

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Stadt Wettin-Löbejün Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“ in Löbejün

Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde. Er hat gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen, soweit diese voraussehbar ist.

Seine stufenweise Präzisierung erfährt der Flächennutzungsplan in den aus ihm zu entwickelnden Bebauungsplänen, die sodann die verbindlichen Bauleitpläne darstellen.

Beide Dokumente bilden die Planungsgrundlage der Gemeinden und Städte und sollen "... eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ in deutsches Recht (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau zum 20.07.2004) haben die Gemeinden bei jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung ist damit integraler Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

Die durchzuführende Umweltprüfung ermittelt und analysiert die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit der Planung verbunden sind und bewertet Auswirkungen und Konsequenzen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt existiert für die Stadt Wettin-Löbejün kein gesamtgemeindlicher Flächennutzungsplan.

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.

Da die beanspruchte Fläche nunmehr anderweitig als Ferienhof und Zeltwiese genutzt werden soll, setzt dies die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“ voraus (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

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 entgegensteht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird demgemäß nach § 8 Abs. 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. Der Ferienhof und die Zeltwiese Merbitzer Berg werden im IGEK in der Rubrik Tourismuswirtschaft und Naherholung als Übernachtungsangebot für Camper erwähnt.

Ziel der Planung

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.

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

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.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes (Stand: März 2021) in der Zeit vom 27.05.2021 bis einschließlich 30.06.2021 statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, im Rahmen ihrer Stellungnahme auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Nachbarstädte erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Zusätzlich zu der Auslegung waren die vollständigen Planunterlagen während der gesamten Auslegungszeit auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von den Nachbargemeinden- und -städten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf wurden im Rahmen einer Zwischenabwägung abgewogen. Das Ergebnis der Zwischenabwägung wurde in den Entwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der formalen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: November 2023) mit Begründung nebst Anlagen und Umweltbericht der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.04.2023 bis einschließlich 02.06.2023 vorgestellt. Zur Einsichtnahme lagen als Bestandteil der Begründung auch der Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus. Zusätzlich zu der Auslegung waren die vollständigen Planunterlagen während der gesamten Auslegungszeit auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen einer abschließenden Abwägung öffentlich ausgewertet. Das Ergebnis der Abwägung wurde in die Begründung und Planzeichnung der Satzung eingearbeitet.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in öffentlicher Stadtrats-sitzung am 28.11.2024 durchgeführt. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bestandteil der Begründung ist ein Umweltbericht mit der grünordnerischen Bilanzierung des Eingriffs und Artenschutzrechtliche Fachbeiträge.

Erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind mit der planerischen Absicht des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in einzelne Schutzgüter unvermeidbar. Mit Durchführung geeigneter, ökologischer Maßnahmen werden diese Eingriffe ausgeglichen, oder wo ein Ausgleich nicht möglich ist, durch bestimmte Maßnahmen ersetzt. Insofern kommt es bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu planbedingten, erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die planerische Absicht des Bebauungsplanes übt unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Nutzung im Plangebiet keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Es entstehen Flächen für die Erholungsfunktion des Menschen.

Die Prüfung auf Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG wurde gesondert durchgeführt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2019 eine Potenzialanalyse und worst-case-Betrachtung Vögel sowie im Jahr 2018 ein Gutachten zur Zauneidechse erarbeitet. 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.

Auf die Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen wurde im Bebauungsplan durch konkrete Festlegungen für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen reagiert. So sind im Plangebiet die nicht überbaubaren Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten belegt.

Als Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Regel immer der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen erkennbar. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Bebauungsplan unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) bewertet.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden. Das bedeutet, dass die Flächenversiegelungen im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden müssen und die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bleiben sollen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind sehr geringe Versiegelungen vorzufinden. Nutzungsbedingt wird die Bodenoberfläche saisonal von Mobilheimen und Kleinzelten bestanden. Dies führt jedoch nicht zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktion. Somit ist der Boden mit vorhandener Überbauung nicht vorrangig vorbelastet.

Insgesamt war festzustellen, dass von der planerischen Absicht des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich negativen Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind.

Berücksichtigung aus der Behördenbeteiligung

Zum Bebauungsplan wurden aus den Behördenbeteiligungen Hinweise zum Katastrophenschutz, zum Abfallrecht und zum Kataster- und Vermessungswesen vorgebracht. Diese gegebenen Hinweise fanden nachrichtlich und redaktionell in der Begründung Berücksichtigung.

In den Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden umweltbezogenen Informationen zu folgenden Sachverhalten vorgebracht:

- Fachliche Einschätzung zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Naturschutz (Biotop) und Artenschutz
- Hinweise zur Kleinkläranlage
- Hinweise auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Flächen und aktiven Tagebau/Natursteinbruch
- Hinweise zum Schutzgut Boden und Abfallwirtschaft
- Hinweise auf Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Flächenentzug und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb
- Hinweis auf Erweiterung Naturpark „Unteres Saaletal“, das Plangebiet liegt damit innerhalb der Naturparkgrenzen

Planungsalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es sich hierbei um ein bereits seit mehr als 5 Jahren bestehendes Gebiet zur Erholung und naturnahem zelten handelt. Die Prüfung von Alternativen ergibt sich nicht.