Stadt Wettin -Löbejün

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sonstiges Sondergebiet

„Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“

in Löbejün

Begründung zur Satzung

TEIL 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Anlage 1	-	Umweltbericht (Begründung Teil 2)
Anlage 2	-	Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs
Anlage 3	-	Potentialanalyse und worst-case-Betrachtung Vögel
Anlage 4	-	Artenschutz - Gutachten zur Zauneidechse

Planungshoheit:

Stadt Wettin-Löbejün
Markt 1
06193 Wettin-Löbejün

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Potentialanalyse und worst-case-Betrachtung Vögel

SALIX – Büro für Ökologie und Landschaftsplanung
Döblitzer Weg 1a
06193 Wettin-Löbejün

Artenschutz Gutachten Zauneidechse:

SALIX – Büro für Ökologie und Landschaftsplanung
Döblitzer Weg 1a
06193 Wettin-Löbejün

Planungsstand:

SATZUNG Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkung 5
1. Gesetzliche Grundlage 5
2. Landes- und Regionalplanung 6
3. Ziele der Raumordnung 6
4. Raumbedeutsamkeit 7

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
1. Planungsanlass 7
2. Flächennutzungsplan 8
3. Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) 9
4. Vorzeitiger Bebauungsplan - Dringlichkeit 9
5. Verfahren 12
6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 13
7. Verfahrensvermerke und Verfahrensübersicht 13

C. Beschreibung des Plangebietes 14
1. Lage und Größe 14
2. Kataster und Eigentum 14
3. Schutzgebiete / Naturpark 14
4. Denkmalschutz 15
5. Altlasten 16
6. Hochwasserschutz 16

D. Gegenwärtige Nutzung 17
1. Bestandssituation 17
2. Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit 17

E. Planungskonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan 18

F. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen 19
1. Art der baulichen Nutzung 19
2. Maß der baulichen Nutzung 20
3. Überbaubare Flächen 21

G. Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB 21
1. Katastrophenschutz 21
2. Abfallrecht 22
3. Kataster- und Vermessungswesen 22

H. Verkehrserschließung 22
1. Verkehrliche Anbindung 22
2. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten 23
3. Öffentlicher Fußweg und Wirtschaftsweg 23

I. Ver- und Entsorgung 23
1. Trinkwasser 24
2. Grundwasser - Brauchwasser 24
3. Schmutzwasser 24
4. Niederschlagswasser 25
5. Löschwasser 25
6. Elektroenergieversorgung 26
7. Erneuerbare Energien 27
8. Telekommunikation 27

J. Naturhaushalt 28
1. Grünordnerische Maßnahmen 28
2. Biotop nach § 22 NatSchG LSA 29

K. Artenschutz 30
1. Artenschutzrechtliche Belange 30
2. Artenschutzrechtliche Untersuchungen 31

L. Landwirtschaft 31

M. Immissionsschutz 33

N. Gewässerschutz 33

O. Bodenschutz 34

P. Zusammenfassung 34

A. Vorbemerkung

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze vom 14. Juli 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2013
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Planung gem. § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle),
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STp ZO 2019)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 die Planänderung des REP Halle 2010 in Anpassung an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beschlossen.

Mit Bescheid vom 27.11.2023 hat das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde die Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wurde die Planänderung wirksam.

Entsprechend § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG.

3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant.

Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Für das Vorhabengebiet in Löbejün wurden im Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010) folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
  - Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben (Nr. 4)

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
  - Fuhne (Nr. 10)

Für den Planbereich des Vorhabengebietes wurde im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) folgendes Erfordernis der Raumordnung bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
  - Gebiete nördlich von Halle (Nr. 5)

Östlich, außerhalb des Plangebietes liegt das

- Vorbehaltsgebiet zur Wiederbewaldung
  - Aufforstung bei Löbejün (Nr.12)

4. Raumbedeutsamkeit

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt hat als oberste Landesentwicklungsbehörde nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Vorentwurf unter Bezug auf § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“ in Löbejün, nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Das Plangebiet wird seit mehreren Jahren bereits als Ferienhof mit angegliederter Zeltwiese genutzt und ist zwischenzeitlich über die Stadtgrenze hinaus bekannt. Saisonal von April bis Oktober werden neben Ferienwohnungen und schlichten Gästezimmern mehrere Mobilheime (Schäferwagen) sowie Zeltplätze angeboten. Es werden keine Karavan-, Großzelt- oder Dauercampingplätze angeboten.

Zur Abklärung des Planungsrechtes und der Umweltbelange fand im Vorfeld des Bebauungsplanes am 27.11.2018 ein Erörterungstermin (Scoping) im Landkreis Saalekreis in Merseburg statt. Zu diesem Termin wurden aus allen Bereichen die jeweiligen sachbezogenen Konfliktpotenziale aufgezeigt, so dass ein umfassendes Bild zur Zulässigkeit des Vorhabens gewonnen werden konnte.

Der Vorhabenträger hat daraufhin konsequent die einzelnen Problempunkte aufgegriffen. Mit viel Energie konnte er viele der gestellten Aufgaben bereits lösen, so dass für das Vorhaben von einer grundsätzlichen Machbarkeit ausgegangen werden kann.

Um die bauplanungsrechtliche Situation für die Nutzung auch raumordnerisch abzuklären und durch geeignete Festsetzungen die Zulässigkeit sowie eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, soll als planerisches Instrument ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

In diesem kann das Planungsrecht vorhabenkonkret zugeschnitten werden. Mögliche Eventualfälle wie bei einer regulären Angebotsplanung eines klassischen Bebauungsplanes können ausgeschlossen werden.

Es ist die Ausweisung eines „Sonstiges Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“ vorgesehen. Die Nutzung soll dabei konkret benannt und beispielgebend begrenzt werden.

Öffentliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden. Um eine Zulassung der Nutzung gewährleisten zu können, muss ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im 2-stufigen Verfahren erfolgen.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Für die ehemals selbstständige Gemeinde Stadt Löbejün liegt ein Flächennutzungsplan mit Stand 1999 vor. Dieser wurde mit Verfügung vom 23.11.1999 durch das damals zuständige Regierungspräsidium Halle genehmigt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 04.07.2006 rechtswirksam. Bis zur Fertigstellung des geplanten einheitlichen Flächennutzungsplanes ist dieser weiterhin gültig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Löbejün (1. Änderung April 2006) ist der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes als geplante Waldfläche ausgewiesen worden.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird demgemäß nach § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan entwickelt und bedarf einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

In Vorbereitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wettin-Löbejün wurde durch die Stadt Wettin-Löbejün ein integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

3. Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)

Die Stadt Wettin-Löbejün hat im Jahr 2014 erstmalig ein Leitbild für ihre zukünftige Entwicklung ausgearbeitet. In dessen Ergänzung und Umsetzung hat die Stadt Wettin-Löbejün mit Beschluss vom 22.03.2018 die Erarbeitung eines Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) beschlossen.

Ziel des IGEKs ist es, im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes Anpassungsstrategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklung aufzuzeigen und somit

eine integrierte Planungsgrundlage für die Zukunft zu schaffen. Gleichzeitig stellt das IGEK eine konzeptionelle Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln, bspw. im Rahmen der Ländlichen Entwicklung (RELE) dar.[1]

Der Ferienhof und die Zeltwiese Merbitzer Berg werden im IGEK in der Rubrik Tourismuswirtschaft und Naherholung als Übernachtungsangebot für Camper erwähnt. Ergänzend dazu wird unter dem Punkt Handlungsfeld „Naherholung und Tourismus“ folgendes Entwicklungsziel benannt:

- aktive Unterstützung von Vereinen/Privaten bei der Schaffung von gewerblich-touristischen Angeboten & Dienstleistungen (z.B. Gastronomie, Beherbergung, Verleihstationen, etc.) → Schaffung einer Kooperationsplattform

    - Unterstützung bei der Schaffung bedarfsgerechter Übernachtungsmöglichkeiten, insb. Fahrrad- und wanderfreundlicher Unterkünfte (z.B. Fahrradpension) sowie Gastronomie

    - Ausweisung von Sonderflächen für Erholung (u.a. Areal Zeltwiese Löbejün) im Rahmen der Erarbeitung des einheitlichen Flächennutzungsplanes (FNP) [2]

4. Vorzeitiger Bebauungsplan - Dringlichkeit

Der Gebietsstand der Stadt Wettin-Löbejün besteht in seiner jetzigen Form seit dem 01.01.2011. wie schon erwähnt, existiert ein einheitlicher Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet bisher nicht.

Für die nachfolgend genannten, ehemals selbstständigen Gemeinden existieren rechtswirksame Flächennutzungspläne, die bis zur Fertigstellung des geplanten einheitlichen Plans weiterhin gültig sind:

- Brachwitz mit Friedrichsschwerz
- Domnitz mit Dornitz und Dalena
- Löbejün mit Schlettau und Gottgau
- Nauendorf mit Merbitz und Priester
- Plötz mit Kösseln
- Wettin mit Mücheln und Zaschwitz

[1] IGEK Stadt Wettin-Löbejün Stand Januar 2021, S. 5
[2] IGEK Stadt Wettin-Löbejün Stand Januar 2021, S. 124

Angesicht der äußerst angespannten Haushaltslage der Stadt Wettin-Löbejün ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte Gemeindegebiet immer wieder in den Hintergrund gerückt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der Gebietskörperschaft der Stadt Wettin-Löbejün nach der Zusammenlegung der zuvor 26 selbständigen Gemeinden bzw. -ortsteile infolge der Gemeindegebietsreform derzeit nicht realisier-bar. Die Planungsstände in den einzelnen 11 Ortschaften sind zu unterschiedlich als dass diese zu einem gemeinsamen Flächennutzungsplan zusammengeführt werden könnten.

Das Fehlen des Flächennutzungsplanes erweist sich aber als zunehmendes Hemmnis, da sämtliche städtebauliche Entwicklungen einer Einzelfallprüfung unterzogen werden müssen. Eine geordnete, globale und strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung ist kaum möglich. Sofern einzelne Vorhaben in einer Ortschaft oder einem Ortsteil anstehen, so sind diese nur erschwert planerisch umsetzbar oder es sind unter Umständen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben.

Das Baugesetzbuch erlaubt nach § 8 Abs. 4 die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes und enthält damit eine weitere Ausnahme vom Grundsatz der vorrangigen verbindlichen Planung der Flächennutzung. Voraussetzung ist, dass dringende Gründe ein Durchbrechen des Grundsatzes erlauben sowie ferner, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadt-gebietes nicht entgegenstehen wird.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes kann die Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung für das Stadtgebiet der Stadt Wettin-Löbejün mit all ihren Ortsteilen nicht abgewartet werden, da Dringlichkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen.

Die Frage der Erforderlichkeit des Bebauungsplanes stellt sich also, wenn ein Flächennutzungsplan noch fehlt, dahin, ob eine geordnete, städtebauliche Entwicklung hier und jetzt einen Bebauungsplan erfordert, obwohl es an einem wirksamen planerischen Grundkonzept für das ganze Gemeindegebiet noch fehlt.

Diese Frage ist zu bejahen, wenn eine geordnete, städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet als durch eine vorzeitige – verbindliche Teilplanung gefährdet wird.

Je sicherer dagegen vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die zwingenden oder auch dringenden Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplanes über die Erforderlichkeit hinaus zu stellen.

Die Standortsicherung ist mit dem Erhalt einer über die Stadtgrenzen hinaus bekannten naturnahen Zeltwiese verbunden. Der Ferienhof wird regelmäßig an Wandertagen von Kindern der Kindertagesstätten aus Löbejün besucht, ebenso werden Kletterfreizeiten der Villa Jühling aus Halle mit Übernachtungen gebucht. Eine große Nachfrage erfährt der naturnahe Zeltplatz auch bei den Kletterern des nahegelegenen Steinbruchs „Aktienbruch“ in Löbejün und bei Sektionen des Deutschen Alpenvereins.

Mit dem Bebauungsplan „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“ soll an dem Standort das Planungsrecht für die schon bestehende Nutzung abgeklärt werden.

Der vorliegende, vorzeitige Bebauungsplan stellt die Voraussetzung für den dauerhaften Betrieb des Ferienhofs mit Zeltwiese dar. An diesem Sachstand besteht seitens der Stadt Wettin-Löbejün ein erhebliches Interesse (siehe IGEK).

Der Bebauungsplan wird dringend benötigt, um den naturnahen Standort zu sichern, um Investitionen zu tätigen und kleinen Entwicklungen zu ermöglichen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan hat sich die Stadt Wettin-Löbejün zu dem Vorhaben entsprechend positioniert. Das Planziel und die stattfindenden Nutzungen stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen zur Entwicklung und Sicherung des Standortes.

Die Stadt Wettin-Löbejün hat in den letzten Jahren ein IGEK – Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept aufgestellt und beraten. Es wurde verteidigt und als Zielplanung verabschiedet. In diesem Strategiepapier ist die Entwicklung eines naturnahen Zeltplatzes, d.h. eine Zeltwiese auf dem Merbitzer Berg als Projekt vorgesehen.

Derzeit laufen Vorbereitungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet Wettin-Löbejün. So sind beispielsweise veraltete, nicht umgesetzte, verbindliche Bauleitplanungen aufgegriffen worden. Diese Bebauungspläne werden rückabgewickelt mittels Aufhebungsverfahren, sodass die Gemeinde neue, richtungsweisende Entwicklungspläne aufstellen kann.

Allerdings dauern diese langwierigen Flächenplanungen noch an, sodass keine zeitnahe Umsetzung erfolgen kann. Dies ist jedoch für das Betreiben der Zeltwiese am Merbitzer Berg ein Hindernis, denn dem Grundsatz nach sollen sich verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die Zeltwiese erfüllt für die Stadt Wettin-Löbejün eine wichtige Funktion zum Betreiben des angestrebten sanften Tourismus in der Region. Auf der Zeltwiese finden sowohl Tauchsportler als auch Kletterer und Mitglieder des Deutschen Alpenvereins eine Unterkunft und vor allem werden hier sanitäre Einrichtungen angeboten, welche ansonsten im Steinbruch nicht zur Verfügung stehen.

Die Zeltwiese leistet einen bedeutenden Beitrag zur Gewährung von Ordnung und Sicherheit im touristischen Bereich und der Freizeitgestaltung im Einzugsbereich des Naturparks „Unteres Saaletal“.

Daher ist auch die Dringlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben. Die Zeltwiese ist ein wichtiger Baustein im Gefüge der regionalen Vernetzung des sanften Tourismus, der als zarte Pflanze in der Region aufgebaut wird. Ein „Warten“ auf den Flächennutzungsplan kann von Seiten der Stadt nicht befürwortet werden, da die Zeiträume des anstehenden Planverfahrens zum Flächennutzungsplan derzeit noch nicht eingeschätzt werden können.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten der Stadt Wettin-Löbejün keine Nachteile gesehen, weil alle naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange akribisch und mit Fachkompetenz abgearbeitet und umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen und sind in die Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung von allgemein gültigen, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesetzlichkeiten für den Standort,

- Standortsicherung durch Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen

- Ermittlung und Überprüfen von grünausgleichenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und Abklärung der Belange zu den einzelnen Schutzgütern.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan genehmigt und vorgezogen bekannt gemacht werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Darstellung des künftigen Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

5. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün hat in öffentlicher Sitzung am 23.05.1019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" im OT Löbejün beschlossen.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Gesetzgeber spezielle Regelungen in § 12 BauGB formuliert. Als eingeführter Rechtsbegriff unterliegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mithin besonderen, aufeinander abgestimmten Anforderungen, die im Bebauungsplan als solche erkennbar sein müssen:

- der zwischen plangebender Gemeinde (Stadt Wettin-Löbejün) und Investor abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- die Geeignetheit und Bereitschaft des Investors, das geplante Vorhaben in einer vorgegebenen Frist umzusetzen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen (Durchführungsvertrag).
- vorhabenbezogener Bebauungsplan im eigentlichen Sinne, nach welchem die Zulässigkeit von Einzelvorhaben ermittelt wird.

Zwischen der Stadt Wettin-Löbejün und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag wird der Bestandteil der Verfahrensdokumentation und den Satzungsunterlagen als Anlage beigefügt.

6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 27.05.2021 bis einschließlich 30.06.2021 durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Diese waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die auszulegenden Unterlagen und Plandokumente waren während der Auslegungszeit auf die Internetseite der Stadt eingestellt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte wurden in einer Zwischenabwägung ausgewertet und gewichtet. Das Ergebnis der Zwischenabwägung sowie gegebenen Hinweise wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

7. Verfahrensvermerke und Verfahrensübersicht

Die Verfahrensvermerke werden auf der abschließenden Planausfertigung der Planzeichnung dargestellt. Damit ist gewährleitet, dass die einzelnen Verfahrensschritte auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

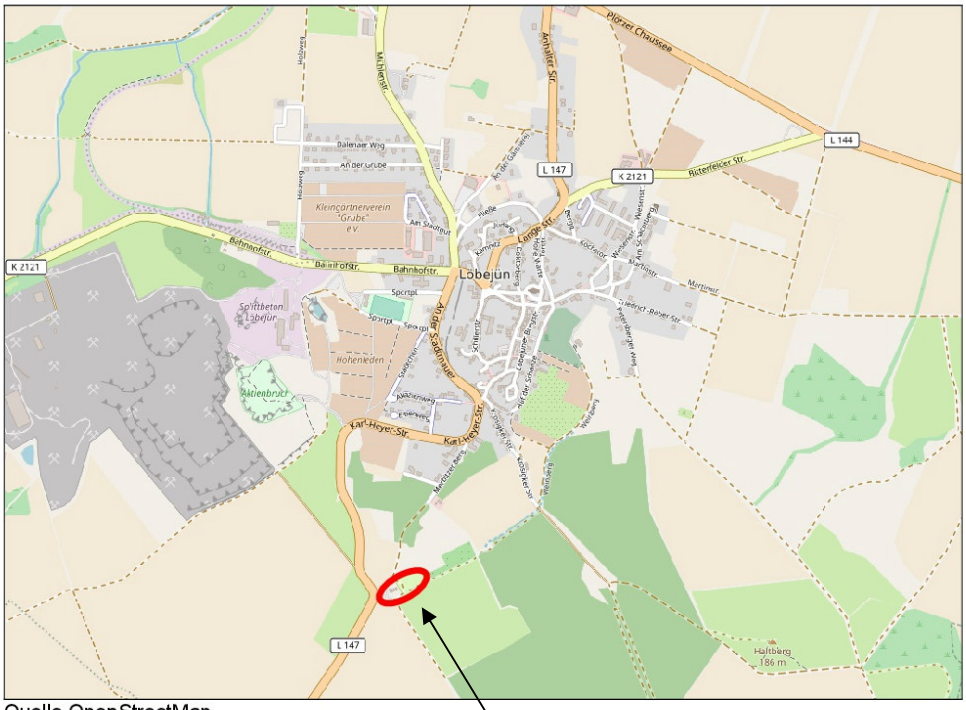
Auf die Darstellung wird zunächst aus Gründen der Handhabbarkeit und Bearbeitungsfähigkeit des Plans verzichtet. Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Verfahrensdokumentation beigefügt.

C. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich südlich der Ortslage von Löbejün, direkt auf dem Merbitzer Berg. Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist umgeben von Naturraum und landwirtschaftlichen Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.164 m², wobei sich hier die tatsächlich überbaubare Sondergebietsfläche auf ca. 376 m² beschränkt.



Quelle OpenStreetMap

Lage in der Örtlichkeit

2. Kataster und Eigentum

Im Liegenschaftskataster wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt beschrieben. Hinweis: Der Flurstücksbestand bzw. die Gliederung hat sich im Verlauf des Planverfahrens geändert.
Gemarkung Löbejün,
Flur 5: Flurstücke 581 und tlw. 582 (vormals tlw. 561)
Flur 6: Flurstücke 135 und tlw. 136 (vormals tlw. 3)
sowie 137 und tlw. 138 (vormals tlw. 107)
Flur 7: Flurstücke tlw. 23, tlw. 24/2, tlw. 24/3, tlw. 44/25, tlw. 45/25.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in privatem Besitz. Lediglich die Wegflurstücke 3 der Flur 6 und 561 der Flur 5 befinden sich in kommunalem Eigentum.

3. Schutzgebiete / Naturpark

Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

Nach § 15 Naturschutzgesetz LSA können Teile von Natur und Landschaft durch Verordnung der zuständigen Naturschutzbehörde zum geschützten Teil von Natur und Landschaft erklärt werden.

Der Naturpark „Unteres Saaletal“ steht gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2e NatSchG LSA i.V.m. § 22 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz somit unter Schutz.

Der Verband Naturpark „Unteres Saaletal e.V.“ hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 12.05.2021 folgendes mitgeteilt:

- der Naturpark „Unteres Saaletal“ befindet sich im Erweiterungsverfahren
- bei einem positiven Entscheid wäre das Plangebiet des Bebauungsplanes innerhalb der Naturparkgrenzen

Das Erweiterungsverfahren ist zum Stand Oktober 2024 noch nicht abgeschlossen. Fest steht aber, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes nach Verfahrensende innerhalb der Naturparkgrenzen liegen wird.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes und die bestehenden Nutzungen stehen den Aufgaben und Zielen des Naturparks jedoch nicht entgegen und werden von Seiten des Verbandes begrüßt.

4. Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Auf § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes (DenkmSchG LSA) für Sachsen-Anhalt wird hingewiesen:

- Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

  Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen

Die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefunden Sachen dient dazu, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA.

Das Planziel ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 DenkmSchG. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

5. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahre 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Saalekreis teilt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass für die betroffenen Flurstücke in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten keine Altlastenverdachtsflächen vermerkt sind.

Sollten während Erd- oder sonstigen Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Saalekreis zu informieren.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)* *Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein.
(Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

D. Gegenwärtige Nutzung

1. Bestandssituation

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ferienhof mit angegliederter Zeltwiese genutzt und ist zwischenzeitlich über die Stadtgrenze hinaus bekannt.

Neben schlichten Gästezimmern werden mehrere Mobilheime (Schäferwagen) sowie saisonal von April bis Oktober Zeltplätze angeboten. Caravanstellplätze sowie Großzelt- oder Dauercampingplätze werden nicht angeboten.

Für die Außenraumnutzung sind die Sanitäranlagen mit jeweils zwei Duschen für Damen bzw. Herren auf dem Grundstück in separaten Gebäuden untergebracht. Weiterhin stehen eine Blockhausküche als Gemeinschaftsküche mit Spül- und Kochmöglichkeiten, Kühlschrank und Kamin, Terrasse und Gemeinschaftsraum für Begegnungen zur Verfügung.

Die Übernachtungsmöglichkeit wird mit dem Angebot von frischen Brötchen, Gartentee, Kaffee sowie frischen Eier von den freilaufenden Hühnern sowie Honig aus der eigenen Imkerei vervollständig und sehr gern von den Gästen angenommen.

Das familiäre Ambiente zeichnet den kleinen Ferienhof mit Baumhausspielplatz sowie Hühnern, Katzen und Schafen aus. Der Ferienhof wird regelmäßig an Wandertagen von Kindern der Kindertagesstätte aus Löbejün besucht, ebenso werden Kletterfreizeiten der Villa Jühling aus Halle mit Übernachtungen gebucht. Eine große Nachfrage erfährt der naturnahe Zeltplatz auch bei den Kletterern des nahegelegenen Felsenreviers des „Aktienbruchs“ in Löbejün und bei Sektionen des Deutschen Alpenvereins

2. Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit

Die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte zu 80% aus gebrauchten (sekundären), weitgehend ökologisch unbedenklichen Baustoffen

Der gesamte Strombedarf wird mit Ökostrom gedeckt, zum Nachweis liegen Strom-Zertifikate vor. Es gibt auch eine Elektroladestation für Elektromobile.

Die Toiletten werden ausschließlich über gesammeltes Regenwasser/ Brauchwasser betrieben.

Freiflächen wurden in den letzten Jahren mit Neuanpflanzungen durch Obstbäume reaktiviert. Es wurden Rückzugsräume für die Tierwelt geschaffen indem bewusst einige Flächen der Verbuschung extensiv überlassen wurden. Die Grünflächen für die Nutzung als Zeltwiese werden nur einer zweimaligen Mahd pro Jahr unterzogen, in der Nachsaison werden die Flächen mit Schafen bewirtschaftet.

Es wurden in der Nachbarschaft Wildblumenflächen angelegt, um den Bienen der eigenen Bienenzucht genügend Brut- und Nahrungsmaterial anbieten zu können. Im Zufahrtsbereich wurden Trockenmauern errichtet, welche als Habitat für Zaun-eidechsen und anderen Kleintieren dienen.

Durch den Betreiber wird den Gästen ein kleiner Bio-Kräutergarten zur Verfügung gestellt. Für Gäste, welche mit Fahrrad, zu Fuß, mit Elektromobil oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen, bietet der Betreiber für die erste Übernachtung eine 50%ige Ermäßigung auf die Übernachtungspauschale an. Für Gäste, die zu Fuß zum Aktienbruch laufen und das Auto bei der Zeltwiese stehen lassen, gibt es eine Tasse Kaffee gratis.

Durch den Betreiber erfolgt die Buchführung und Abrechnung über ein Buchungsportal bzw. via E-Mail und somit papierlos.

ECO-Campingzertifizierung

Durch den Betreiber des Ferienhofs und der Zeltwiese ist ein weiteres Engagement in Sachen Umwelt- und Naturschutz geplant. Auf dem Weg zu noch mehr Nachhaltigkeit und einem klimafreundlichen Betrieb wird eine Zertifizierung für ein ECO-Camping-Siegel angestrebt.

Damit soll die „Zeltwiese Löbejün“ zukünftig weitestgehend CO2-neutral wirtschaften.

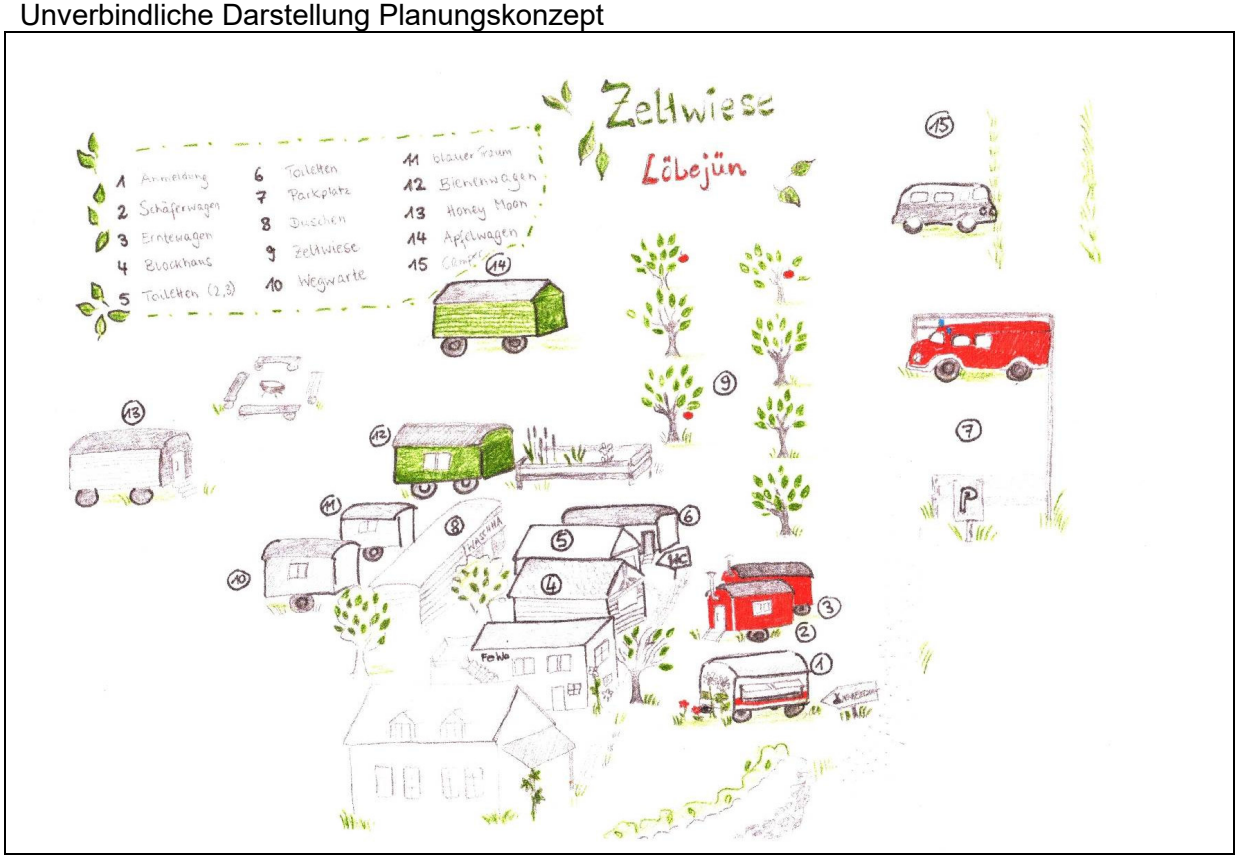
E. Planungskonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für die schon bestehende Nutzung abgeklärt werden. Es ist die Ausweisung eines „Sonstiges Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“ vorgesehen.

Die Nutzung soll dabei konkret benannt und wie folgt begrenzt werden:

- Zeltwiese zur saisonalen Nutzung von April bis Oktober für maximal 30 Kleinzelte (2-4 Personen)
- saisonale Nutzung von April bis Oktober für maximal 7 nicht ortsfeste Mobilheime für je 2 Personen (4 Schäferwagen je 6m * 2,5 m und 3 Schäferwagen mit je 4 m * 2,5 m Abmessungen); die Mobilheime verbleiben außerhalb der Saison an ihrem Standort
- saisonale Standplätze von April bis Oktober für maximal 4 Wohnmobile
- Wohnhaus für Betriebsinhaber
- zwei saisonale Gästezimmer von April bis Oktober für jeweils 2-3 Personen
- eine saisonale Ferienwohnung von April bis Oktober für maximal 2 Personen
- eine saisonale Ferienwohnung von April bis Oktober für maximal 6 Personen
- sanitäre Anlagen
- Anlagen der Versorgung (z.B. Blockhausküche, Imbisswagen)
- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck zuzuordnen sind (z.B. Bienen-Wagen, Futterkrippen)
- Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung dienen
- Stellplätze für ruhenden Verkehr, der dem Nutzungszweck zuzuordnen ist

Unverbindliche Darstellung Planungskonzept



Der eigentliche Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf der Planzeichnung der Satzung aufgebracht.

F. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

1. Art der baulichen Nutzung

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind Gebiete die sich von den Baugebieten nach § 2 bis § 10 BauNVO wesentlich unterscheiden als „Sonstige Sondergebiete“ darzustellen und festzusetzen.

Mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und Zeltwiese“ ist das Plangebiet somit als „Sonstiges Sondergebiet“ auszuweisen.

Um die vielfältigen Nutzungen und baulichen Maßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen differenziert der Bebauungsplan die zulässigen Festsetzungen. Ausschließlich in den Teilflächen TF 1 und TF 2 sind alle ortsfesten baulichen Anlagen zulässig.

Bei den nicht ortsfesten Mobilheimen handelt es sich um eine „feste“ Unterkunft. Die ausgebauten und teilweise beheizbaren ehemaligen Bauwagen (Schäferwagen) verbinden die Gemütlichkeit vom Campen mit Komfort, das sogenannte „Glamping“ (GLAMouröses CamPING).

Hinsichtlich der weiteren saisonal zulässigen Nutzungen wird auf die Beschreibung unter Punkt E „Planungskonzept“ der Begründung verwiesen.

Als zulässige Anlagen der Versorgung versteht sich z.B. eine kleine Blockhausküche, ein kleiner Imbisswagen mit Selbstbedienungsfrühstück und ein Hofladen in dem die Erzeugnisse aus dem landwirtschaftlichen Betrieb, wie z. B. Eier, Obst und Honig angeboten werden.

Zulässige Nebenanlagen die dem Nutzungszweck entsprechen sind z.B. die Bienenwagen und ein mobiler Anmeldewagen.

Als Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung dienen sind z.B. Kleinkläranlagen, Trinkwasser- und Regenwasserzisternen, E-Ladestationen zulässig.

Zur ausschließlichen Eigenversorgung sind auch PV-Anlagen und Haus-Windkraft-anlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der Zeltwiese aufnimmt. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16, 17 BauNVO wird für die vorliegende Planung wie folgt bestimmt.

<u>Grundflächenzahl</u>
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Für die festgesetzten Teilflächen TF 1 und TF 2 ist die Grundflächenzahl auf 0,8 beschränkt.

3. Überbaubare Flächen

Außerhalb der Teilflächen TF 1 und TF 2 sind Standplätze für Zelte und mobile Wagen (Mobilheime, Bienenwagen usw.) zulässig. Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ferienhof und Zeltwiese ist eine maximale Versiegelung von 2% zulässig (siehe Tabelle 2 „Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs“).

Um eine Beeinträchtigung der Biotope „Streuobstwiese“ auszuschließen wurden folgende Einschränkungen vorgenommen:

- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 sind Standflächen für mobile Wagen (Mobilheime, Bienenwagen) und Wohnmobile unzulässig.

- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 dürfen Zelte nicht länger als eine Woche am selben Standort aufgestellt und genutzt werden.

  Die Umsetzung der festgesetzten Standzeit erfolgt über die Anmeldung bzw. das Buchungssystem, nach dem grundsätzlich nur eine Woche Standzeit buchbar ist.

G. Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Katastrophenschutz

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheits-behörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

Seitens des Sachgebietes Katastrophenschutz und Rettungsdienst wurden folgende Hinweise und Forderungen vorgebracht:

- Die Flächen des Plangebietes wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Eine Belastung der Flächen aus dem vorliegenden Lageplan mit Kampf-mitteln/ Munition ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen nicht bekannt.

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

- Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

2. Abfallrecht

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände gegen die geplante Sondernutzung, wenn die nachfolgenden Hinweise und Auflagen beachtet werden:

- Alle Maßnahmen und Eingriffe in und am Boden sind entsprechend § 1 dem Grundsatz des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so gering wie möglich zu halten, um das Schutzgut Boden so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Schädliche Bodenveränderung, wie im § 2 Absatz 3 BBodSchG erläutert, ist abzuwehren.

- Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungsatzung) zu entsorgen.

  Nach § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushaltungen verpflichtet, diese Abfälle dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen, soweit sie zu einer ordnungsgemäßen Verwertung auf den von ihnen im Rahmen ihrer privaten Lebensführung genutzten Grundstücke nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen. Nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind die Landkreise und kreisfreien Städte öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger.

3. Kataster- und Vermessungswesen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Planungsgebiet befindet sich der Höhenfestpunkt 4337 03060 der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Dieser Festpunkt ist nach § 5 VermGeoG LSA), gesetzlich geschützt. Sollte im Rahmen konkreter Maßnahmen die Gefährdung des Punktes absehbar werden, bitte um rechtzeitige Mitteilung an das zuständige Fachdezernat Grundlagenvermessung (E-Mail: Nachweis.ffg@sachsen-anhalt.de).

Der Höhenfestpunkt ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden. Es wird darauf hingewiesen, dass der dargestellte Standort nicht eingemessen und damit unverbindlich ist.

H. Verkehrserschließung

1. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 147 in Baulastträgerschaft der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt und befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortslage.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Grundstücksanbindung an die Landesstraße L 147, ohne eine gesonderte Führung der Linksabbieger.

Zur Beurteilung der Verkehrsanbindung des Plangrundstückes an die Landesstraße fand am 12.12.2018 ein Ortstermin mit dem Straßenbaulastträger, dem Straßenverkehrsamt des Landkreis Saalekreis sowie dem zuständigen Polizeiamt, der Stadt und dem Vorhabenträger statt. Es galt die Frage nach einer Geschwindigkeitsbeschränkung für den Einmündungsbereich und der Einhaltung der Sichtweiten zu klären.

Die Grundstückszufahrt liegt in einer nahezu rechtwinkligen Kurve; auf die mit einem Gefahrenzeichen hingewiesen wird. Das Gefahrenzeichen mahnt zu erhöhter Aufmerksamkeit, insbesondere zur Verringerung der Geschwindigkeit im Hinblick auf eine Gefahrensituation. Im Ergebnis der Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass eine Geschwindigkeitsbeschränkung zusätzlich zur Gefahrenbeschilderung nicht notwendig ist. Die Sichtweiten sind gewährleistet und keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Bebauung im Geltungsbereich unterliegt den anbaurechtlichen Beschränkungen des § 24 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA). Für die Landestraße gilt das Anbauverbot für hochbauliche Anlagen bis zu 20m nach § 24 (1) des Straßengesetzes für das Land Sachsen- Anhalt (Str. G LSA).

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet hat einen Abstand von etwa 40 m zur Landesstraße. Damit wird der o.g. Anbauverbotszone Rechnung getragen.

2. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Flächen für PKW-Stellplätze stehen auf dem Grundstück in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Die Stellplätze für Wohnmobile und Bulli-Wagen sind ebenso wie der Stellplatz für das Wohnhaus über die angrenzende geschotterte Zuwegung erreichbar.

3. Öffentlicher Fußweg und Wirtschaftsweg

Es wird darauf hingewiesen, dass der öffentliche Fußweg „Merbitzer Berg“ (Flurstück 561 der Flur 5) zur Ortslage Löbejün und der Wirtschaftsweg (Flurstück 3 der Flur 6) weiterhin uneingeschränkt der Öffentlichkeit zugänglich sind und nutzbar bleiben. Diese werden nicht von dem hier in Rede stehenden Vorhaben beeinflusst.

I. Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen. Auf die Erkundungspflicht bauausführender Firmen wird hingewiesen. Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand (Schachtschein) einzuholen.

1. Trinkwasser

Die territoriale Zuständigkeit für die Trinkwasserversorgung der Stadt Wettin-Löbejün obliegt dem Wasser- und Abwasserverband Saalkreis (WAZV), mit Sitz in Petersberg.

Durch den Vorhabenträger wurde im 2. Quartal 2020 beim WAZV die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses beantragt. Nach Prüfung der Unterlagen und einer Vor-Ort-Begehung wurde dem Antrag auf Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und deren Benutzung sowie zur Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses teilweise zugestimmt.

Die Heranführung der Versorgungsleitung erfolgte durch die Verlegung eines überlangen Hausanschlusses. Bedingt durch die Überlänge der Anschlussleitung (ca. 110 m) kann jedoch keine Zusicherung seitens des WAZV zu der Bereitstellung von Wasser mit Trinkwasserqualität erfolgen. Durch den Anschlussnehmer sind Maßnahmen zu treffen, welche dem anliegenden Bauchwasser Trinkwassereigenschaften verleihen. Diese sind mit dem zuständigen Gesundheitsamt abzustimmen.

Durch den Vorhabenträger wurde zwischenzeitlich eine Druckerhöhungsstation errichtet.
Das Trinkwasser muss somit nicht mehr wie bisher in einem 5 m³ Tank bevorratet werden, sondern verbleibt in der Leitung und wird über eine UV Desinfektion am Hausanschluss direkt zu den Abnahmestellen geführt wird. Die jährliche Kontrolle der Abnahmestellen wird durch Wasserproben des Gesundheitsamtes vor der Saison sichergestellt.

2. Grundwasser - Brauchwasser

Für die Grundwassernutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Registrierung und Nutzung von zwei Brunnen für Brauchwasser liegt seit dem Jahr 2019 vor. Das Brunnenwasser wurde bisher wie auch das Regenwasser für die Toilettenspülung genutzt.

Da die Brunnen durch die große Trockenheit der letzten Sommer jedoch kaum noch Wasser führen, spielen diese für die Toilettenspülung nur noch eine untergeordnete Rolle.

3. Schmutzwasser

Die territoriale Zuständigkeit für die Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Wettin-Löbejün obliegt dem Wasser- und Abwasserverband Saalkreis (WAZV), mit Sitz in Petersberg.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, außerhalb der Ortslage und ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung des Verbandes angeschlossen und vom Abwasser-Anschlusszwang seitens des WAZV befreit. Für das anfallende Abwasser (Schmutz- und Grauwasser) befinden sich sechs Abwassertanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 15 m³ auf dem Grundstück. Die Abwasserbehandlung erfolgt nunmehr in zwei unabhängig voneinander getrennten Kreisläufen:

1. Kreislauf Grauwasser

Das Dusch- und Abwaschwasser wird in die vorhandene Pflanzenkläranlage geführt. Dort wird das Wasser vorgeklärt und über eine Filteranlage ausschließlich (neben der Regenwassernutzung) für die Toilettenspülung zur Verfügung gestellt.

2. Kreislauf Fäkalabwasser

Das Fäkalabwasser wird über mehrere Vorkammern zur Vollbiologischen Kleinkläranlage geführt und dort entsprechend geklärt und dann über Drainagerohre versickert.

Für die Drainagerohr-Versickerung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser vor. Die Erlaubnis erstreckt sich auf das Einleiten von max. 1,2 m³/Tag in das Grundwasser mittels Sickergraben nach Vorbehandlung des Abwassers in der Kleinkläranlage mit Abwasserbelüftung nach DIN EN 12566-3 mit der Bemessungsgröße max. 8 Einwohnergleichwerte vom Prinzip einer CBR-Anlage. Die vorhandene Kleinkläranlage ist eine Anlage nach DIN-EN 12566-3 und ist ausschließlich für die Behandlung häuslicher Abwässer geeignet. Die Schlammentsorgung erfolgt aller 2 Jahre durch eine Fachfirma.

Die beiden o.g. Kreisläufe wurden notwendig, da erstens die Abwassermenge von 1,2 m³ nicht überschritten werden darf und zweitens im Zuge der angestrebten ECO-Zertifizierung des Campingplatzes sicherzustellen ist, dass die Toiletten mit Brauchwasser und NICHT mit Trinkwasser betrieben werden.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Die Kleinkläranlage darf hinsichtlich der Abwassermengen für 8 Einwohnergleichwerte nicht überlastet werden.

- In die bestehende Kleinkläranlage dürfen ferner keine Chemietoiletten entsorgt werden. Das liegt darin begründet, dass Kleinkläranlagen nicht dafür geeignet sind, den Inhalt aus Chemietoiletten aufzunehmen. Inhalte aus Chemietoiletten beeinträchtigen aufgrund ihrer Zusammensetzung die Funktionstüchtigkeit der biologischen Reinigungsstufe von Kleinkläranlagen. Sie sind daher grundsätzlich auf leistungsfähigen kommunalen Kläranlagen zu entsorgen.

Der Vorhabenträger könnte z.B. durch entsprechende Hinweisschilder im Sanitärbericht zur Beachtung darauf hinweisen, dass eine Entsorgung von Chemietoiletten nicht gestattet ist.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Teilflächen TF 1 und TF 2 wird in einem 5 m³ Liter fassenden Tank gesammelt und für die Toilettenspülung verwendet.

5. Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf beträgt entsprechend der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) 24 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden festgesetzt.

Für das Grundstück wurde eine Löschwasserentnahmestelle (50 m³ Liter Zisterne mit Sauganschluss) nordöstlich des Plangebietes realisiert. Die Entnahmestelle liegt innerhalb des Löschbereichs von 300 m.

Zusätzlich zu der 50 m³ Löschwasserzisterne steht ein 5 m³ Tank zur Verfügung welcher vormals als Trinkwasservorratsbehälter genutzt wurde. Dieser befindet sich nahe der Zeltwiese und ist vom Löschzug zur Ansaugung sehr schnell erreichbar. Ferner steht auf dem Grundstück dauerhaft ein Löschzug mit einem Fassungsvermögen von 2,5 m³ Liter, welcher auch im Notfall sofort zur Verfügung steht.

Insgesamt stehen also 7,5 m³ Löschwasser direkt und 50 m³ in 300m Entfernung zur Verfügung.

6. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gegeben. Das vorhandene Versorgungsnetz bedient das Plangebiet bereits.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Die MITNETZ Strom mbH gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Hinweise zur Beachtung:

Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):

- Bei MS-Freileitungen ist ein Schutzstreifen von 7,50 m beiderseits der Trassenachse und bei NS-Freileitungen ist ein Schutzstreifen von 3,00 m beiderseits der Trassenachse zu beachten.
- Im Schutzstreifen von MS- und NS-Freileitungen dürfen nur Schacht- und Hebegeräte mit einer maximalen Auslegerhöhe von 4,00 m über Gelände (GOK) eingesetzt werden.
- Die Standsicherheit von Masten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Arbeiten mit Montage-geräten soll ein seitlicher Abstand von 3,0 m nicht unterschritten werden.
- Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit dem zuständigen Servicecenter der MITNETZ Strom getroffen werden.
- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse. Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,50 m einzuhalten.
- Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 Metern sicher zu stellen.

Weitere Hinweise:

- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

7. Erneuerbare Energien

Seit Anfang des Jahres 2022 wird im Plangebiet der Eigenbedarf an Elektroenergie zusätzlich durch eine PV-Anlage sicherstellen. Die Anlage ist etwa auf 15 KW ausgelegt und wird im Zuge der angestrebten ECO- Zertifizierung (siehe Begründung Pkt. D 2) benötigt. Ein kleine Haus-Windkraftanlage ist derzeit (Nov. 2022) in Planung.

8. Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich im Planbereich Anlagen der Telekom zur Versorgung des Grundstückes Merbitzer Berg 1 (Hauanaschluss) befinden.

Der Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die Darstellung erfolgt unverbindlich, da in den beigefügten Bestandsplänen keine Liegenschaften/Kataster enthalten sind.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass die ausführende Tiefbaufirma sich vor Beginn der Arbeiten eine Trassenauskunft einholt. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz
Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

J. Naturhaushalt

1. Grünordnerische Maßnahmen

Im Plangebiet sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen umgesetzt und bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Saalekreis über ein Ökokonto ausgeglichen worden.

- Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 150 m²
- Anpflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.000 m²
- Anpflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 3.539 m²
- Anpflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.800 m².
- Anpflanzung einer Baumreihe auf einer Fläche von insgesamt 100 m²
- Anpflanzung einer Strauchhecke auf einer Fläche von insgesamt 160 m²
- Errichtung von Trockenmauern
- Anbringen von Schwalbenbrettern und Nisthilfen

Zur Pflanzung kamen Obstbäume z.B. Klarapfel, Butterbirne, Apfelquitte, Mirabelle sowie heimische Wildsträucher und Bäume.

Weiterhin ist die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 900 m² als Umgrenzung der Zeltwiese und die Aussaat einer Blühwiese aus ein- und mehrjährigen Wiesenblumen geplant.

Für die Blühwiese ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 5 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Die gebietseigene Herkunft des Pflanzgutes ist auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Um Beeinträchtigungen der Biotope (Streuobstwiesen) zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass folgende Einschränkungen zu beachten sind:

- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 sind Standflächen für Mobilheime und Wohnmobile unzulässig.

- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 dürfen Zelte nicht länger als eine Woche am selben Standort aufgestellt und genutzt werden. Die Umsetzung der festgesetzten Standzeit erfolgt über die Anmeldung bzw. das Buchungssystem, nach dem grundsätzlich nur eine Woche Standzeit buchbar ist.

2. Biotop nach § 22 NatSchG LSA

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Streuobstwiese, die entsprechend § 22 NatSchG LSA in Verbindung mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Innerhalb dieser Streuobstwiese soll die Aufstellung von Zelten ermöglicht werden. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreis Saalekreis gibt hierzu folgende fachliche Einschätzung:

- Die bestehende Streuobstwiese wird derzeit bereits teilweise durch Schafbeweidung genutzt, die Glatthaferwiese zur Heugewinnung. Es ist geplant, von den aktuell ungenutzten ruderalen Landreitgras-Beständen weitere Teile in Nutzung (Beweidung und Mahd) zu nehmen.

- Durch die bereits bestehende Nutzung der Glatthaferwiese und die geplante Inanspruchnahme weiterer Bereiche der aktuell ungenutzten und von Calamagrostis epigeios dominierten Grasbestände im Umfeld der Zeltwiese erfolgt aus naturschutzfachlicher Sicht eine Aufwertung dieser Standorte.

- Es ist zu erwarten, dass durch eine regelmäßige Nutzung (Mahd und Beweidung mit Schafen) vor allem der von Calamagrostis epigeios dominierten Grasbestände die verdämmende Wirkung der mehrjährigen Calamagrostis-Streuschicht verhindert wird, Bestandslücken für konkurrenz-schwächere Arten entstehen und artenreichere, magere Pflanzen-Bestände können sich entwickeln.

- Da die Zelte nur vergleichsweise kurzfristig aufgestellt und genutzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen (Stellfläche des Zeltes und Betritt) des durch Mahd genutzten Unterwuchses nur kurzfristig sind. Eine Beeinträchtigung der Streuobstwiese als gesetzlich geschützter Biotop ist somit nicht zu erwarten.

K. Artenschutz

1. Artenschutzrechtliche Belange

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützten Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

2. Artenschutzrechtliche Untersuchungen

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurden zwei Artenschutzrechtliche Gutachten erstellt, die der Begründung als Anlagen (Anlage 3 und 4) beigefügt sind.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass die Gefahr der Tötung bzw. Störung geschützter Arten durch den Betrieb des Ferienhofs und der Zeltwiese nicht gegeben ist.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreis Saalekreis gibt hierzu folgende fachliche Einschätzung:

- Aus den Untersuchungen geht hervor, dass die Gefahr einer Tötung bzw. Störung (Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG) der vorkommenden Vogelarten durch den Betrieb des Ferienhofs mit saisonaler Zeltwiese nicht gegeben ist.
  Durch die Ausgleichsmaßnahmen ist insgesamt von einer Aufwertung des Areals für die Artengruppe Vögel auszugehen.

- Direkt auf der als Zeltwiese geplanten Fläche kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese durch Zauneidechsen zeitweise zur Nahrungssuche aufgesucht wird. In der näheren und weiteren Umgebung sind für Zauneidechsen geeignete Fortpflanzungsflächen, Nahrungshabitate und potentielle Winterquartiere vorhanden.

  Der Zeltauf- und -abbau erfolgt als temporäre Maßnahme und beeinträchtigt aufgrund fehlenden grabbaren Substrats keine potentiellen Fortpflanzungsstätten der Zauneidechse.

  Durch die kurzzeitige Standzeit der Zelte ist die Beeinträchtigung des Unterwuchses / Wiese eher gering. Eine Befahrung der geplanten Zeltwiese ist nicht vorgesehen. Aufgrund der durchgehenden Grasnarbe (keine grabbaren, offenen Bereiche) der geplanten Zeltwiese kann davon ausgegangen werden, dass Winterquartiere der Zauneidechse nicht vom Betrieb der Zeltwiese betroffen sind.

- Auch für Zauneidechsen kann abschließend eingeschätzt werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

L. Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich entsprechend des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiete nördlich von Halle“.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP 3.5.1.)

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

Ackerland- und Grünlandfeldblöcke

- Nach § 15 LwG LSA: i. V. m. §§ 1 (1) und 2 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.

- Demzufolge besteht für den Vorhabenträger die Pflicht zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Auf die Paragraphen 1a BauGB“ sowie 1 BBodSchG" wird verwiesen.

- Der Geltungsbereich ist im Erosionskataster mit CC Wasser 2 eingestuft. Dies bedeutet eine hohe Erosionsgefährdung mit daraus resultierenden erosionsmindernden Bewirtschaftungsauflagen.

landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb

- Der im ALFF Süd registrierte Antragsteller auf Direktzahlungen und Bewirtschafter der im Plangebiet liegenden Flächen betreibt einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und ist gleichzeitig Betreiber des im Plangebiet befindlichen Ferienhofes mit Zeltwiese Merbitzer Berg.

- Die landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebes ist mit 6,1796 ha beihilfefähiger Betriebsfläche angegeben. Von der Betriebsfläche werden u. a. zur Futterproduktion 0,5147 ha als Wiese, 3,0670 ha als Mähweide, 2,0289 ha als Hutungen / Streuobstwiesen und 0,5690 ha als übriges Dauergrünland bewirtschaftet.

- Der Betrieb hält Schafe und Ziegen, Geflügel sowie Bienenvölker. U. a. werden Erzeugnisse aus dem landwirtschaftlichen Betrieb, wie z. B. Eier, Obst und Honig im eigenen Hofladen angeboten.

- Die Flächen für die beschriebenen saisonalen Nutzungen werden weiterhin als Hutungen, Streuobstwiesen und Mähweiden betrieblich landwirtschaftlich genutzt.

- Ein Entzug landwirtschaftlich genutzter Fläche ist daher aus hiesiger Sicht mit Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zwangsläufig verbunden.

- Die Inaktivstellung der vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei der Beantragung von Direktzahlungen nicht erforderlich.

- Die Pflicht zum rechtzeitigen Anzeigen des Wegfalles der Voraussetzungen für die Prämien-fähigkeit der beantragten landwirtschaftlichen Flächen des o. a. Betriebes (gemäß Verordnung zur Durchführung der GAP-Direktzahlungen (GAP Direktzahlungen-Verordnung - GAPDZV) beim zuständigen ALFF Süd bleibt unbeschadet dessen weiterhin bestehen.

M. Immissionsschutz

Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer Fläche für die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Lärm-, Luft- oder Geruchsimmissionen bekannt und zu erwarten. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nicht getroffen da Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Es ist deshalb zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu rechnen. Das Grundstück befindet sich weiterhin in der Nähe des aktiven Tagebaus/Natursteinbruch Löbejün. Es ist mit Lärm und Staubentwicklung aus dem Anlagenbetrieb zu rechnen.

N. Gewässerschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch sind keine Trinkwasserschutzzonen berührt. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser] handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

O. Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbar-machung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Mit der Planung werden in einem äußerst geringfügigen Maß Flächen versiegelt. Zur Ausbildung von Wegen und Stellplätzen werden diese wasserdurchlässig und die Winderosion mindern geschottert.

Die Sondergebietsfläche wird mit dem geringstmöglichen Grad der Versiegelung als eine naturnahe Erholungs- und Freizeitfläche genutzt.

P. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des Plangebietes die allgemeine Zulässigkeit für die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“ abgeglichen werden.

Es ist ein großes Anliegen der Stadt Wettin-Löbejün den Bestand der über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Zeltwiese zu sichern.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen auszugleichen. Durch die Kompensationsmaßnahmen ist die ökologische Bilanz ausgeglichen.