

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet "Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" in Löbejün  
Planzeichnung (Teil A)

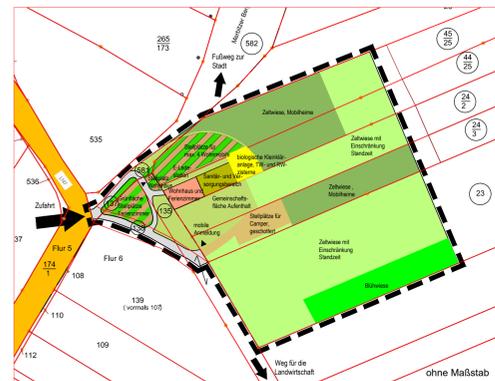


Der Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:  
Gemarkung: Löbejün  
Flur: 5  
Flurstück: 581, flw. 582 (vormals 561)

Flur: 6  
Flurstücke: 135, flw. 136 (vormals 5), 137, 138 (vormals 107),  
Flur: 7  
Flurstücke: teilweise 23, 24/3, 24/2, 44/25 und 45/25

Kartengrundlage:  
[Legenschaftskarte 2020] © LVermGeo LSA  
(www.lvemgeo.sachsen-anhalt.de/A18-36779-10-14)  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA und Sachsen-Anhalt-Viewer 2024

Vorhaben- und Erschließungsplan



Kartengrundlage:  
[Legenschaftskarte 2020] © LVermGeo LSA  
(www.lvemgeo.sachsen-anhalt.de/A18-36779-10-14)  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA und Sachsen-Anhalt-Viewer 2024

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:  
"Ferienhof und saisonale Zeltwiese"

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**---** Baugrenze mit Teilflächen TF 1 und TF 2

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**---** Straßenverkehrsfläche, hier: L 147

**▲** Zufahrt Plangebiet

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**⊗** Schmutzwasser - Pflanzenkläranlage

**⊙** Regenwassertank

**⊙** Schmutzwassertank

**⊙** Löschwassertank

**⊙** Löschzug

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**△** Grünflächen mit Standflächen für Kleinzelte und Mobilheime (Schaferlagen)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**●●●** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

HSA Streuobstwiese  
HHB Strauch-Baum-Hecke  
HRB Baumreihe  
HHA Strauchhecke

**○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

HHB Strauch-Baum-Hecke  
GMA Blühwiese

Sonstige Planzeichen

**---** St-C Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, geschottet hier: Stellplätze für Camper

**---** St-F St-WB Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, unbefestigt hier: St-F: Stellplätze für Ferienwohnung und Gästezimmer St-WB: Stellplätze für Wohnmobile und Bulli-Wagen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Bestandsangaben, Planzeichen der Kartengrundlage

**---** Flurstücksgrenzen  
z.B. 23 Flurstücknummer  
**▨** vorhandene Bebauung  
**▨** Zuwegung, vorhanden, geschottet  
**▨** Trockenmauern, vorhanden

Nachrichtliche Übernahme

**---** Leitungsbestand, unterirdisch  
**---** Leitungsbestand, oberirdisch  
Elt - Mittel- / Niederspannungsleitung TK - Telekom  
**⊗** Freileitungsmast  
**●** HFP Höhenfestpunkt 3060 (LVermGeo)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt mit der Zweckbestimmung

• "Ferienhof und saisonale Zeltwiese"

im Plangebiet sind zulässig:

- saisonale Nutzung von April bis Oktober mit maximal 30 Kleinzelten für je 2-4 Personen
- saisonale Nutzung von April bis Oktober für maximal 7 nicht ortsfeste Mobilheime für je 2 Personen
- saisonale Standplätze für maximal 4 Wohnmobile
- Nebenanlagen die der Vor- und Entsorgung dienen
- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck zuzuordnen sind (z.B. Bienenwagen)
- Stellplätze für den ruhenden Verkehr, der dem Nutzungszweck zuzuordnen ist

In der Teilfläche TF 1 sind zulässig:

- Wohnhaus für Betriebszwecke
- maximal 2 saisonale Gästezimmer für jeweils 2 - 3 Personen
- eine saisonale Ferienwohnung für maximal 2 Personen
- eine saisonale Ferienwohnung für maximal 6 Personen
- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck zuzuordnen sind
- Nebenanlagen die der Vor- und Entsorgung dienen

In der Teilfläche TF 2 sind zulässig:

- sanitäre Anlagen
- Anlagen der Versorgung (z.B. Blockhausküche)
- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck zuzuordnen sind
- Nebenanlagen die der Vor- und Entsorgung dienen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die Teilflächen TF 1 und TF 2 beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,8.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- In den Teilflächen TF 1 und TF 2 werden die überbaubaren Flächen gemäß Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

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

4. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauNVO)

HHB 1 Auf der gemäß Plangeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 900 m<sup>2</sup> neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

HHB 2 Auf der gemäß Plangeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

HSA 1 Auf der gemäß Plangeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

HSA 2 Auf der gemäß Plangeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.610 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

HSA 3 Auf der gemäß Plangeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 3.539 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

HSA 4 Auf der gemäß Plangeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

HRB Auf der gemäß Plangeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumreihe auf einer Fläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

HHA Auf der gemäß Plangeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke auf einer Fläche von insgesamt 160 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

GMA Auf der gemäß Plangeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Zeitraum März bis Mai eines jeden Jahres eine Blühwiese aus ein- und mehrjährigen Wiesenblümen auf einer Fläche von 1.100 m<sup>2</sup> anzulegen.

Zur Anlage des Grünlandes ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 5 Mittel- und Ostdeutsches Tiefland- und Hügelrand zu verwenden. Die gebietsbezogene Herkunft des Pflanzgutes ist auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet "Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" in Löbejün beschlossen (Beschluss Nr. 354-49/19/SR). Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt am 10.07.2019 bekannt gemacht.

Wettin-Löbejün, den 23.06.2021 (A. Klecar) Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 29.04.2021 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung nebst Anlagen wurde gebilligt.

Wettin-Löbejün, den 23.06.2021 (A. Klecar) Bürgermeister

3. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand März 2021), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung nebst Anlagen und Umweltbericht hat frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.05.2021 bis einschließlich 30.06.2021 während der Dienstzeiten

Montag von 8.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
Mittwoch von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag von 8.00 - 12.00 Uhr  
Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr

im Baumarkt der Stadt Wettin-Löbejün, OT Löbejün, Markt 1 in 06193 Wettin-Löbejün öffentlich ausliegen. Der Vorentwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Wettin-Löbejün einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegung vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Wettin-Löbejün vom 19.05.2021, Nummer 5, 11. Jahrgang.

Wettin-Löbejün, den 10.09.2021 (A. Klecar) Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wettin-Löbejün, den 10.09.2021 (A. Klecar) Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün hat die zum Vorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von den Nachbargemeinden und -städte am 23.02.2023 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde den Adressaten schriftlich mitgeteilt.

Wettin-Löbejün, den 12.04.2023 (A. Klecar) Bürgermeisterin

6. Der Stadtrat hat am 30.03.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung nebst Anlagen und Umweltbericht wurde gebilligt.

Wettin-Löbejün, den 12.04.2023 (A. Klecar) Bürgermeisterin

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand November 2022), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung nebst Anlagen und Umweltbericht sowie den umwelt-relevanten Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.04.2023 bis einschließlich 02.06.2023 während der Dienstzeiten

Montag von 8.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
Mittwoch von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag von 8.00 - 12.00 Uhr  
Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr

im Baumarkt der Stadt Wettin-Löbejün, OT Löbejün, Markt 1 in 06193 Wettin-Löbejün öffentlich ausliegen. Der Entwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Wettin-Löbejün einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegung vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Wettin-Löbejün vom 19.04.2023, Nummer 4, 13. Jahrgang.

Wettin-Löbejün, den 20.06.2023 (A. Klecar) Bürgermeisterin

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 25.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wettin-Löbejün, den 20.06.2023 (A. Klecar) Bürgermeisterin

9. Der Stadtrat der Wettin-Löbejün hat die zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von den Nachbargemeinden und -städte am 28.11.2024 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde den Adressaten schriftlich mitgeteilt.

Wettin-Löbejün, den 10.12.2024 (A. Klecar) Bürgermeisterin

10. Der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün hat am 28.11.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet "Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" in Löbejün als Satzung beschlossen. Die Begründung nebst Anlagen und Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates am 28.11.2024 gebilligt.

Wettin-Löbejün, den 10.12.2024 (A. Klecar) Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet "Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" in Löbejün wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde

vom .....

Az. ....

- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt

Merseburg, den ..... Landkreis Saalekreis

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet "Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" in Löbejün wird hiermit ausgesetzt.

Wettin-Löbejün, den ..... (A. Klecar) Bürgermeisterin

13. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet "Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" in Löbejün sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Stadt Wettin-Löbejün vom ..... Jahrgang ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist auf der Internetseite der Stadt Wettin-Löbejün einsehbar.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet "Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" in Löbejün ist ab dem Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wettin-Löbejün, den ..... (A. Klecar) Bürgermeisterin

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches 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. 384) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wettin-Löbejün vom 28.11.2024 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet "Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" in Löbejün nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

<b>Stadt Wettin-Löbejün</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet "Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg" in Löbejün	
SATZUNG	Planungsbereich: Stadt Wettin-Löbejün OT Stadt Löbejün Markt 1 06193 Wettin-Löbejün
Oktober 2024	Entwurf und Ver-fahrensbearbeitung: Gloria Spierfeld Architektin und Ingenieurin Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter: Kathrin Rieger / Gloria Spierfeld