

Landkreis Saalekreis

Der Landrat



EINGEGANGEN

29. Juni 2021

Landkreis Saalekreis – Postfach 14 54 – 06204 Merseburg

Bürgermeisterin der Stadt Wettin-Löbejün
Frau Antja Klecar
Markt 1
06193 Wettin-Löbejün

Amt für Bauordnung und Denkmalschutz
SG Städtebau und Raumordnung
Gebäude Merseburg, Domplatz 9, ZG 005

Bearbeiter Birgit Pätz
Telefon 03461 40-2464
Fax 03461 40-1480
E-Mail birgit.paetz@saalekreis.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen
612600-21117

Datum
25.06.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“ im OT Löbejün der Stadt Wettin-Löbejün

Vorentwurf vom März 2021

Hier: Stellungnahme des Landkreises

Sehr geehrte Frau Klecar,

der Landkreis Saalekreis wurde um Stellungnahme zum Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebeten.

Es ergeht unter Einbeziehung nachfolgend genannter Fachämter zu den betroffenen öffentlichen Belangen nachfolgende Stellungnahme ohne Vorabwägung seitens der Bündelungsbehörde.

01. SG Städtebau und Raumordnung:

Raumordnung:

Seitens der Unteren Landesentwicklungsbehörde gibt es keine Einwände gegen den vorgelegten Entwurf.

Der Abstimmungspflicht nach § 13 Abs. 1 LEP LSA wurde bereits nachgekommen. Dem Landkreis liegt das Schreiben des MLV vom 25.05.2021 an die Stadt Löbejün vor, dass eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich ist.

Städtebau:

Die Aufstellung des o.g. B-Plans ist zu begrüßen um die städtebauliche Ordnung zu wahren. Der Ferienhof mit angegliederter Zeltwiese im planungsrechtlichen Außenbereich wird schon mehrere Jahre betrieben ohne dass dafür eine rechtliche Grundlage vorliegt.

Ein vorhabenbezogener B-Plan ist das geeignete Instrument um Baurecht für die

**Hausanschrift und
Bürgerinformation Merseburg**
Anschrift Domplatz 9
06217 Merseburg
Telefon 03461 40-0
Fax 03461 40-1155

Bürgerinformation Halle
Anschrift Hansering 19, 06108 Halle (Saale)
Telefon 0345 204-3201 oder -3202

Bürgerinformation Querfurt
Anschrift Kirchplan 1, 06268 Querfurt

Bankverbindungen
Saalesparkasse
IBAN DE36 8005 3762 3310 0057 62
BIC NOLADE21HAL

Deutsche Kreditbank AG



Öffnungszeiten
und weitere
Informationen
finden Sie auf
www.saalekreis.de.

konkreten Vorhaben zu schaffen.

Folgende Hinweise werden nachfolgend zu den Entwurfsunterlagen im Einzelnen gegeben:

→ *Zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:*

1. Art der baulichen Nutzung:

- „im Plangebiet sind zulässig:“
 2. Anstrich – unklar ist, was mit den Mobilheimen im Winter/ außerhalb der Saison passiert. Aus der Begründung geht auch nicht hervor, ob diese am Standort verbleiben.
- TF 1: Die Festsetzung sollte dahingehend erweitert werden, dass die Gästezimmer und Ferienwohnungen ganzjährig betrieben werden (soweit beabsichtigt).

3. Überbaubare Flächen:

- 3. Anstrich: Unklar ist, wie die festgesetzte Standzeit umgesetzt bzw. kontrolliert wird.

→ *Zur Planzeichnung:*

Die Stellplätze „St-WB“ haben laut Planzeichnung keine Zufahrt. Das ist zu prüfen und entsprechend zu ergänzen.

→ *Zur Begründung:*

Die textlichen Festsetzungen im B-Plan sind ausführlich zu begründen.

Die dringenden Gründe für die Aufstellung des vorzeitigen B-Plans sind zu konkretisieren (S.8/9 Begründung), Vor- und Nachteile für die Stadt Wettin-Löbejün müssen analysiert und begründet werden.

Bei hinreichender Begründung kann dem Vorentwurf planungsrechtlich zugestimmt werden.

02. SG Denkmalschutz:

Die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege wurden unter Punkt 4 der Begründung, Stand März 2021 berücksichtigt.

Es bestehen keine Einwände.

03. SG Naturschutz/ Wald- und Forstschutz:

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 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

konkurrenzschwächere 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.

Im Rahmen der Abwägung ist gemäß § 1a BauGB über die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange sowie über die Vermeidung und den Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Dabei ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Unter Pkt. C des Umweltberichtes sind Aussagen zum Naturhaushalt enthalten. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte anhand des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt. Es wird nachgewiesen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann. Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sind bereits realisiert und als Ökokontomaßnahmen bestätigt. Mit Satzungsbeschluss werden diese Maßnahmen als Ökokontomaßnahmen zugeordnet und wurden vollständig in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Bestandteile der vorliegenden Unterlagen sind eine Potentialanalyse/worst-case-Betrachtung Vögel und ein Artenschutzgutachten Zauneidechsen. 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 sind 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.

04. SG Gewässerschutz:

Mit den Ausführungen im B-Plan-Entwurf wird den Forderungen der Wasserbehörde entsprochen, so dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Schutzgebiete und oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

Die Trinkwasserversorgung wird vom Versorgungsträger, dem WAZV Saalkreis, sichergestellt.

Mit Datum vom 15.04.2019 liegt die wasserrechtliche Erlaubnis für die Entnahme von Grundwasser zur Brauchwasserversorgung des Grundstückes vor.

Das Niederschlagswasser versickert zum Teil an Ort und Stelle, das gesammelte Niederschlagswasser wird zur Brauchwasserversorgung des Grundstückes verwendet.

Um die sachgemäße Abwasserbeseitigung gewährleisten zu können, hat der Grundstückseigentümer bereits seine vollbiologische Kleinkläranlage erweitert. Für die Versickerung des hierin gereinigten Abwassers liegt eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis vom 08.06.2009 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.01.2019 vor.

Folgender Aspekt ist zwingend zu beachten:

Die Kleinkläranlage darf hinsichtlich der Abwassermengen nicht überlastet werden. Sie ist für 8 Einwohnerwerte ausgelegt.

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.

05. SG Immissionsschutz:

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Nutzung keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zur Folge hat, die sich negativ auf die Nachbarschaft/ Allgemeinheit und die Umwelt in ihrer Funktion als zukünftiger Erholungsstandort auswirken könnten.

Schädliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG durch das Bebauungsplangebiet sind nicht zu erwarten. Dem Vorhaben kann daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Hinweise:

Das Grundstück grenzt unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Es ist deshalb zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Das Grundstück befindet sich in der Nähe eines aktiven Tagebaus/ Natursteinbruch Löbejün. Es ist mit Lärm und Staubentwicklung aus dem Anlagenbetrieb zu rechnen.

Rechtsquellen:

BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27. Mai 2013, S. 1274 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

06. SG Abfall und Bodenschutz:

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

Für die betroffenen Flurstücke sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) keine Altlastenverdachtsflächen vermerkt.

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 (Abfallentsorgungssatzung vom 31.08.2016, zuletzt geändert am 28.10.2020) zu entsorgen.

Der Betreiber ist bereits mit Gewerbe und Betrieb angeschlossen. Er hat dem Landkreis Saalekreis, Domplatz 9, Umweltamt, SG Abfallwirtschaft vor in Betrieb gehen anzuzeigen, wieviel Übernachtungsplätze er nutzt und die Anzahl der Mülltonnen zu ändern, falls diese nicht ausreichen.

Begründung

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. Das Gleiche gilt für Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung (z.B. hausmüllähnliche Restabfälle) aus anderen Herkunftsbereichen (z.B. Gewerbe), soweit sie diese Abfälle nicht in eigenen dafür zugelassenen Anlagen beseitigen. Nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind die Landkreise und kreisfreien Städte öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger. Die geforderte rechtzeitige Mitteilung stellt die ordnungsgemäße Abfallentsorgung und damit die Erfüllung des § 17 Abs. 1 KrWG sicher.

07. SG Katastrophenschutz/ Rettungsdienst:

Seitens des Sachgebietes Katastrophenschutz und Rettungsdienst liegen folgende Hinweise und Forderungen vor:

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA, Nr. 8/2015) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

Die Flächen für das o.a. Projekt wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Eine Belastung der Flächen aus dem vorliegenden Lageplan mit Kampfmitteln/ 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 nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten sofort einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis (ILS), Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

08. SG Brandschutz:

Nach Einsichtnahme in die dem Sachgebiet Brandschutz vorliegenden Unterlagen zu o.g. Entwurf sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise zu berücksichtigen:

Als erforderlicher Löschwasserbedarf wurde im Scopingtermin am 27.11.2018 entsprechend der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) von der Brandschutzdienststelle 24 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden festgesetzt. Diese Löschwassermenge ist auf dem Grundstück in einer 50 m³-Zisterne vorhanden.

Die weiteren Regelungen der zuvor genannten Verordnung sind ständig zu beachten.

Weitere Hinweise oder Forderungen gibt es aus der Sicht des Brandschutzes nicht.

09. SG Verkehr:

Zum oben genannten Vorhaben bestehen von Seiten des Straßenverkehrsamtes keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kleijner

Dezernentin III/ Amtsleiterin