

## **Gemeinde Kabelsketal**

### **Bebauungsplan Nr. 14 „Friedrichsbad Zwintschöna“, OT Zwintschöna, Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

#### **Ziel des Planverfahrens**

Im Ortsteil Zwintschöna der Gemeinde Kabelsketal existiert seit Jahrzehnten das Naturbad und der Campingplatz Friedrichsbad an dem See Friedrichsbad. Das Friedrichsbad Zwintschöna ist im Eigentum der Gemeinde Kabelsketal und an den derzeitigen Betreiber langfristig über einen Erbbaupachtvertrag verpachtet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des bebauten Ortsteils Zwintschöna südlich der Straße Am Friedrichsbad (K 2145).

Der Betreiber des Bades bietet ein breites Nutzungsspektrum von Freizeit- und Sportangeboten bis zu Stellplätzen für Kurz- und Dauercamping an. Des Weiteren finden größere Veranstaltungen wie z.B. das Volleyballturnier der Halleschen Gastronomie- und Clubbetreiber (Gastrocup) oder Einschulungsfeiern innerhalb des Geländes statt.

Die derzeitigen Nutzungen im Freibad sind teilweise über Baugenehmigungen bauordnungsrechtlich gesichert. Jedoch haben sich nachfragegemäß verschiedene Nutzungen über das genehmigte Maß hinaus entwickelt. Daher wurde über die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Betrieb des Freibades langfristig gesichert.

Aus der Lage des Plangebietes ergaben sich Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu lösen waren, auch um die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können. Das galt in diesem Fall insbesondere für die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 8a BauGB).

Zur Bewältigung der Immissionskonflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen und dem Friedrichsbad wurde ein Schallgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die es ermöglichen, das Friedrichsbad gesichert und dauerhaft zu betreiben. Mit der Planung wurde weiterhin das Ziel verfolgt, ein vielfältiges Angebot von Sport, Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bereitzustellen.

#### **Verfahrensverlauf**

In dem seit 5. September 2014 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal (Ergänzung und Änderung) werden die Flächen im Plangebiet als Grünfläche, Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz, Sondergebiet für Erholung sowie Flächen für den Wald dargestellt.

Die 1. und 2. vereinfachten Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kabelsketal betrafen nicht das Plangebiet. Die beabsichtigte Planung kann aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Aufgrund der Flächengröße, der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung wurde ein qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) aufgestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat in seiner Sitzung am 25. April 2018 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (Beschluss-Nr. 24-4/2018). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 12/2018 für die Gemeinde Kabelsketal am 15. Juni 2018.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat am 29. August 2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 18 / 2018 der Gemeinde Kabelsketal am 21. September 2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan vom 1. Oktober 2018 bis zum 2. November 2018 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12. September 2018 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Des Weiteren wurden die betroffenen Nachbargemeinden beteiligt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung als eigene Beschlussvorlage dem Gemeinderat parallel zur Beratung und Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes vorgelegt. Der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 30. Oktober 2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal gefasst. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 12. November 2019 mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat am 30. Oktober 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes „Friedrichsbad Zwintschöna“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 22 / 2019 der Gemeinde Kabelsketal am 15. November 2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan vom 25. November 2019 bis zum 10. Januar 2020 erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht konnten gemäß § 4a Abs.4 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Kabelsketal unter <https://www.kabelsketal.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen.html> eingesehen werden.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 12. November 2019 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt. Des Weiteren wurden die betroffenen Nachbargemeinden beteiligt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt und eingearbeitet. Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden. Die Planinhalte und Ziele des Bebauungsplanes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping, Caravan und Freizeitbad“ und Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen zu entwickeln, blieben dabei unverändert.

Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 27. Januar 2021 durch den Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal. Die Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung erfolgte mit Schreiben vom 1. Februar 2021.

Der Gemeinderat hat am 27. Januar 2021 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Die Begründung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird der Satzung beigelegt.

Mit der Bekanntmachung der Satzung tritt der Bebauungsplan dann in Kraft und ist rechtsverbindlich.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind die Überplanung der unbebauten Flächen bzw. Grünflächen und die Auswirkungen der Sport- und Freizeitnutzungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu nennen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes verbunden. Diese sind auf die Überstellung von Bodenflächen mit Wohnwagen, Caravans usw. zurückzuführen. Daher werden die Flächen im Nordwesten und Süden des Plangebietes naturnah gestaltet.

Die Eingriffe und Auswirkungen in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan, der Anlage zum Bebauungsplan ist, dargestellt und bewertet.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die erforderliche Kompensation innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Erhaltungsgebote werden in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Bebauungsplan ist ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet worden. Ziel der fachgutachterlichen Bewertung war es, zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Die artenschutzrechtliche Prüfung konnte für Brutvögel eine Betroffenheit nicht ausschließen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wurde eine zeitliche Regelung in Bezug auf Gehölzfällungen im Artenschutzgutachten empfohlen und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt vom Abwasser in einer Zuleitung zum See geführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Funktionsgebäude des Friedrichsbades wurde parallel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Betreiber des Bades eingeholt und liegt seit dem 23. Dezember 2019 vor.

Der Schutz des Menschen bei der Planung von Sport- und Freizeiteinrichtungen bezieht sich im Wesentlichen auf den Schutz von angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Emissionen aus dem Plangebiet. Dazu sind schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt worden. In den schalltechnischen Untersuchungen wurden die Anforderungen an die Sport- und Freizeitnutzungen in Bezug auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht.

Es war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen der geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen die Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV und nach der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Im Ergebnis erfolgte eine räumliche Trennung der einzelnen Nutzungen bzw. die Zulässigkeit einzelner Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen und des Sondergebietes unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarschaft im Plangebiet, damit ein ausreichender Schutz für die sensiblen Nutzungen besteht.

Von den zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist bei Beachtung der Lärmvermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht davon auszugehen, dass es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen kommt.

Mit der Zulässigkeit von verschiedenen Veranstaltungen unter der Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes wird das Angebot des Freizeit- und Naturbades ergänzt und trägt zur Standortsicherung bei. Die zulässigen Feierstandorte wurden zur besseren Übersicht in die Planzeichnung übernommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter, u.a. Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortschaft und der schon vorhandenen Nutzung nicht als erheblich zu bewerten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltbelastungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** zum Vorentwurf wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der förmlichen **Auslegung des Planentwurfs** wurde keine Stellungnahme abgegeben.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

#### **Frühzeitige Behördenbeteiligung**

In der Stellungnahme des **Landesamtes für Geologie und Bergwesen** vom 11. Oktober 2018 werden Informationen und Hinweise zu dem Altbergbau gegeben. Die Hinweise wurden in die Begründung zum Entwurf eingearbeitet. Um der Warnfunktion und der Hinweispflicht nachzukommen, erfolgt die Kennzeichnung der betroffenen Altbergbauflächen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5. Nr. 2 BauGB sowie ein Hinweis auf der Planzeichnung, dass eine standortbezogene Stellungnahme bei Landesamt für Bergbau und Geologie (LAGB) für Baumaßnahmen einzuholen ist. Da das Plangebiet bisher bereits als Natur- und Freizeitbad genutzt wird, wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen durch die Flächen der ehemaligen Bergbauflächen auf das Plangebiet bestehen. Des Weiteren sind aufgrund der derzeitigen Nutzung keine tiefgehenden Keller oder massiven Gebäude vorhanden oder geplant, die den Baugrund und den Boden erheblich beeinträchtigen können. Bei Neubebauungen werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Der **Landkreis Saalekreis** hat am 18. Oktober 2018 eine Stellungnahme abgegeben:

Die **Untere Wasserbehörde** hat auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes in den See verwiesen. Es erfolgen Ergänzungen in der Begründung und Planzeichnung zum Entwurf.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** hat am 15. November 2018 die Stellungnahme zu den immissionsrechtlichen Belangen ergänzt. Es erfolgen Ergänzungen und Präzisierungen für die zulässigen Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen. Der Plan mit den Feierstandorten ist Anlage zum Bebauungsplan.

Die **Untere Naturschutzbehörde** hat die Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gefordert, die geändert in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt wurde. Zudem wurde der Umweltbericht detailliert. Es erfolgten Korrekturen im Bestandsplan und in der Bilanzierung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Weiterhin wird einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der die Prüfung und Untersuchung der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten umfasst, gefordert. Es wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die

Untersuchungsergebnisse und abzuleitenden Maßnahmen wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

### **Förmliche Behördenbeteiligung**

In der Stellungnahme des **Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt** vom 19. Dezember 2019 erfolgte der Hinweis auf die Stellungnahme zum Vorentwurf. Es gab keine weiteren Hinweise.

Das **Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung** hat in seiner Stellungnahme vom 13. Dezember 2019 auf das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht hingewiesen. Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange der Umwelt betrachtet. Weiterhin wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der Anlage zum Bebauungsplan ist.

Das **Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe** hat in seiner Stellungnahme vom 8. Januar 2020 auf die Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt hingewiesen. Der Hinweis wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Begründung aufgenommen.

Das **Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen** hat in seiner Stellungnahme vom 8. Januar 2020 keine weiteren Hinweise zur Planung gegeben.

Der **Landkreis Saalekreis** hat am 17. Dezember 2019 eine Stellungnahme abgegeben:

Die **Untere Naturschutzbehörde** hat eine Überarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsbilanz gefordert. Die Bilanzierung wurde überarbeitet. Es wurde ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ermittelt, der im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Form einer zu entwickelnden Baum-Strauch-Hecke mit einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> mit der entsprechenden Festsetzung gesichert wird.

### **Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Hinsichtlich der **Standortwahl** ist zunächst festzustellen, dass Planungsalternativen bereits vor Einleitung des Planverfahrens geprüft wurden.

Planungsalternativen **hinsichtlich des Standortes** gibt es nicht. Es handelt sich um ein Freizeitbad, das schon seit Jahrzehnten genutzt wird. Der See ist als Badegewässer gemäß Badegewässerverordnung des Landes Sachsen-Anhalt eingestuft und unterliegt jährlichen Überprüfungen durch den Landkreis Saalekreis. Insgesamt wurde die Wasserqualität als ausgezeichnet in den Jahren 2014 bis 2016 eingestuft. Somit ist eine Nutzung als Freizeit- und Naturbad ohne negative Beeinträchtigungen möglich.

Die Verlagerung des Bades an eine andere Stelle des Sees kommt nicht in Betracht, da dieser im Westen und Norden von Straßen begrenzt wird. Zudem sind die Flächen für eine Badenutzung mit einem Strand bereits angelegt.

Eine weitere Alternativprüfung ist auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kabelsketal bereits mit dem Ergebnis erfolgt, dass das Plangebiet als Sondergebiet für Erholung sowie Grünfläche, Wasserfläche als Badeplatz und Fläche für Wald dargestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird die kommunale Zielstellung verfolgt, das Erholungs- und Freizeitbad Friedrichsbad am Standort langfristig zu sichern sowie ein Angebot an Flächen für Kurzzeit- und Dauercamper im verträglichen Maße zu zulassen.

Die vorhandenen Baum- und Grünstrukturen können mit der Planung gesichert werden und tragen zum Charakter eines Natur- und Erholungsbades bei.

**Hinsichtlich der Planinhalte** gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Aufgrund der Lage an dem See und der bisherigen Nutzung als Freizeit- und Erholungsbad scheiden andere Nutzungen aus. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund des Baum- und Gehölzbestandes nicht sinnvoll.

Eine wohnliche und gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Lage außerhalb des Ortskerns von Zwintschöna und den übergeordneten regionalen und raumordnerischen Vorgaben nicht möglich.

Ebenso wäre eine Aufforstung oder die weitere natürliche Sukzession nicht sinnvoll, da das Gebiet aufgrund der angrenzenden Wochenendhäuser und der Seen nicht mit anderen Grün- oder Waldflächen vernetzt und anschließend als Erholungsgebiet zur Verfügung gestellt werden kann.

Gemeinde Kabelsketal ..... 16.2.2021

.....  
Kunnig

Bürgermeister

