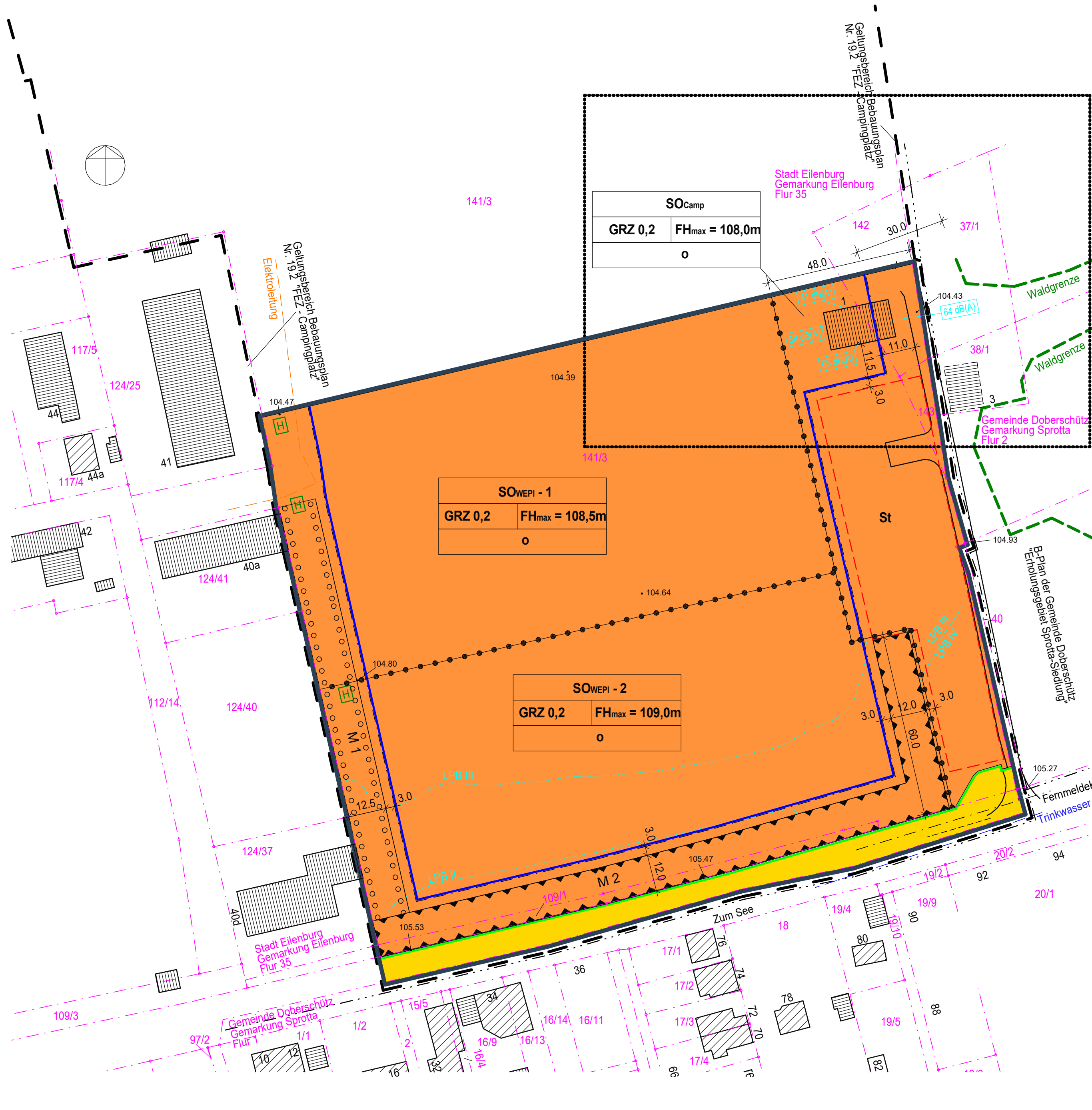
Kurzfassung des bisherigen Planverfahrens:

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

Planzeichnung - Teil 1



Zeichenerklärung

- 1. Planungsrechtliche Festsetzung**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Sondergebiet
- SO_{camp}** Sondergebiet Campingplatz (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
- SO_{WEPI}** Sondergebiet Wochenendplatz (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0,2 Grundflächenzahl, hier: 0,2
- FH_{max} Höhe der baulichen Anlage
Hier: Firsthöhe über NHN im DHHN 2016
- Füllschema der Nutzungsschablone:
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|---|
| Grundflächenzahl | maximale Firsthöhe (FH _{max}) über NHN im DHHN 2016 |
| Bauweise | |
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsfläche
- Grasflächenbegrenzungslinie
- 1.5 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Habitatelemente für Reptilien (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.6 Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier Stellplätze
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- LPB III Lärmpegelbereiche; hier Lärmpegelbereich III
- LPB III 65 dB(A)
- Abgrenzung Planzeichnung - Teil 2
- Erweiterungsbereich Baugrenze
- 2. Bestandsangaben**
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 141/3 Flurstücksnummer
- Gebäudebestand (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)
- 1 Hausnummer
- 104,64 Geländehöhen über NHN im DHHN 2016
- Anmerkung:
DHHN = Deutsches Haupthöhennetz
NHN = Normalhöhe Null

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG

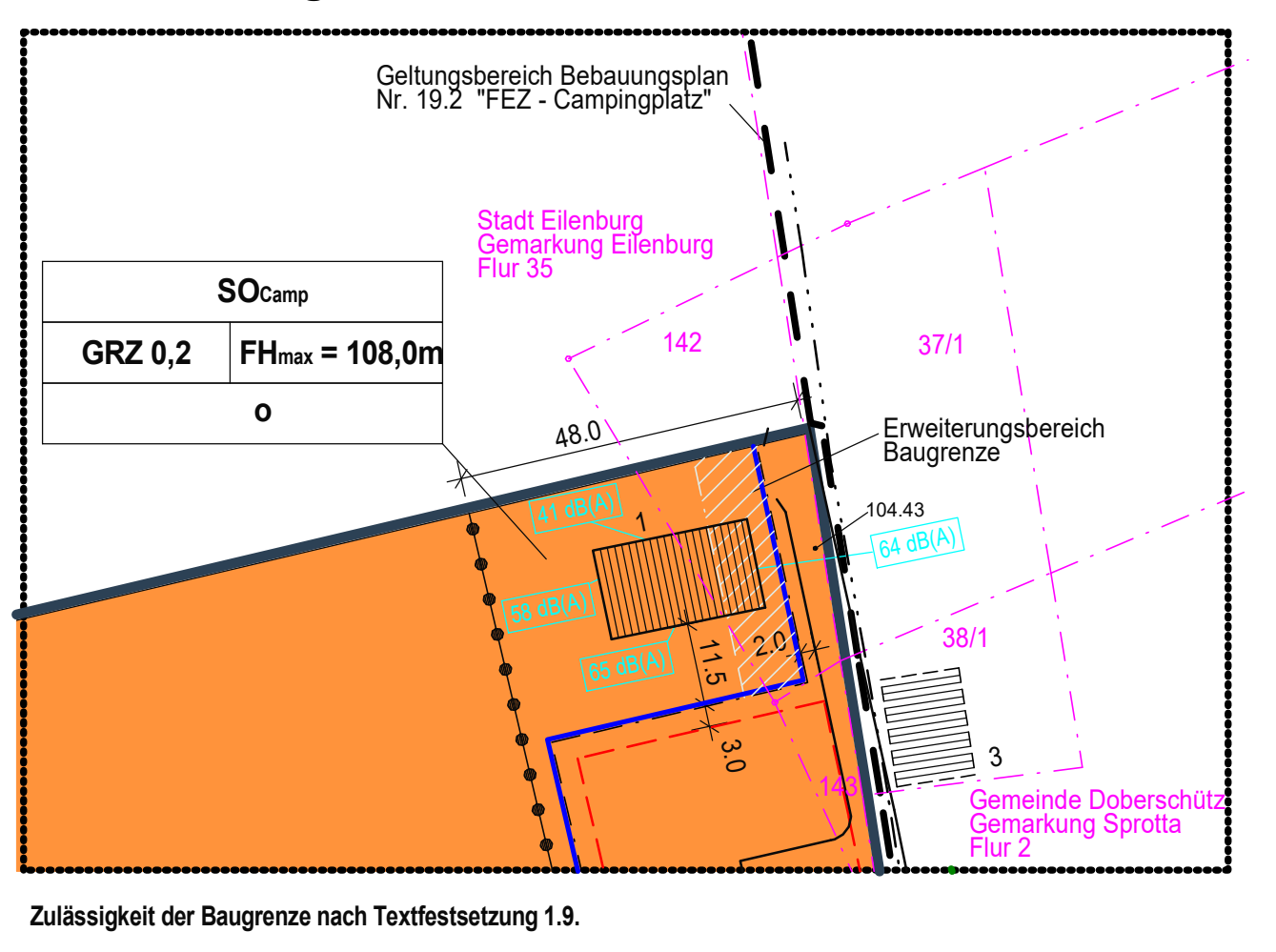
1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: ...). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.	2. Die 1. Änderung zum B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am ... mit Beschl.-Nr. ... Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.	3. Die Satzung über die 1. Änderung zum B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.
Eilenburg,	Eilenburg,	Eilenburg,
Vermessungsamt des Landratsamtes Nordsachsen	Siegel Oberbürgermeister	Siegel Oberbürgermeister
4. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung zum den 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 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 Entfallen 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,	
Oberbürgermeister	Siegel	

ÜBERSICHTSPLAN



Quelle: Stadtgrundkarte Eilenburg

Planzeichnung - Teil 2



Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 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:
1. Zelte, Wohnfahrzeuge, Wohn- und Klappanhänger
 2. Gebäude und Anlagen der Platzverwaltung und -versorgung, wie zum Beispiel Wasch- und Geschirrspülräume sowie sanitäre Einrichtungen
 3. Verkaufsstände und Imbiss-Stände
 4. Flächen für die sportliche Betätigung im Freien (z.B. Badminton, Beach-Volleyball, Tischtennis)
- Zulässig sind weiterhin nach § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB im vorhandenen Gebäude (geplantes Mehrzweckgebäude) 1 Ferienwohnung, maximal 5 Beherbergungszimmer und 1 Betriebswohnung. Die maximale Firsthöhe des Gebäudes wird auf 114,0 m über DHHN 2016 beschränkt.
- 1.1.2 Sondergebiet Wochenendplatz - SO_{WEPI} (§ 10 Abs. 5 BauNVO)**
- 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 fahrerbreiter Wohnwagen inklusive handelsüblichem Vorzelt bis 40 m² Grundfläche zulässig. Die Größe der Aufstellplätze für Mobilheime bzw. nicht fahrerbreiter Wohnwagen beträgt max. 350 m².
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Die zulässige Grundflächenzahl darf auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt.
- 1.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten, zu verwerten bzw. im Gelände zu versickern.
- 1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Die Beläge sämtlicher Fuß-/Rad- und Fahwege innerhalb des Campingplatzes sowie die Aufstellplätze für Zelte, Campinganhänger usw. sind, soweit das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, wasserdrüchtig zu gestalten.
- Niststättensatz:
Im Geltungsbereich oder auf anderen Flächen des Flurstücks 141/3 sind folgende mardersichere Nistkästen aus Holzbohlen in einer Höhe von mindestens 3 m über Oberkante Gelände aufzuhängen:
2 St Nischenbrüterkästen (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 D 45 mm
1 St Kleinsenienskasten, 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
Als Ersatz für vorhandene Spaltenquartiere für Fledermäuse sind als Gruppe an Bäumen oder Gebäuden, orientiert in südliche Richtung und mit freiem Zutritt zu montieren: 3 St Flachkästen für Fledermäuse oder konstruktive Spaltenquartiere am Gebäude.
- 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)**
- 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.
- 1.6.2 Sondergebiete Wochenendplätze**
- In den Sondergebieten Wochenendplätze 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 6 m² Grundfläche je Aufstellplatz zulässig.
- 1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Zum Schutz vor "Verkehrslärm" ist auf dem Sondergebiet "Wochenendplatz" - 2 in den gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eine 5 m hohe (e 110,5 m über NHN im DHHN 2016) Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Beiden) zu errichten.
- Auf den Sondergebietsflächen "Wochenendplatz" -1 und -2 sowie im künftigen Mehrzweckgebäude (Haus-Nr. 1) auf der Sondergebietsfläche "Camping" -1 sind die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109 von dauerhaft zum Wohnen genutzten Gebäuden, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten sind, an den zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandten Nord- oder Westfassaden anzuordnen. Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, müssen für die an den übrigen Fassaden zur Nachtzeit verbleibenden schutzbedürftigen Räume in dauerhaft zum Wohnen genutzten Gebäuden folgende Schutzmaßnahmen getroffen werden:
Für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume in dauerhaft zum Wohnen genutzten Gebäuden, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Nacht" überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen (siehe dazu Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpiegel, die im B-Plan eingezeichnet sind).
Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in nachts genutzten Räumen von dauerhaft zum Wohnen genutzten Gebäuden ein Innenraumpiegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Maßnahme M 1:**
Am westlichen Plangebietsrand ist auf der gesamten Länge von 140 m eine 9 m breite Hecke zu entwickeln.
Als Ergänzung des vorhandenen Gehölzaufwuchses ist mit insgesamt 50 St Sträuchern als Pflanzung zu 5 Gruppen mit je 10 Sträuchern eine Initialpflanzung für die weitere Entwicklung der Gehölzfläche in folgender Anzahl, Art und Qualität anzulegen:
- | Anzahl | Art | Bot Name | Qualität |
|--------|----------------|--------------------|--------------|
| 10 | Bluthartriegel | Cornus sanguineum | Str., 60-100 |
| 10 | Hassel | Corylus avellana | Str., 60-100 |
| 10 | Weißdorn | Crataegus monogyna | Str., 60-100 |
| 10 | Schlehe | Prunus spinosa | Str., 60-100 |
| 10 | Hundsrose | Rosa canina | Str., 60-100 |
- Die Maßnahme beinhaltet drei Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen. Es sind Gehölze aus gebiets eigenem Vorkommen des Gebietes 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland" zu verwenden. Die Herkunft ist durch Lieferschein und Zertifikat nachzuweisen. Die Maßnahme ist zum Ende des Jahres 2022 fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten.
- Des Weiteren ist auf einer Länge von 140 m eine 3,5 m breite Saumfläche durch Mahd der Fläche, Ansaat von Regioaatgut für Magerrasen, sauer, Herkunft Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland (UGS) herzustellen. Einzelflächen mit Offenboden sind freizuhalten. Auf diesen Offenbodenflächen sind insgesamt 3 Habitatelemente (H) für Reptilien mit jeweils etwa 20 m² Grundfläche einzurichten. Die Habitatelemente bestehen aus Leeseitehaufen und Totholzhaufen mit jeweils etwa 1 m³ Volumen einschließlich Sandaufschüttung zwischen den Haufen mit ebenfalls etwa 1 m³ Volumen. Der Saum (Blühstreifen) ist dauerhaft zu erhalten und zweimal jährlich zu folgenden Terminen einschließlich Bepflanzung des Schnittgutes zu mähen: 1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt 15. September bis 15. Oktober.
- 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 | Bluthartriegel | 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 Flächen des Walls zwischen den Gehölzinseln sind mit einem Regioaatgut UG 5 Herkunft Mitteldeutsches Tiefland anzuhähen. Die Maßnahme beinhaltet drei Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen. Es sind Gehölze aus gebiets eigenem Vorkommen des Gebietes 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland" zu verwenden. Die Herkunft ist durch Lieferschein und Zertifikat nachzuweisen.
- Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Aufschüttung des Walls fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten.
- Des Weiteren ist auf einer Länge von 200 m eine 3,0 m breite Saumfläche durch Mahd der Fläche, Ansaat von Regioaatgut für Magerrasen, sauer, Herkunft Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland (UGS) herzustellen. Der Saum (Blühstreifen) ist dauerhaft zu erhalten und zweimal jährlich zu folgenden Terminen einschließlich Bepflanzung des Schnittgutes zu mähen: 1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt 15. September bis 15. Oktober.
- 1.9 besondere Festsetzung nach § 9 Absatz 2 BauGB**
- Bauliche Nutzungen innerhalb der im Teil 2 der Planzeichnung dargestellten Erweiterung des Baulandes im Sondergebiet Campingplatz sind bis zum Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung für den im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans "FEZ - Heide" vorhandenen Wald unzulässig. Der Erweiterungsbereich des Baulandes ist im Teil 2 der Planzeichnung dargestellt.
- 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)**
- 2.1 Einfriednungen**
- Die Einfriednung der Aufstellplätze im Sondergebiet Wochenendplatz darf nur über transparente Einfriednungen bzw. einreihige Hecken aus standortheimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m erfolgen.
- 3. Nachrichtliche Übernahme**
- Naturschutz**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Dübener Heide".
- 4. Hinweise**
- 4.1 Denkmalschutz/Archäologie:**
Fundes von Sachen, Sachgesamtheiten, Teilen oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 Abs. 1 SächsSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Weitere Erläuterungen und Hinweise hierzu können der Begründung entnommen werden.

4.2 Bodenschutz/Altlasten:

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten, Abfall ...) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.
Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKWBoBodSchG) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.
Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen, sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB, § 1 BBoSchG, § 1 BBoSchG, § 202 BauGB und die in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.

4.3 Lärmschutz

Bei der Errichtung 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

Um Blendungen durch Photovoltaik- Solarmodule zu reduzieren, sind Minderungsmaßnahmen zu ergreifen. 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.

Beim Auffinden von Kampfmitteln ist folgende Verhaltenshinweise zu beachten:

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

4.7 Natürliche Radioaktivität:

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 46124-259, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de)

4.8 Verweis auf Technische Regeln/ Normen

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in 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. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 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 (Planzeichnungverordnung - 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. 188), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Grundlage der Plandarstellung

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

Anlage 2 zur DS Nr. 032/FB/2024-LP8

und Beschluss 18/2024-LP8 vom 04.1.2024

 10 m 100 m		 Eilenburg Große Kreisstadt
Große Kreisstadt Eilenburg		
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.3 "FEZ - Wochenendplatz"		
 Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH		
Pehitzsch Mühweg 12 04838 Jesewitz Tel. 034241/52 68 13 Fax 034241/52 68 14 post@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de		
Objekt:		
Objekt-Nr.:	006/24 BP	
Planbezeichnung:	Satzungsexemplar	
Maßstab:	1:1000	Datum:
Plater:		13.09.2024
		Bearbeitet:
		Frau Sawatzki
		Zul.-Nr.:
		54905
		Zeich.-Nr.:
		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 (UVPG) durchgeführt, um zu ermitteln, ob der Wochenendplatz gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG 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