

BEBAUUNGSPLAN

der Gemeinde Kabelsketal

„Friedrichsbad Zwintschöna“, OT Zwintschöna



Vorentwurf

Juli 2018


STADTLANDGRÜN

Planungsträger: Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18
06184 Kabelsketal

Auftraggeber: Günter Wilk
Luisenstraße 8
06108 Halle (Saale)

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 13
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Astrid Friedewald

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl

Dipl.-Ing. Arch. F. Stadtplanung
Ina Kuhn

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **Bebauungsplan der Gemeinde Kabelsketal
„Friedrichsbad Zwintschöna“, Ortsteil Zwintschöna**

Vorhaben-Nr.: 17-276

Bearbeitungsstand: **Vorentwurf**

Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP-LSA).....	7
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	8
4	VERFAHREN.....	9
4.1	Aufstellungsbeschluss.....	9
4.2	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	9
5	BESTANDSAUFNAHME.....	9
5.1	Eigentumsverhältnisse	9
5.2	Baubestand/aktuelle Nutzung	9
5.3	Verkehrliche Erschließung	11
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	12
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	12
5.4.2	Wasser	12
5.4.3	Topografie	13
5.5	Ver- und Entsorgung	13
6	PLANUNGSKONZEPT.....	14
7	PLANUNGALTERNATIVEN	14
8	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	15
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen	15
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 und 5 BauGB)	15
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB).....	17
8.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
8.2	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	18
8.3	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	21
8.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21
8.5	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)	21
8.6	Immissionsschutz.....	22
8.7	Erschließung	29
8.8	Ver- und Entsorgung	29
9	NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE.....	29
9.1	Altlasten	29
9.2	Bergbau.....	29
9.3	Kampfmittelverdachtsflächen	30
9.4	Denkmalschutz.....	30
9.5	Abfall und Müllentsorgung	30

9.6	Wasserhaushalt/Badegewässer	31
9.7	Belange des Artenschutzes	31
9.8	Lärmschutz.....	31
10	FLÄCHENBILANZ.....	32
11	PLANVERWIRKLICHUNG	33
11.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	33
11.2	Kostenschätzung / Kostentragung	33
12	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
12.1	Natur und Landschaft.....	33
12.2	Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	33
12.3	Verkehr.....	33
TEIL B - UMWELTBERICHT		35
13	EINLEITUNG	35
13.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	35
13.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	35
14	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	36
14.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
14.1.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	36
14.1.2	Schutzgut Mensch.....	37
14.1.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	37
14.1.4	Schutzgüter Boden und Fläche.....	38
14.1.5	Schutzgut Wasser	39
14.1.6	Schutzgut Klima/Luft	39
14.1.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	40
14.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
14.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	40
14.1.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	41
14.1.11	Weitere Schutzgebiete	41
14.1.12	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	41
14.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	42
14.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	42
14.2.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	42
14.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	44
14.3.1	Schutzgut Mensch.....	44
14.3.2	Schutzgüter Pflanzen und Tiere.....	44
14.3.3	Schutzgüter Boden und Fläche.....	44
14.3.4	Schutzgüter Wasser und Klima/Luft.....	45
14.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	45
14.3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	45
14.3.7	Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen.....	45
14.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
14.5	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	46

14.6	Zusätzliche Angaben.....	46
14.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	46
14.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	46
15	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	47
16	REFERENZLISTE, LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	48

Anlagen:

Anlage 1 Nutzungen (Bestand)

Anlage 2 Biotop- und Nutzungstypen

Anlage 3 Standorte Veranstaltungen/ Freizeitfeiern

Anlage 4 Schallimmissionsprognose

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Zwintschöna der Gemeinde Kabelsketal existiert seit Jahrzehnten das Naturbad und der Campingplatz Friedrichsbad an dem See Friedrichsbad. In den Sommermonaten nutzen nicht nur Badegäste aus der Gemeinde Kabelsketal und der Umgebung, sondern auch viele Hallenser das Bad.

Das Friedrichsbad Zwintschöna ist im Eigentum der Gemeinde Kabelsketal und an den derzeitigen Betreiber langfristig 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 soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Betrieb des Freibades langfristig gesichert werden.

Aus der Lage des Plangebietes ergeben sich Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zu lösen sind, auch um die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können. Das gilt 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 ist die Erarbeitung eines Schallgutachtens im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Zwintschöna der Ortschaft Dieskau in der Gemeinde Kabelsketal und liegt im östlichen Teil des Landkreises Saalekreis. Es befindet sich östlich der Stadt Halle (Saale). Das Gebiet ist über die Straße Am Friedrichsbad im Norden erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 3,2 ha. Er umfasst Teile des östlichen Uferbereiches des Sees Am Friedrichsbad und die gesamte Fläche des genutzten Friedrichsbades Zwintschöna.

Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches (Quelle: Gemeindeverwaltung)



Genauere Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes sind der zum Bebauungsplan zugehörigen Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2617)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), in Kraft seit dem 01.07.2015
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)
genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 27. März 2012 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan fortzuschreiben.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 am beschlossen, gemäß §§ 7 Abs. 1 und § 3 Abs. 14 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA; in Kraft bis 30.06.2015) in Verbindung mit § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.05.2012. Mit Beschluss vom 01.06.2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle öffentlich auszulegen. Diese Offenlage fand in der Zeit vom 08.08.2016 bis zum 04.10.2016 statt.

Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29.01.2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des erstens Entwurfes den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP. Das öffentliche Beteiligungsverfahren erfolgte zwischen dem 05.03.2018 und 13.04.2018.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gem. Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten (Beschluss-Nr. III/01-2014). Der nunmehr erarbeitete 2. Entwurf dieses sachlichen Teilplanes vom 31.01.2017 lag in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 31.07.2017 nochmals öffentlich aus.

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP-LSA)

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten. Er enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

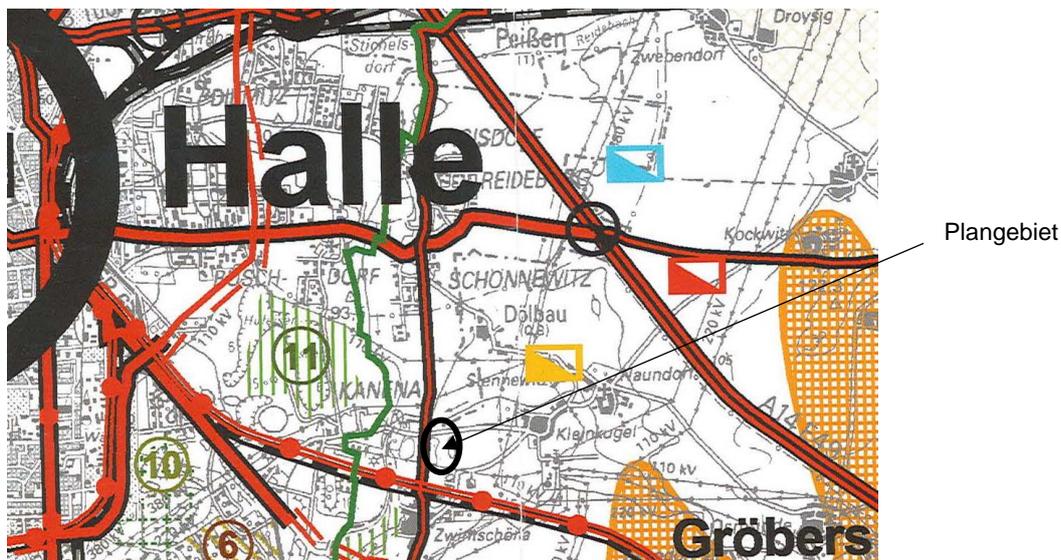
Für das Plangebiet sind folgende Ausweisungen relevant:

- Zuordnung zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.2 Nr. 4)
- die Gemeinde Kabelsketal gehört zu der Raumkategorie der den Verdichtungsraum Halle umgebende Raum (Pkt. 1.3.2 Z 11 und 12)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte zum REP Halle



Der rechtswirksame REP Halle enthält für das Plangebiet keine relevanten Ausweisungen. Die westlich außerhalb des Plangebietes gelegene L 167 wird als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung dargestellt.

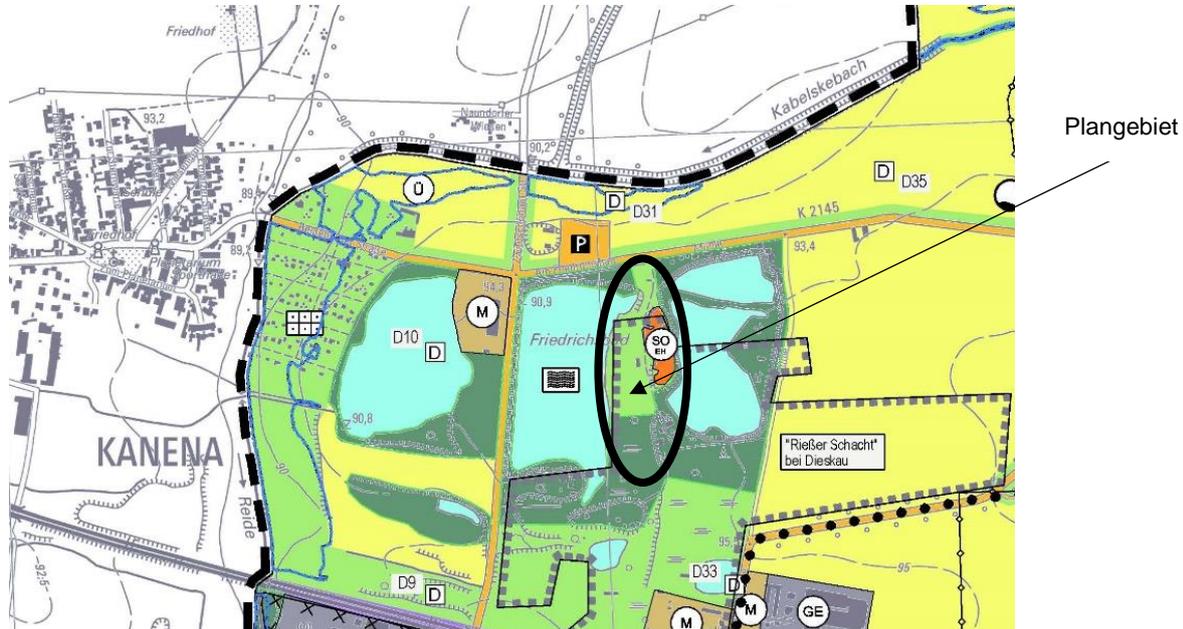
In der zeichnerischen Karte zum Entwurf der Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle vom 04.05.2016 werden die Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz (Nr. 5.7.7) räumlich festgelegt. Nördlich der Straße Am Friedrichsbad grenzt das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 8 „Reide“ an. Negative Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes sind aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Das geplante Vorhaben ist mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da durch die beabsichtigte Planung und die Festsetzungen im Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal



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.

Ein Teilbereich des Plangebietes und die umgebenden Flächen liegen in der Altbergbaufläche „Rießer Schacht“ bei Dieskau. Daher sind die Flächen im Flächennutzungsplan mit einer Umgrenzung für Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gekennzeichnet. Negative Beeinträchtigungen für das Plangebiet sind aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen nicht bekannt.

Die Parkplätze nördlich der Straße Am Friedrichsbad, die auch von den Besuchern des Bades genutzt werden, sind im Flächennutzungsplan als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche dargestellt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kabelsketal betraf Bereiche in den Ortschaften Gröbers und Großkugel und hat somit keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Die beabsichtigte Planung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für den Campingplatz im Friedrichsbad wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 im Jahr 2003 aufgestellt, der keine Rechtskraft besitzt. Ziel war die Ausweisung eines 0,5 ha großen Sondergebietes im Bereich des Campingplatzes.

Die derzeitigen Nutzungen im Freibad sind teilweise über Baugenehmigungen bauordnungsrechtlich gesichert. Jedoch haben sich nachfragegemäß verschiedene Nutzungen über das genehmigte Maß hinaus entwickelt.

Daher wird aufgrund der Flächengröße, der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und zur planungsrechtlichen Sicherung für den langfristigen Betrieb des Friedrichsbades ein qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) aufgestellt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB.

Im Planverfahren werden die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung der Planungsziele untersucht, bewertet und abgewogen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin sind die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen zu ermitteln und in dem zur Begründung zugehörigen Umweltbericht (Teil B) darzustellen.

4 Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss-Nr. 24-4/2018). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 12/2018 für die Gemeinde Kabelsketal am 15.06.2018.

4.2 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Mit dem hier vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Hinweise und Ergebnisse aus der Beteiligung sind in den Entwurf zum Bebauungsplan einzuarbeiten.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Teilflächen der Flurstücke 121/4 und 620 der Flur 7 in der Gemarkung Dieskau. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kabelsketal.

Die Nutzung des Geländes erfolgt im Rahmen eines Erbbaupachtvertrages zwischen der Gemeinde Kabelsketal und dem jetzigen Betreiber des Friedrichsbades.

5.2 Baubestand/aktuelle Nutzung

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen im Januar 2018, *vgl. Anlage 1*.

Das Friedrichsbad hat eine lange Tradition. Es wird seit 1928 als Erholungs- und Freizeitbad genutzt. Das Plangebiet liegt direkt östlich an dem See Am Friedrichsbad. Es haben sich über die Jahre verschiedene Freizeit- und Erholungsnutzungen etabliert.

Das Bad ist über eine Zufahrt von der Straße Am Friedrichsbad im Norden zu erreichen. Im Eingangsbereich befindet sich ein kleines Kassenhäuschen mit dem Stromverteiler für das Gelände.

Abb. 4: Bestandsfotos, Ortsbesichtigung SLG Januar 2018



Eingangsbereich



Spielplatz



Strandbereich



Liegewiese



Dauercamper



Höhenversprung Dauercamper/Sanitäranlagen

Das Gelände unterteilt sich in verschiedene Nutzungsbereiche. Im westlichen Bereich entlang des Seeufers befindet sich der ca. 150 m langer Sandstrand mit Umkleidemöglichkeiten, Wasserrutsche und -spielplatz sowie Rettungsturm. Daran angrenzend und mittig im Gelände gelegen, befindet sich eine große Liegewiese mit Bäumen für die Badegäste.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Stellplätze für einen Dauercamper. Im östlichen Bereich des Plangebietes erstrecken sich von Norden nach Süden die Flächen für die Kurzzeit- und Dauercamper mit Wohnwagen. Über eine Zufahrt und mehrere Treppenanlagen ist das ca. 2,00 m höher liegende Gelände für die Dauercamper zu

erreichen. Innerhalb der nördlichen Grünfläche auf dem erhöhten Gelände können temporär Zelte aufgestellt werden. Diese Flächen waren auch im nicht rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 für die genannten Nutzungen vorgesehen.

Entlang des Seeufers im südwestlichen Bereich des Plangebietes und rückwärtig davon sind über die letzten Jahre weitere Stellflächen für Dauercamper entstanden. Die Flächen sind zum Teil durch künstlich angelegte Wassergräben voneinander abgetrennt und nicht mit dem Pkw zu erreichen. Die dazugehörigen Stellflächen für die Pkws befinden sich entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Im gesamten südlichen Bereich können nach Bedarf Zelte für das Kurzzeitcamping aufgestellt werden.

Als Sport- und Freizeitmöglichkeiten stehen u.a. ein Kinder- und Wasserspielplatz, Tischtennisplatten, Minigolfanlagen, ein Billardtisch und 4 bis 5 Felder für Beach-Volleyball sowie Schachfelder zur Verfügung. Zudem können Tretboote ausgeliehen werden.

Mittig und zentral innerhalb des Geländes befinden sich die Sanitäreanlagen, ein kleines Bürogebäude und ein Imbissverkauf mit Sitzmöglichkeiten auf einer Terrasse. Alle feststehenden Gebäude sind eingeschossig und haben ein Flachdach.

Innerhalb des Plangebietes gibt es bis zu sechs Standorte mit Grillmöglichkeiten, Sitzbänken und zum Teil Überdachungen, die für Freizeitveranstaltungen bzw. -feiern wie z.B. Einschulungs- oder Familienfeiern gebucht werden können.

Der Badesee verfügt innerhalb der Wasserfläche über eine Steganlage mit Sprungbrett im Schwimmbereich. Weiterhin gibt es einen abgegrenzten Nichtschwimmbereich.

Der See ist zudem als Angelgewässer ausgewiesen.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze nach Norden, Osten, Süden und Westen ist das Plangebiet zur Sicherheit eingezäunt.

Das gesamte Plangebiet verfügt über einen alten Baumbestand und ausgedehnte Wiesenflächen.

Angrenzend und außerhalb der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Mühlteich, der zum Angeln genutzt wird.

Nördlich außerhalb des Plangebietes und im Bereich des Eingangs befindet sich ein eingeschossiger Bungalow, der als Wohnen im Außenbereich eingestuft wird. Im Nordosten, Südosten und -westen außerhalb des Plangebietes befinden sich Wochenendhäuser, die teilweise Zugänge zu den Seen haben.

Westlich an der L 167 in ca. 200 m Entfernung befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Ehemalige Gänsehalle“ mit der Ausweisung eines Mischgebietes. Das Gelände mit einer großen Lagerhalle wird derzeit von einem Anhängerverleih und -werkstatt genutzt.

In der Umgebung des Plangebietes und im Plangebiet selbst sind keine Störfallanlagen vorhanden.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Friedrichsbad (K 2145) im Norden erschlossen. Die Straße Am Friedrichsbad mündet westlich in die L 167, über die nach Norden der Stadtteil Reideburg der Stadt Halle (Saale) und im Süden der Ortsteil Zwintschöna der Gemeinde Kabelsketal zu erreichen ist. Nach Westen führt die Reideburger Straße in Verlängerung der

Straße Am Friedrichsbad zum Stadtteil Kanena der Stadt Halle (Saale). Die Straße Am Friedrichsbad führt nach Osten zum Ortsteil Kleinkugel.

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz ist somit gegeben.

Im Süden gibt es eine Zuwegung zum Plangebiet, die nur für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge genutzt werden kann.

Haltstellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen nicht in unmittelbarer Nähe des Friedrichsbades. Der S-Bahnhof Dieskau (S 3 Halle-Leipzig) im Ortsteil Zwintschöna liegt in ca. 1 km südöstlich des Plangebietes und ist über die L 167 mit dem Fahrrad oder die Bahnhofsstraße fußläufig zu erreichen.

Haltstellen der Buslinien 358 (Gröbers-Lochau-Döllnitz-Zwintschöna-Halle), der 360 (Günthersdorf-Gröbers-Dieskau-Halle) und 362 (Gröbers-Zwintschöna-Dölbau) befinden sich im Ortsteil Zwintschöna.

Radfahrer können die Fahrbahn der angrenzenden Straßen nutzen. Eigene Rad- und Fußwege entlang der angrenzenden Straßen sind nicht vorhanden.

Eine größere Fahrradabstellanlage befindet sich direkt am Eingang des Bades innerhalb des Plangebietes.

Viele Besucher kommen mit dem Pkw zum Friedrichsbad. Ein großer öffentlicher Parkplatz befindet sich nördlich der Straße Am Friedrichsbad außerhalb des Plangebietes, aber in unmittelbarer Nähe zum Eingang.

Innerhalb des Bades steht eine größere teilversiegelte Fläche im Bereich des Kassenhäuschens für bis zu 20 Parkplätze zur Verfügung, die vor allem für Kleintransporte oder Gruppen genutzt werden können.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Nachfolgend werden Natur und Landschaft sowie natürliche Gegebenheiten in zusammengefasster Form dargestellt. Ausführliche Darstellungen sind dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist der Bereich dem Halleschen Ackerland zuzuordnen. Das *Hallesche Ackerland* stellt sich als nahezu tischebene, gehölzarme Ackerlandschaft dar, die nur durch das Bachtal der Kabelske gegliedert wird. Die Landschaft weist eine hohe Gleichförmigkeit auf; landschaftsgliedernde Elemente fehlen zumeist.

Der Landschaftsraum wird durch Löß-Schwarzerden dominiert, die im Bereich der Gemeinde durch Sandlößtieflehm-Schwarzerden ersetzt werden. Die Landschaft ist relativ arm an Oberflächengewässern. Einzige Fließgewässer sind die Kabelske und - am äußersten westlichen Rand des Gemeindegebietes – die Reide. Klimatisch ist der Raum dem subkontinental geprägten Übergangsbereich des Binnenlandklimas zuzurechnen. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge erreicht in Gröbers 535 mm.

5.4.2 Wasser

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ufer des Sees Am Friedrichsbad. Dieser entstand aus einer ehemaligen Kiesgrube. Der See ist ein Bade- und Angelgewässer und umfasst eine Fläche von ca. 0,05 km². Im Durchschnitt ist der See 2,00 m tief und an seiner tiefsten Stelle 7,00 m.

Östlich und außerhalb des Plangebietes befindet sich der Mühlteich, der gleichfalls zum Angeln genutzt wird und an dem die umliegenden Wochenendhäuser angrenzen.

Der Kabelskebach verläuft ca. 200 m nördlich außerhalb des Plangebietes.

5.4.3 Topografie

Das Gelände besitzt mehrere Höhenversprünge. Die Straße Am Friedrichsbad liegt höher als das Plangebiet. Die Zufahrt in das Plangebiet überwindet einen Höhenversprung von Norden nach Süden von ca. 1,50 m.

Das Gelände entlang des östlichen Seeufers sowie die Liegewiesen und Freiflächen sind weitestgehend eben. Die Flächen für die Dauercamper im östlichen Bereich des Plangebietes liegen auf einem Plateau ca. 2,00 m über dem Gelände.

5.5 Ver- und Entsorgung

Zu den einzelnen Medien ist Folgendes festzustellen:

Wasser

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist aus dem vorhandenen System in der Straße Am Friedrichsbad grundsätzlich möglich. Löschwasser kann aus dem See entnommen werden.

Abwasser

Auf dem Gelände befindet sich eine biologische Kleinkläranlage mit Überlauf an den bestehenden Abwasserkanal in der Straße Am Friedrichsbad. Das vorgeklärte Abwasser wird aus der Kläranlage über das vorhandene Kanalnetz in den Kabelskebach eingeleitet. Einmal im Jahr findet eine Reinigung der Kläranlage statt. Eine Entsorgung von Chemietoilette ist auf dem Gelände nicht möglich.

Kanalschächte befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Weiterhin befindet sich eine Sammelgrube auf dem Gelände, deren Entleerung in regelmäßigen Abständen erfolgt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird getrennt vom Abwasser in einer Zuleitung zum See geführt.

Strom

Die derzeitige Elektroversorgung erfolgt über einen Anschluss an vorhandene Leitungen in der Straße Am Friedrichsbad. Ein Stromverteilungskasten befindet sich im vorhandenen Kassenhäuschen.

Anlagen für die Beleuchtungen befindet sich vereinzelt auf dem Gelände. Im südlichen Bereich gibt es solarbetriebene Beleuchtung mittels Bewegungsmelder.

Abfall

Eine größere Aufstellfläche für Abfallbehälter befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Konkrete Aussagen dazu sowie zu Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger

öffentlicher Belange eingeholt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

6 Planungskonzept

Das bestehende Friedrichsbad soll in seiner Nutzung als Freizeit- und Erholungsbad dauerhaft erhalten bleiben. Wesentliche Ziele sind die Sicherung der Bade- und Erholungsnutzung sowie die Errichtung eines Campingplatzes mit der Zulässigkeit der Aufstellung von Wohnwagen- und -mobile. Weiterhin sollen unter Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes der umgebenden Nutzungen Veranstaltungen mit erhöhtem Besucherverkehr innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Das Schutzgut Mensch ist insbesondere hinsichtlich der Erholungsnutzung zu untersuchen.

Die baulichen Anlagen, die für den Bade- und Campingplatzbetrieb erforderlich sind, sind innerhalb des Plangebietes an einem Standort zentral im Plangebiet zu bündeln. Dies bedarf der Festsetzung eines Sondergebietes.

Insgesamt sind der Charakter des Naturbades sowie der vorhandene Baum- und Gehölzbestand trotz der geplanten Nutzungen zu erhalten, und in das Planungskonzept zu integrieren. Das heißt, dass die Versiegelung und Zulässigkeit der baulichen Anlagen vor allem im Bereich entlang des Seeufers und im Süden des Plangebietes auf ein verträgliches Maß unter Berücksichtigung des Naturschutzes zu begrenzen sind. Dabei sollen auf den Frei- und Grünflächen die Errichtung von Spiel-, Freizeit- und Sportangeboten ermöglicht werden.

Um die Auswirkungen der beabsichtigten Nutzung als Freizeit- und Erholungsbad und der Zulässigkeit von Veranstaltungen und Freizeitfeiern hinsichtlich des Lärmschutzes auf die umgebende Bebauung zu ermitteln, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, *vgl. Anlage 4*. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingestellt. Zur Zuordnung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind sowohl die Grünflächen mit ihren zulässigen Nutzungen als auch die Sondergebiete in Teilgebiete zu gliedern, um die Verteilung der lärmintensiveren Nutzungen zu steuern. Grundlage hierfür ist u.a. § 10 Abs. 2 BauNVO.

7 Planungsalternativen

Mit der Planung werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- Erhalt des Freizeit- und Naturbades
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da die Flächen bereits genutzt werden
- Konfliktbewältigung, u.a. Belange des Natur- und Lärmschutzes
- planungsrechtliche Regelungen zur Zulässigkeit der geplanten Nutzungen
- Bereitstellung von Freizeit- und Erholungsangebote für die Bewohner innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

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 eingestuft¹. 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.

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Bei den Sondergebieten nach § 10 BauNVO handelt es sich um Baugebiete, die der Erholung dienen. Campingplätze dienen dem zeitlich nicht begrenzten Aufstellen von Wohnwagen und -mobile sowie Zelten. Das hat zur Folge, dass sie wegen ihrer Dauerhaftigkeit als Baugebiete und nicht als Grünflächen eingestuft werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung für vier Flächen innerhalb des Plangebietes und entsprechend der Planungsabsichten als *Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Camping, Caravan und Freizeitbad* nach § 10 BauNVO festgesetzt.

TF 1.1. Die Teilgebiete TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Camping, Caravan und Freizeitbad“ gemäß § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung zu definieren und festzusetzen. Als Grundlage für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des Wochenend- und Campingplatzgebietes werden die Begriffsbestimmungen und Anforderungen der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze des Landes Sachsen-Anhalt² (CWVO) berücksichtigt.

Dazu werden die folgenden textlichen Festsetzungen (TF) getroffen:

Innerhalb des Teilgebietes 1 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bereits zwei angelegte Standplätze für Wohnwagen. Eine Vergrößerung der vorhandenen Standflächen ist nicht vorgesehen, daher erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der jetzigen Flächen wie folgt:

¹vgl. <https://ms.sachsen-anhalt.de/themen/gesundheit/daten-zurgesundheits/badegewaesser/badegewaesserkarte/friedrichsbad-zwintschoena/>

² Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.07.2006, letzte Änderung vom 06.09.2013

TF 1.1.1 In dem TG 1 sind zulässig:

- *max. 2 Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,*
- *Stellplätze für Pkw, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte dienen,*
- *sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der mobilen Unterkünfte.*

Innerhalb des Teilgebietes 2 befindet sich zum Teil die genehmigten Standplätze für Wohnwagen. Aufgrund der Lage und Nähe zum Eingang des Bades sollen die Flächen erhalten werden.

TF 1.1.2 In dem TG 2 sind zulässig:

- *Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,*
- *Stellplätze für Pkw, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte dienen,*
- *sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der mobilen Unterkünfte,*
- *Wochenendplätze.*

Innerhalb des Teilgebietes 3 befinden sich die zentral und mittig innerhalb des Plangebietes gelegenen erforderlichen Anlagen und Gebäude zur Betreibung eines Bades wie z.B. Sanitäranlagen, Umkleidekabinen und ein Kiosk zur Versorgung der Badegäste. Ziel ist es, diese Flächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

TF 1.1.3 In dem TG 3 sind zulässig:

- *Anlagen und Einrichtungen für die Platz- und Badverwaltung,*
- *Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,*
- *Schank- und Speisewirtschaften, Kioske, die der Versorgung der Camper und Badegäste dienen,*
- *Grillplätze/feste Feuerstellen*
- *Pavillons/Unterstände mit einer Höhe von maximal 3,50 m,*
- *sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Bades,*
- *Umkleidekabinen,*
- *Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,*
- *Stellplätze für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.*

Entlang der südwestlichen Uferbereiche haben sich über die Jahre Wochenendplätze sowie Standplätze für Wohnwagen entwickelt, die keine Genehmigung haben. Um das Freizeitbad langfristig zu erhalten, sind u.a. die Einnahmen dieser Nutzungen erforderlich. Zudem tragen Sie zu einer Belebung des Bades bei. Daher sollen diese Nutzungen in einem verträglichen Maß im Teilgebiet 4 planungsrechtlich zulässig sein.

TF 1.1.4 In dem TG 4 sind zulässig:

- *Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,*
- *Stellplätze für Pkw, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte dienen,*

- *sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der mobilen Unterkünfte,*
- *Wochenendplätze,*
- *Wassergraben.*

Insgesamt entspricht die Festsetzung eines Sondergebietes der planerischen und gemeindlichen Absicht, dass bestehende Friedrichsbad in seiner Nutzung langfristig zu erhalten und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Gemeindegebiet zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes, hier insbesondere Natur- und Lärmschutz werden in den Bebauungsplan eingestellt, vgl. 8.2, 8.4 bis 8.7 und Teil B Umweltbericht.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Dies erfolgt jeweils durch Eintrag in die im Bebauungsplan dargestellte Nutzungsschablone.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sondergebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Für die Teilgebiete 1 bis 2 werden eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Überbauung leitet sich von dem bereits vorhandenen bebauten Bestand innerhalb der Teilgebiete ab. Ziel ist es, die optimale Ausnutzung der zur Bebauung ausgewiesenen Grundfläche zu ermöglichen. Innerhalb des Teilgebietes 2 befinden sich die bereits genehmigten Standplätze für die Wohnwagen bzw- mobile, die gebaut sind. Die Fläche ist zudem im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal als Sonderbaufläche dargestellt.

Das heißt somit, 80 % der insgesamt festgesetzten Flächen können für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Das Teilgebiet 3 erhält eine GRZ von 0,6. Die Fläche liegt innerhalb des Plangebietes zentral und soll alle baulichen Anlagen, die für das Freizeit- und Naturbad erforderlich sind, an einem Standort konzentrieren.

Für das Teilgebiet 4 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche entstanden Plätze für Wohnwagen und Wochenendhäusern haben sich über die Jahre entlang des südöstlichen Seeufers entwickelt. Eine zu dichte Bebauung wie im Teilgebiet 2 sollte ausgeschlossen werden, um Blickbeziehungen und Freiräume zum See zu zulassen.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebauliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrag in die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

TF 2.0 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Bezugspunkt der angegebenen Höhen sind Meter über der jeweiligen Geländeoberkante.

Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird mit 3,50 m über der Geländeoberfläche bestimmt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den bereits vorhandenen Anlagen und Gebäude. Weiterhin werden die bzw. die maximale Höhe der Wochenendhäuser gemäß § 1 Abs. 4 CWVO³ damit berücksichtigt. Kleinere Wochenendhäuser, sogenannten Wochenendplätze mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² und einer Gesamthöhe von 3,20 m sollen im Plangebiet zulässig sein. Damit wird die Freizeit- und Erholungsnutzung gestärkt.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO.

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze in den Sondergebieten bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verlaufen, entsprechend vermaßt. Da für das Gelände keine genaue Vermessung vorliegt, erfolgt folgende Festsetzung:

TF 3.0 Bezugspunkt der angegebenen Vermaßung ist soweit nicht auf Flurstücksgrenzen bezogen, das östliche Seeufer des Friedrichsbades.

Die Baugrenzen leiten sich zum Teil aus der bestehenden Bebauung und den geplanten Nutzungen ab. Sie geben zudem einen Entwicklungsspielraum für Erneuerungen und Erweiterungen im verträglichem Maß und tragen zu dem städtebaulichen Ziel bei, die baulichen Anlagen an einem Standort zu bündeln.

8.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden private Grünflächen festgesetzt, obwohl es sich bei den innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Flächen um städtische Grundstücke handelt. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Bei der Festsetzung von Grünflächen gemäß § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB muss zwingend - schon wegen der gänzlich unterschiedlichen Auswirkungen sowohl für den Grundstückseigentümer als auch für andere Planbetroffene - klargestellt werden, ob es sich um eine öffentliche oder eine private Grünfläche handelt.

³ Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.07.2006, letzte Änderung vom 06.09.2013

Ausschlaggebend für die Öffentlichkeit der Fläche ist nicht die Eigentumslage, sondern die beabsichtigte Nutzung i. S. einer Widmung für die Öffentlichkeit. Da es sich bei dem Friedrichsbad um einen privaten Betreiber handelt, erfolgt die Festsetzung von privaten Grünflächen.

Um die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes zu gewährleisten, werden folgende textliche Festsetzungen für die privaten Grünflächen getroffen.

Freizeit- und Naturbad

Aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes soll der Uferbereich des Sees und die Liegewiesen weitestgehend von baulichen Anlagen sowie ortsfest aufgestellten Wohnwagen und temporär aufgestellten Zelten freigehalten werden.

Daher wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Freizeit- und Naturbad**“ festgesetzt. Hierdurch werden der Bereich für Erholung- und Freizeitgestaltung für die Badegäste sowie die Grünstrukturen gesichert. Innerhalb dieser Grünfläche befinden sich bereits bauliche Anlagen, die für den Betrieb eines Freibads erforderlich sind. Für die Zukunft soll sichergestellt werden, dass zwar notwendige bauliche Erweiterungen oder Erneuerungen gewährleistet werden, aber der Charakter der Grünfläche gewahrt wird. Aus diesem Grund ist für die Grünfläche ein maximaler Überbauungsgrad (max. 25 %) durch bauliche Anlagen festgesetzt.

*TF 4.1.1 Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Freizeit- und Naturbad** festgesetzten Fläche sind maximal 25 % der Fläche mit baulichen Anlagen zulässig. Zulässig sind:*

- *bauliche Anlagen für Aufsichtspersonen bzw. Rettungsschwimmer,*
- *Umkleidekabinen*
- *Anlagen und Einrichtungen für die Platz- und Badverwaltung,*
- *Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,*
- *Spielplätze,*
- *Plätze für Freizeitfeiern,*
- *Grillplätze/feste Feuerstellen*
- *Pavillons/Unterstände mit einer Höhe von maximal 3,00 m*
- *Baumhaus*
- *Kletter-/ Erlebnis-/Sinn-Parcours*
- *Lager für Holz, Baumaterialien, Ausstattung, Equipment u.ä.*
- *zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten,*
- *Stellplätze für Pkw,*
- *sowie die für diese Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen.*

Die vorstehenden Festsetzungen stellen sicher, dass die Errichtung des Natur- und Freizeitbades im Einklang mit den Erfordernissen des Naturschutzes erfolgt.

Badebereich

Entlang des nordöstlichen Seeufers befindet sich der Badestrand des Friedrichsbades, der in seiner Nutzung mit folgender Festsetzung erhalten bleiben soll:

*TF 4.1.2 Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Badebereich** festgesetzten Fläche sind die folgenden Anlagen zulässig:*

- *Strände*
- *Liegewiesen,*

- Schwimmstege,
- bauliche Anlagen für Aufsichtspersonen bzw. Rettungsschwimmer,
- Sichtschutz zum Umkleiden,
- Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,
- Wasserspielplätze,
- Kletter-/ Erlebnis-/Sinn-Parcours,
- zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten,
- sowie die für diese Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen.

Innerhalb der südlichen Flächen des Plangebietes sind die Beachvolleyballfelder angelegt. Einmal im Jahr findet eine größere Veranstaltung als Volleyballturnier mit erhöhtem Besucheraufkommen statt. Weiterhin können die Felder von Vereinen angemietet werden. In diesem Bereich befinden sich auch weitere angelegte Flächen mit Grillmöglichkeiten und Überdachungen. Um vor allem den südlichen Bereich des Plangebietes mit lärmintensiven Nutzungen zu vermeiden, erfolgt noch einmal eine Gliederung der privaten Grünflächen in:

TF 4.1.3 Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Beachvolleyball und Freizeit** festgesetzten Fläche sind maximal 25 % der Fläche mit baulichen Anlagen zulässig. Zulässig sind

- Liegewiesen,
- Aufstellen von temporären Zelten,
- Flächen für Beachvolleyball- und Fußballfelder
- Grillplätze/feste Feuerstellen
- maximal 1 Pavillon/Unterstand mit einer Höhe von maximal 3,00 m
- Baumhaus
- Kletter-/ Erlebnis-/Sinn-Parcours
- Lager für Holz, Baumaterialien, Ausstattung, Equipment u.ä.
- zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten.

TF 4.1.4 Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung **Zelten 2** sind zulässig

- Liegewiesen,
- Aufstellen von temporären Zelten,
- 1 Beachvolleyballfeld,
- Baumhaus,
- Kletter-/ Erlebnis-/Sinn-Parcours,
- Lager für Holz, Baumaterialien, Ausstattung, Equipment u.ä.
- zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten,
- maximal 6 Stellplätze für Pkws für die Anlagen des SO-Teilgebietes 4

Weiterhin wird eine bereits vorhandene Fläche auf dem erhöhten Plateau als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Zelten 2** für das temporäre Aufstellen von Zelten genutzt. Die Fläche wird in ihrem Bestand gesichert.

Der Uferbereich westlich des Teilgebiet TG 4 wird als Grünfläche zum Schutz des Sees und des vorhandenen Schilfgürtels festgesetzt.

8.3 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Da die genaue Abgrenzung zwischen Uferbereich und Wasserfläche nicht vorliegt, werden die Teilflächen des Sees innerhalb des Geltungsbereiches als Wasserflächen festgesetzt.

Durch die vorhandene Wasserfläche des Sees konnten sich die bereits etablierten Freizeit- und Erholungsnutzungen entwickeln. Vor allem im Bereich des nordöstlichen Ufers findet die Badenutzung mit dem Strand und einem Wasserspielplatz statt. Die Festsetzung einer Wasserfläche dient somit der Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzungen.

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, kann es notwendig sein, Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Das Ergebnis der Prüfung sowie das Maßnahmenkonzept werden in die Erarbeitung des Entwurfes einfließen.

Auf der Planzeichnung wurde zunächst ein Hinweis zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgebracht (vgl. Punkt 9.7).

8.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind nutzungsbedingt überwiegend Grünflächen vorhanden, die im Wesentlichen durch Bäume gegliedert werden. Das grünordnerische Konzept umfasst daher den Erhalt der Ortsbildprägenden sowie erhaltenswerten Strukturen.

Es werden folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

TF 5.1 Die außerhalb der festgesetzten E- und A/E-Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm

Das Naturbad zeichnet sich durch einen sehr hohen Anteil von Altbäumen aus, die die Aufenthaltsbereiche überstellen. Es handelt sich dabei überwiegend um Pappeln und Robinien. Insbesondere die Pappeln haben ihren Lebenshorizont bereits überschritten. Daher werden neben dem Erhalt der Bäume auch Ersatzpflanzungen bei notwendigen Fällungen festgesetzt. Um den naturnahen Charakter zu erhalten, sind nur heimische Laubbäume anzupflanzen. Es sollten vorzugsweise Erlen, Weiden und Spitzahorn gepflanzt werden.

TF 5.2 Die innerhalb der gekennzeichneten Flächen E 1 und E 2 vorhandenen Schilfgürtel sind zu erhalten. Die Flächen sollen sich sukzessiv entwickeln. Es sind je Fläche nur eine Durchwegung oder ein Steg zulässig.

Entlang des Ufers ist außerhalb des Badereichs ein Schilfgürtel ausgebildet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Nutzung der Grünflächen insbesondere durch Dauercamper intensiver möglich sein. Da der Schilfgürtel aus naturschutzfachlicher Sicht wertvoll für das Gewässer und insbesondere die Wasservögel ist, werden beide Abschnitte zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird eine Grünfläche mit einem Abstand zwischen Camper und Uferbereich (TG 4) von 5,00 m bzw. 7,50 m zum Schutz des Uferbereiches festgesetzt.

Je Erhaltungsgebot wird maximal ein Steg zugelassen. Einerseits soll den Campern eine direkte Zugänglichkeit zum Wasser ermöglicht werden, andererseits die Störung des Lebensraums soweit wie möglich vermieden werden.

TF 5.3 Innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E 3 soll sich eine Baum-Strauch-Hecke entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Pflege ist nur zum Erhalt der Verkehrssicherheit zulässig. Totholz ist an geeigneter Stelle innerhalb der Fläche aufzuschichten.

Im Osten ist zum angrenzenden Mühlteich eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern sowie vorgelagert eine Baumreihe vorhanden. In diesem Bereich soll sich durch Sukzession eine Hecke entwickeln. In der Vergangenheit ist insbesondere in die Strauchschicht durch Pflege eingegriffen worden. Um jedoch einen ökologisch wertvollen Gehölzriegel zu entwickeln, sind Pflegemaßnahmen unzulässig. Lediglich bei Schädigungen durch Sturm oder Krankheit in den Kronen sind Pflegeschnitte zulässig. Das Holz kann innerhalb der Fläche aufgeschichtet werden. Es kann durch Kleinlebewesen besiedelt werden.

TF 5.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A/E soll sich ein Gehölz entwickeln. Vorhandene Befestigungen sind zurückzubauen. Ergänzend sind auf den freigestellten Flächen heimische Bäume und Sträucher im Verhältnis 1 : 10 anzupflanzen. Die Fläche ist nach der Entwicklungspflege insgesamt der Sukzession zu überlassen.

Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm (Sträucher)

Pflanzabstände: 2,00 m x 2,00 m

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Fläche vorhanden, die als Lagerfläche und/oder Parkplatz genutzt wurde. Im Bebauungsplan wird diese weder als Baufläche noch als Verkehrsfläche festgesetzt. Auch vor dem Hintergrund der Eingriffsbewältigung soll sich hier ein Gehölz mit Bäumen und Sträuchern entwickeln.

Da diese Maßnahme dem Ausgleich dient, sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig. Der weite Pflanzabstand wurde gewählt, um durch ein schnelles Einsetzen einer sukzessiven Entwicklung eine naturnahe Ausbreitung der Gehölze zu fördern.

8.6 Immissionsschutz

Im Norden und Südosten außerhalb des Plangebietes grenzen Wochenendhäuser an. Weiterhin befinden sich im Umkreis vereinzelt genehmigte Wohnhäuser im Außenbereich.

Mit dem Bebauungsplan werden der Badebetrieb sowie die vorhandenen und geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen planungsrechtlich gesichert.

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 (*Anlage 4*) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt worden, deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Grundsätzlich muss bei den Berechnungen zwischen Sportlärm und Freizeitlärm unterschieden werden, da nach geltender Rechtslage die Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Freizeitlärm, Gewerbelärm usw.) nicht addiert werden.

Der Gewerbelärm spielt für das Plangebiet keine Rolle, da es keine vorhandenen Gewerbelärmquellen in der Umgebung gibt und auf Grund der Gebietsausweisung im Plangebiet (Sondergebiet und Grünflächen) keine Gewerbebetriebe zulässig sind. Deshalb kann auf den Gewerbelärmmachweis verzichtet werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bisher bereits für die Naherholung und zur Freizeit genutztes Gebiet, dessen Nutzungsspektrum für Sport- und Freizeiteinrichtungen planungsrechtlich im verträglichem Maß gesichert werden soll.

Bei der Beurteilung von Lärm durch Sportveranstaltungen ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) maßgeblich.

Bei der Beurteilung von Lärm durch den Badebetrieb und Freizeitveranstaltungen wird die LAI-Freizeitlärmschutzrichtlinie als Grundlage genommen.

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-Freizeitlärmschutzrichtlinie an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Bei auftretenden Konflikten ist vorrangig eine räumliche Trennung der einzelnen Nutzungen bzw. die Zulässigkeit einzelner Nutzungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarschaft im Plangebiet zu prüfen, damit ein ausreichender Schutz für die sensiblen Nutzungen besteht.

Die Berechnungen erfolgten für die nachfolgend aufgeführten maßgeblichen Immissionsorte:

Abb. 5: Lage der Immissionsorte



Immissionsschutzrechtliche Situation

Der Betrieb des Friedrichsbads wird in folgende Nutzungstypen bzw. Szenarien und in Abstimmung mit dem Badebetreiber wie folgt gegliedert:

Szenario 1 - Nutzung für Badebetrieb (9.00 bis 20.00 Uhr)

Die Nutzung umfasst den Badbereich (Strand bzw. Liegewiese mit angrenzenden Wasserfläche), die Gastronomie und die Nutzung der zwei nördlichen Beachvolleyballfelder durch Badegäste.

Szenario 2 - Badebetrieb (9.00 bis 20.00 Uhr) mit Schulklassenfeiern (15.00 bis 22.00 Uhr)

Im Bereich von Standorten mit festen Überdachungen bzw. Zelten auf dem Gelände finden Feiern von Schulkassen parallel zum Badebetrieb statt. Bei diesen Feiern wird davon ausgegangen, dass in den Feierbereichen eine Musikbeschallung stattfindet. Im Rahmen der Untersuchungen werden für Feiern von Schulklassen 6 Standorte (*vgl. Anlage 4*) auf dem Gelände betrachtet.

Szenario 3 - Badebetrieb (9.00 bis 20.00 Uhr) mit Familienfeiern (14:00 bis 24:00 Uhr)

Im Bereich von Standorten mit festen Überdachungen bzw. Zelten auf dem Gelände finden Feiern von Familienfeiern (Erwachsenen bzw. Jugendliche) parallel zum Badebetrieb statt. Bei diesen Feiern wird davon ausgegangen, dass in den Feierbereichen eine Musikbeschallung stattfindet. Im Rahmen der Untersuchungen werden für Feiern von Familienfeiern 6 Standorte (*vgl. Anlage 4*) auf dem Gelände betrachtet.

Szenario 4 - Nutzung für Beachvolleyball-Turniere als Sportveranstaltungen (10.00 bis 18:00 Uhr)

Der Gastro-Cup der halleschen Gastronomie- und Clubbetreiber sowie Beachvolleyball-Turniere von weiteren Vereinen und Betrieben werden auf den Beachvolleyballfeldern durchgeführt. Die Nutzung umfasst Wettkämpfe auf den Beachvolleyballfeldern und den Aufenthalt von Zuschauern auf den angrenzenden Grün- und Freiflächen. Bei den Sportveranstaltungen mit bis zu 500 Personen erfolgt die Aufstellung einer Bühne mit Musikbeschallung.

Szenario 5 - Nutzung für Freizeitveranstaltungen nach Sportveranstaltungen (After-Show-Party des Gastro Cups 18:00 bis 24:00 Uhr)

Im Anschluss an die Sportveranstaltungen finden Feiern auf den Grün- und Freiflächen im südlichen Bereich nahe den Beachvolleyballfeldern statt. Bei diesen Veranstaltungen erfolgt die Aufstellung einer Bühne mit Musikbeschallung.

In allen Szenarien werden die Schallemissionen des Besucherparkplatzes auf dem Gelände des Friedrichsbads nach Parkplatzlärmstudie berücksichtigt.

Grundlagen der Beurteilung des Sport- und Freizeitlärms

Sport- und Freizeitanlagen bzw. Sportveranstaltungen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die in Tabelle 1 und 2 genannten Immissionsrichtwerte (IO) unter Einrechnung der Geräuschemissionen anderer Sport- und Freizeitanlagen nicht überschritten werden. Einzelne Geräuschspitzen (Maximalpegel) sollen die Immissionsrichtwerte "Außen" tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Tab. 1: Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV

IO-Nr.	Immissionsort (IO)	Gebiets- kategorie	Immissionsrichtwerte 18. BImSchV			
			Tag außerhalb Ruhezeit [dB(A)]	Tag innerhalb Ruhezeit morgens [dB(A)]	Tag innerhalb Ruhezeit mittags, abends [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
IO 1	Wochenendhaus Am Friedrichsbad	MI	60	55	60	45
IO 2	Wohnhaus Mühle 2	MI	60	55	60	45
IO 3	Wochenendhaus Mühle	MI	60	55	60	45
IO 4	Wochenendhaus Südost Nordfassade	MI	60	55	60	45
IO 5	Wochenendhaus Südost Westfassade	MI	60	55	60	45
IO 6	Wochenendhaus Süd	MI	60	55	60	45
IO 7	Wochenendhaus Zwitschöner Landstraße	MI	60	55	60	45

Tab. 2: Immissionsrichtwerte LAI-Richtlinie

IO-Nr.	Immissionsort	Gebiets- kategorie	Immissionsrichtwerte LAI-Freizeitlärm- richtlinie		
			Tag außerhalb Ruhezeit [dB(A)]	Tag innerhalb Ruhezeit [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
IO 1	Wochenendhaus Am Friedrichsbad	MI	60	55	45
IO 2	Wohnhaus Mühle 2	MI	60	55	45
IO 3	Wochenendhaus Mühle	MI	60	55	45
IO 4	Wochenendhaus Südost Nordfassade	MI	60	55	45
IO 5	Wochenendhaus Südost Westfassade	MI	60	55	45
IO 6	Wochenendhaus Süd	MI	60	55	45
IO 7	Wochenendhaus Zwitschöner Landstraße	MI	60	55	45

Seltene Ereignisse

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen.

Bei seltenen Ereignissen dürfen die nachfolgend genannten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

- tags außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeit 65 dB(A),
- nachts 55 dB(A).

Geräuschspitzen sollen vorgenannte Werte tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Ergebnisse

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen und mit Bodenbezug. Betriebs- bzw. Nutzungszeiten können nicht festgelegt werden und obliegen der Auflagen oder Anordnungen durch die zuständige Immissionsschutzbehörde. Daher werden nachfolgend die Ergebnisse aus der Schallimmissionsprognose für die einzelnen Nutzungsszenarien aufgeführt und die erforderlichen Maßnahmen zur Lärmvermeidung bzw. Auswirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen benannt. Es werden in der Begründung unter Pkt. 9.9 und auf der Planzeichnung Hinweise zum Lärmschutz aufgeführt.

Szenario 1 - Nutzung für Badebetrieb (9.00 bis 20.00 Uhr)

Bei der Nutzung als **Badebetrieb** werden an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie durch die Beurteilungspegel und die Maximalpegel an allen Immissionsorten eingehalten.

Maßnahme

Es sind keine Lärmvermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Szenario 2 - Badebetrieb (9.00 bis 20.00 Uhr) mit Schulklassenfeiern (15.00 bis 22.00 Uhr)

Bei der Nutzung als **Badebetrieb mit paralleler Durchführung von Schulklassenfeiern** an den 6 Standorten werden an Werktagen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie durch die Beurteilungspegel und die Maximalpegel an allen Immissionsorten eingehalten. Eine Betrachtung an Sonn- und Feiertagen wurde nicht vorgenommen, da die Schulklassenfeiern werktags stattfinden.

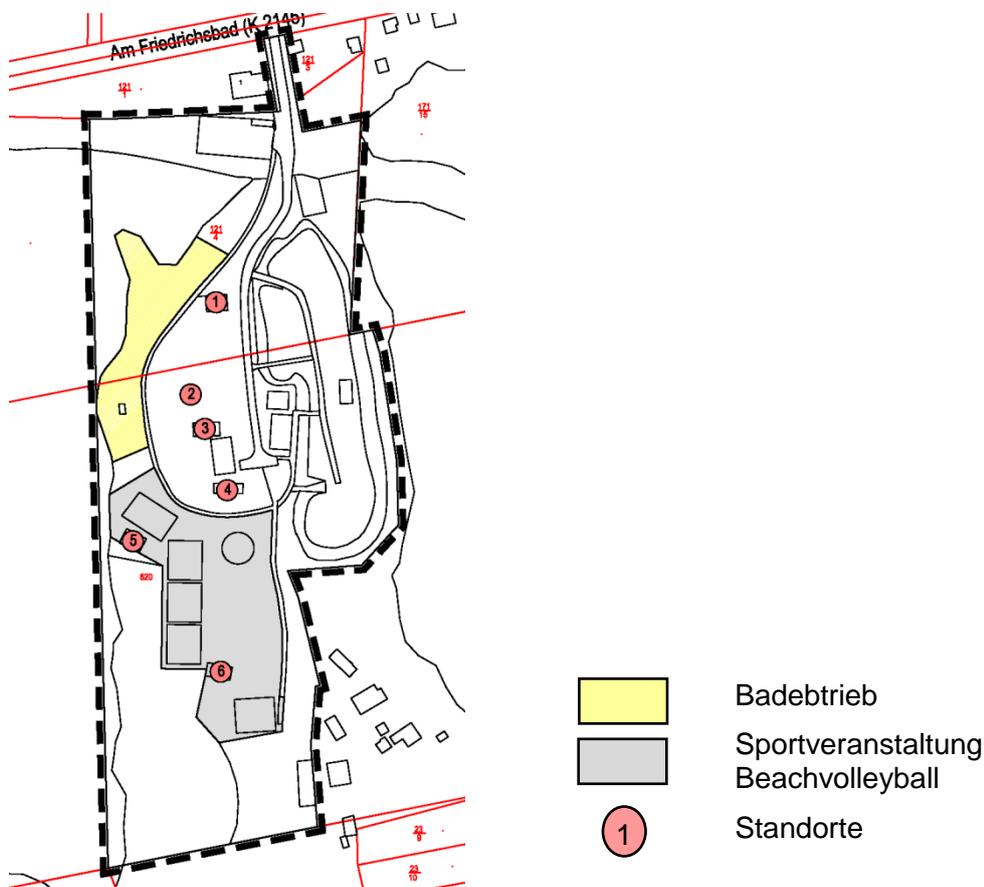
Im Bereich von Standorten mit festen Überdachungen bzw. Zelten auf dem Gelände finden Feiern von Schulkassen parallel zum Badebetrieb statt. Bei diesen Feiern wird davon ausgegangen, dass in den Feierbereichen eine Musikbeschallung stattfindet. Im Rahmen der Untersuchungen werden für Feiern von Schulklassen 6 Standorte (*vgl. Anlage 4*) auf dem Gelände betrachtet.

Maßnahme

Es sind keine Lärmvermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Szenario 3 - Badebetrieb (9.00 bis 20.00 Uhr) mit Familienfeiern (14:00 bis 24:00 Uhr)

Abb. 6: Lageplan Feierstandorte



Bei der Nutzung als **Badebetrieb mit paralleler Durchführung von einer Familienfeier an den Standorten 1, 2, 3 und 5** werden an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten die zulässigen Immissionsrichtwerte nach LAI-Freizeitlärmmrichtlinie durch die Beurteilungspegel und die Maximalpegel an allen Immissionsorten eingehalten.

Bei der Nutzung als **Badebetrieb mit paralleler Durchführung von zwei stattfindenden Familienfeiern an den Standorten 1, 2 oder 3** werden an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten die zulässigen Immissionsrichtwerte nach LAI-Freizeitlärmmrichtlinie durch die Beurteilungspegel und die Maximalpegel an allen Immissionsorten eingehalten. Der Standort 5 kann bei paralleler Nutzung der Standorte 2 oder 3 nur werktags außerhalb der Ruhezeiten als reguläres Ereignis genutzt werden. Ansonsten ist die Kombination innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen nur als seltenes Ereignis nach LAI-Freizeitlärmmrichtlinie möglich.

Bei der Nutzung als **Badebetrieb mit paralleler Durchführung von drei stattfindenden Familienfeiern an den Standorten 1, 2 und 3** werden an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten die zulässigen Immissionsrichtwerte nach LAI-Freizeitlärmmrichtlinie durch die Beurteilungspegel und die Maximalpegel an allen Immissionsorten eingehalten. Der Standort 5 kann bei paralleler Nutzung der Standorte 2 und 3, 1 und 2 oder 1 und 3 werktags sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten als reguläres Ereignis stattfinden. Innerhalb der Ruhezeiten sind die Kombinationen nur als seltene Ereignisse möglich.

Im **Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr** sind einzelne oder parallel stattfindende Familienfeiern grundsätzlich nur als seltenes Ereignis zulässig.

Maßnahme

Der Standort 4 und 6 ist aufgrund der Nähe zu den Immissionsorten 4 und 5 auf den Tageszeitraum (bis 20.00 Uhr) zu beschränken und parallele Feiern können nicht stattfinden.

Grundsätzlich sollen die Familienfeiern im zentralen Bereich stattfinden, vorrangig sind die Standort 1, 2 und 3 als Angebot zur Verfügung gestellt werden.

Szenario 4 -Nutzung für Beachvolleyball-Turniere als Sportveranstaltungen (10.00 bis 18:00 Uhr)

Bei der Nutzung für **Beachvolleyball-Turniere als Sportveranstaltungen** werden an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV für seltene Ereignisse durch die Beurteilungspegel und die Maximalpegel an allen Immissionsorten eingehalten.

An Werktagen kann die Durchführung der Sportveranstaltung Beachvolleyball-Turnier mit einer Beschränkung auf eine Gesamtdauer der Sportveranstaltung von weniger als 8 h als reguläres Ereignis durchgeführt werden.

Maßnahme

Es sind keine Lärmvermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Szenario 5 - Nutzung für Freizeitveranstaltungen nach Sportveranstaltungen (After-Sport-Party des Gastro Cups 18:00 bis 24:00 Uhr)

Bei der Nutzung als **After-Sport-Party** werden an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen im Tagzeitraum die zulässigen Immissionsrichtwerte nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse durch die Beurteilungspegel und die Maximalpegel an allen Immissionsorten eingehalten.

An den Immissionsorten IO 4 bis 6 kommt es in dem Nachtzeitraum zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts für seltene Ereignisse (55 dB (A)).

Da es sich hier um eine seit Jahren etablierte und organisierte Sportveranstaltung handelt, die sehr beliebt ist, wird die Möglichkeit in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde genutzt, die Nachtzeit um zwei Stunden auf 24.00 Uhr nach den Regelungen zur Sonderfallbeurteilung bei seltenen Veranstaltungen in der LAI-Freizeitlärmrichtlinie anzuwenden. In diesem Fall gilt der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 70 dB (A) an allen Immissionsorten. Dieser wird eingehalten.

Maßnahme

Zu beachten ist, dass 24.00 Uhr komplette Nachtruhe sein muss, das heißt das genutzte Beschallungsanlagen und Ausschankswagen usw. rechtzeitig -ca. eine halbe Stunde vor 24.00 Uhr- zu schließen sind. Weiterhin sind die Anwohner mindestens 14 Tage vorher über die Veranstaltung zu informieren.

Fazit:

Von den zulässigen Nutzungen 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.

8.7 Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung ist für die geplante Nutzung gegeben und über die Straße Am Friedrichsbad und Mühle im Norden gewährleistet.

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Wege und versiegelten Flächen im Plangebiet. Weitere erforderliche Erschließungsanlagen und Zuwegungen können in Abhängigkeit der zukünftigen baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Zur Zulässigkeit erfolgen jeweils textliche Festsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen und der Sondergebiete.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig (vgl. TF 4.1.1).

Das Abstellen der zugehörigen Stellplätze für Pkw, die dem Transport der Wohnwagen- und mobile dienen, und weitere erforderliche Aufstellbereiche sind innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes zulässig und unterzubringen.

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze außerhalb des Plangebietes und nördlich der Straße Am Friedrichsbad können weiterhin von den Besuchern des Bades genutzt werden. In der Umgebung sind keine weiteren Nutzungen vorhandenen, die den Parkplatz benötigen. Somit ist der Stellplatzbedarf ausreichend gedeckt.

Für die Einsatzfahrzeuge sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen. Die Anfahrbarkeit des Plangebietes ist durch das angrenzende Straßennetz gegeben.

8.8 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Freizeit- und Naturbad wird davon ausgegangen, dass die Medien Strom und Trink- und Abwasser anliegen und genutzt werden können.

Konkrete Aussagen dazu sowie zu Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Ver- und Versorgungsnetze werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erwartet. Die Ergebnisse werden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Es besteht im Bedarfsfall die Möglichkeit Löschwasser aus dem See zu entnehmen.

9 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

9.1 Altlasten

Für das Plangebiet sind nach derzeitigen Kenntnissen keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9.2 Bergbau

Im Bereich des Plangebietes befindet sich folgende Altbergbaufläche:

Name:	„Rießer Schacht“ bei Dieskau
Abbautechnologie:	Tiefbau
Abbauzeitraum:	1897 bis 1911
Abbauteufe:	10 bis 40 m
Bodenschatz:	Braunkohle
Rechtsnachfolge:	ohne

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.

9.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Große Teile des Gemeindegebietes von Kabelsketal sind als Kampfmittelverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von erdeingreifenden Bautätigkeiten auf diesen Flächen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Daher sind vor Beginn von Baumaßnahmen diese Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen.

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes ist in der Anlage 4 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal eine Kampfmittelverdachtsfläche punktuell dargestellt.

Für das Plangebiet sind die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in den Entwurf zum Bebauungsplan einzuarbeiten.

9.4 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

Das beabsichtigte Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Beachtung von § 14 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt.

9.5 Abfall und Müllentsorgung

Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Saalekreis (ABI. LKSK vom 15.09.2016, Nr. 22/2016) zu entsorgen.

Innerhalb des Plangebietes ist mit den getroffenen Festsetzungen das Aufstellen von erforderlichen Abfallbehältern (für die Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen) möglich. Die Anfahrbarkeit des Plangebietes sind durch die Straßen Am Friedrichsbad und Mühle gewährleistet.

9.6 Wasserhaushalt/Badegewässer

Der Badesee ist ein oberirdisches Gewässer. Es wird auf das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen. Gemäß § 36 Abs. 1 WHG sind Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, dass keine Gewässeränderungen zu erwarten sind bzw. die Gewässerunterhaltung nicht erschwert wird. Das Gesundheitsamt des Landkreises Saalekreis überwacht die Badewasserqualität gemäß § 6 Badegewässerverordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Beeinträchtigungen auf die Badewasserqualität sind nicht bekannt.

In dem SO-Teilgebiet 4 verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m und 7,50 m zum Seeufer. Dieser von baulichen Anlagen freizuhaltende Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Damit sind keine negativen Beeinträchtigungen des Badegewässers zu erwarten.

9.7 Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung in Bezug auf den Artenschutz durchzuführen. Ziel dieser Bewertung ist es, zu ermitteln, ob dem Bebauungsplan ggf. artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen und somit zu einem Vollzugsdefizit führen können.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung wird auf der Grundlage von faunistischen Untersuchungen zu ausgewählten Tierartengruppen parallel zum Bebauungsplan geführt worden. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzbeitrag dargestellt, der zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen wird.

Die faunistischen Untersuchungen umfassen folgende Arten bzw. Artengruppen:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen
- Amphibien
- Libellen
- Tagfalter

In den Bebauungsplan werden, wenn im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungen oder Hinweise zur Vermeidung übernommen.

In den Vorentwurf wird zunächst vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu beachten. Insbesondere wird auf die Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

9.8 Lärmschutz

Bei Nutzungen für den Badebetrieb und Freizeitveranstaltungen ist die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen die LAI-Freizeitlärmrichtlinie anzuwenden. Die Inanspruchnahme der Regelungen für seltene Ereignisse nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie bei der Freizeitnutzung auf dem Gelände muss mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.

Bei Nutzung für Sportveranstaltungen ist die 18. BImSchV Sportanlagenlärm-schutzverordnung für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen anzuwenden. Die Inanspruchnahme der Regelungen für seltene Ereignisse nach 18. BImSchV bei der Sportnutzung auf dem Gelände muss mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.

Die maximal zulässige Anzahl von 18 Tagen (24 Stunden-Zeitraum) je Kalenderjahr mit seltenen Ereignisse nach LAI-Freizeit-Lärmrichtlinie und 18.BImSchV für Freizeit- und Sportnutzung sind gemeinsam zu berücksichtigen. Für Freizeitveranstaltungen ist zu beachten, dass nach LAI-Freizeit-Lärmrichtlinie die seltenen Ereignisse auf einen längeren Zeitraum verteilt werden und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden sollen.

Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz sind unter Pkt. 8.6 der Begründung zu finden.

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3,15 ha. Diese Flächen gliedern sich wie folgt:

Flächenbezeichnung	Größe
Sondergebiete	0,92 ha
TG 1	0,04 ha
TG 2	0,34 ha
TG 3	0,23 ha
TG 4	0,31 ha
Private Grünflächen	1,88 ha
Freizeit- und Naturbad	0,71 ha
<i>davon A/E</i>	<i>0,04 ha</i>
<i>davon E 3</i>	<i>0,10 ha</i>
Badebereich	0,22 ha
Beachvolleyball und Freizeit	0,5 ha
Zelten ₁	0,05 ha
Zelten ₂	0,3 ha
Grünfläche sonstige	0,1 ha
Wasserfläche	0,35 ha
<i>davon E 1</i>	0,02 ha
<i>davon E 2</i>	0,09 ha
Summe Plangebiet	3,15 ha

11 Planverwirklichung

11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

11.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Die Kosten für die städtebauliche Planung trägt der Betreiber des Friedrichsbades Zwintschöna.

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan umfasst die Fläche des bestehenden Natur- und Freizeitbades Zwintschöna, das einerseits gesichert werden soll und dem andererseits auch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten, auch im Gebiet sind keine nach Naturschutzgesetz verordneten Schutzgebiete vorhanden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes verbunden. Diese sind auf die Überstellung von Bodenflächen mit Wohnwagen, Caravans usw. zurückzuführen. Daher wird eine Fläche im Nordwesten des Plangebietes naturnah gestaltet.

Um das Landschaftsbild langfristig zu sichern, ist der Baumbestand zu erhalten.

Die faunistischen Untersuchungen werden erst zum Entwurf des Bebauungsplans abgeschlossen sein. Ausführungen zu den Ergebnissen und ggf. notwendigen Maßnahmen werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Mit der Planung zum Erhalt des Friedrichsbades Zwintschöna und der zulässigen Nutzung wird ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot für die Gemeinde entwickelt.

Zudem wird mit der Zulässigkeit und Beurteilung von Veranstaltungen im Rahmen der Schallimmissionsprognose unter der Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes das Angebot ergänzt und trägt zur Standortsicherung und Attraktivität für eine Sport- und Freizeitnutzung bei.

Mit der Beachtung der Hinweise und Maßnahmen zur Lärmvermeidung gemäß der Schallimmissionsprognose sind keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung/Nutzung zu erwarten.

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Weitere positive Effekte der Planung sind insofern zu erwarten, als mit der Umsetzung der Planung vorhandene Arbeitsplätze gesichert werden.

12.3 Verkehr

Das Friedrichsbad kann wie bisher über die Straße Am Friedrichsbad erschlossen werden. Mit den Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes erfolgt eine

geordnete städtebauliche Ordnung und eine nachhaltige Entwicklung im verträglichen Maß. Das Verkehrsaufkommen ist auf die Besucher des Bades beschränkt. Zusätzlicher Verkehr wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Die Auswirkungen auf das Straßennetz sind marginal. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die angrenzende Umgebung zu erwarten.

Die Stellplätze für die Pkws, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte dienen, sind in den festgesetzten Sondergebieten zulässig. Stellplätze sind im und außerhalb des Plangebietes ausreichend vorhanden.

Weitere Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Teil B - Umweltbericht

13 Einleitung

13.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche des Friedrichsbades in Zwintschöna. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, so dass die langfristige Nutzung des Bades über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Mit der Planung wird weiterhin das Ziel verfolgt, ein vielfältiges Angebot für Sport, Freizeit und Erholung bereitzustellen.

Im Bebauungsplan werden für drei Teilflächen Sondergebiete und die verbleibende Landfläche wird als Grünfläche festgesetzt. In den *Sondergebieten* sind differenziert für die TG folgende Nutzungen zulässig:

- Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,
- Stellplätze für Pkw,
- sanitäre Anlagen und Einrichtungen,
- Wochenendplätze
- Einrichtungen für die Platz- und Badverwaltung,
- Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,
- Schank- und Speisewirtschaften, Kioske,
- Umkleidekabinen
- Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Die GRZ beträgt 0,8 (TG 1 und 2), 0,6 (TG 3) und 0,5 (TG 4). Die Höhe baulicher Anlagen wird in allen TG auf 3,50 m begrenzt.

Die private Grünfläche gliedert sich in die Zweckbestimmung Freizeit- und Naturbad sowie die Zweckbestimmung Zeltplatz. Für letztgenannte Zweckbestimmung wird keine weitergehende Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen getroffen. Im Bereich der Grünfläche, die als Freizeit- und Naturbad ausgewiesen ist, sind u.a. folgende Nutzungen zulässig:

- Strände, Liegewiesen, Schwimmstege,
- Umkleidekabinen
- Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,
- Spielplätze, Beachvolleyball- und Fußballfelder
- Grillplätze/feste Feuerstellen
- Baumhaus, Kletter-/ Erlebnis-/Sinn-Parcours

Die Festsetzungen werden ergänzt durch Hinweise zum Lärmschutz und zum allgemeinen Artenschutz.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Am Friedrichsbad (K 2145). Nördlich dieser Straße befindet sich auch ein öffentlicher Parkplatz für Besucher.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 8 der Begründung Teil I sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen bzw. dem Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 10 der Begründung Teil I verwiesen.

13.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

14 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden – soweit erforderlich – Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

14.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

14.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Zwintschöna. Es umfasst die Fläche des Friedrichsbades in Zwintschöna. Im Osten und Westen grenzen Seen an, die in ehemaligen Kiesgruben entstanden sind. Diese Seen werden seit Jahrzehnten zu Erholungszwecken genutzt (Baden, Angeln, Wochenendhäuser, Camping usw.).

Das Friedrichsbad existiert seit 1928. Innerhalb des Geländes haben sich verschiedenen Freizeit- und Erholungsnutzungen entwickelt. Neben einem Sandstrand mit Liegewiese gibt es Flächen für Kurzzeit- und Dauercamper, Wiesenflächen für Zelte, Beachvolleyballplätze, Grillplätze usw..

Diese Seenlandschaft wird im Osten und Norden von ausgedehnten Ackerflächen umgeben. Im Süden grenzt die Bahnstrecke Halle – Leipzig an und südlich davon der Ort Zwintschöna. Im Westen befindet sich die Reideburger Straße, an die westlich ein weiterer See angrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der nachfolgenden Bestandsbeschreibung und -bewertung auf die genehmigten Nutzungen abgestellt wird. Darüber hinausgehende Nutzungen (z.B. Dauercamper im Süden) werden erst im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gesichert.

14.1.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche des Friedrichsbades, das eine hohe Erholungsfunktion aufweist. Wohnen ist im Plangebiet als Dauercamping vorhanden. Für kurzzeitige Aufenthalte werden auch ein Campingplatz einschließlich Zelten genutzt.

An das Plangebiet im Osten und Südwesten angrenzend befinden sich Wochenendhäuser.

Bewertung

Mit dem Plangebiet wird eine bereits seit vielen Jahren der Erholung dienende Fläche überplant bzw. grenzen solche Flächen unmittelbar an.

Das Friedrichsbad wird insbesondere an den Wochenenden intensiv genutzt. Das führt teilweise zu Schallemissionen, die die angrenzende Erholungsnutzung in den Wochenendhäusern beeinträchtigen.

14.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des BNatSchG und des NatSchG LSA sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich auf dem Gelände des Plangebietes Solitärbäume, Rasenflächen sowie Sträucher.

Hervorzuheben sind die Altbäume, die die Fläche gliedern. Folgende Arten sind vorhanden:

Robinie, Hybrid-Pappel, Trauer-Weide, Spitzahorn, Roßkastanie und Winterlinde

Nutzungsbedingt werden die Freiflächen überwiegend von einem Scherrasen eingenommen. Der Uferstreifen wird von Schilfröhricht eingenommen.

Vereinzelt sind auch Sträucher vorhanden sowie im Bereich der Dauercampingplätze Beetflächen.

Hinsichtlich der Fauna werden parallel zum Bebauungsplan faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Herbst 2018 vorliegen und in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen.

Die faunistischen Untersuchungen umfassen folgende Arten bzw. Artengruppen:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen
- Amphibien
- Libellen

- Tagfalter

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebiets hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist gering. Das Plangebiet umfasst eine derzeit zur Erholung intensiv genutzte Fläche. Die vorhandenen Grünstrukturen einschließlich des Baumbestandes sind im Wesentlichen angepflanzt worden. Natürliche Ausprägungen sind lediglich in Form des Schilfröhrichtes vorhanden.

Hervorzuheben sind der Altbaumbestand sowie die Schilfröhrichte, die Lebensräume für Vögel darstellen.

Eine Bewertung hinsichtlich der Bedeutung für die Fauna wird im Ergebnis der faunistischen Untersuchungen vorgenommen.

14.1.4 Schutzgüter Boden und Fläche

Es liegen für das Gebiet keine Baugrunduntersuchungen vor. Aufgrund der früheren Nutzung als Kiesabbaugebiet wird davon ausgegangen, dass der Boden überformt worden ist. Geschlussfolgert wird das auch daraus, dass die Fläche ca. 1,50 m tiefer liegt als die nördlich angrenzende Straße. Inwieweit die Fläche nach Abtrag der obersten Bodenschichten aufgefüllt und begradigt worden ist, ist nicht bekannt.

Es sind keine schädlichen Bodenbelastungen vorhanden.

Bewertung

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Es wird davon ausgegangen, dass, mit Ausnahme der mit baulichen Anlagen überstellten Flächen im Plangebiet die Bodenfunktionen als Standort für Pflanzen sowie für den Naturhaushalt vollumfänglich erfüllt werden. Die Bodenfruchtbarkeit ist vermutlich aufgrund der fehlenden Mutterbodenschicht gering. Einschränkungen der natürlichen

Bodenfunktionen sind in den Bereichen mit einer Intensivnutzung (z.B. Beachvolleyballflächen) bzw. Versiegelung (z.B. Wege) zu verzeichnen.

Besonderheiten des Bodens, die diesen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auszeichnen würden, sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen ist die Funktion für die Erholung relevant.

Die Fläche hat keine Bedeutung mehr für einen Kiesabbau.

14.1.5 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Zu den Grundwasserflurabständen und zur Grundwasserqualität liegen keine Angaben vor. Das Plangebiet wird durch Schichtenwasser beeinflusst, das auf die korrespondierenden Seen im Umfeld des Plangebietes zurückzuführen ist.

Im Westen des Plangebietes befindet sich der See Friedrichsbad, der Uferbereich ist in das Plangebiet einbezogen worden. Dieser See ist aus einem früheren Kiesabbau entstanden. Er dient als Badesee und Angelgewässer. Die Uferbereiche sind überwiegend naturnah ausgebildet. Im Plangebiet ist ein Abschnitt des Ufers durch einen Badestrand überformt.

Einleitungen bzw. Zu- und Abläufe in den See sind nicht bekannt.

Bewertung

Die Bedeutung für das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als hoch einzustufen. Es liegen keine Angaben zur Qualität des Grundwassers vor.

Im ufernahen Bereich sind Vorbelastungen durch den Badebetrieb zu verzeichnen. Der vorhandene Schilfgürtel trägt wesentlich zur naturnahen Gestaltung des Ufers bei.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Saalekreis überwacht die Badewasserqualität gemäß § 6 Badegewässerverordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Negative Beeinträchtigungen für auf die Wasserqualität sind nicht bekannt.

14.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Der Landschaftsraum liegt im subkontinental getönten Klima des Binnenbecken- und Binnenhügellandes und ist thermisch begünstigt. Das Klima ist gekennzeichnet durch einen relativ frühen Eintritt des Frühjahrs und eine lange Vegetationsperiode. Die mittleren Julitemperaturen liegen um $>18^{\circ}\text{C}$ und die Jahresmitteltemperatur um 9°C . Der Landschaftsraum weist zudem eine relativ hohe Sonnenscheindauer (ca. 1.600 Stunden/ Jahr) und geringe Niederschlagsmengen (550 - < 500 mm/ Jahr) auf.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer agrarisch geprägten Landschaft, außerhalb von größeren zusammenhängend bebauten Bereichen. Es ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes ist nicht von Vorbelastungen hinsichtlich Klima oder Luftqualität auszugehen. Das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen ist gering, so dass Beeinträchtigungen durch Schall und Abgase zu vernachlässigen sind. Auch befinden sich im Umfeld keine Nutzungen, die die Luftqualität negativ beeinflussen. Der umgebende

Landschaftsraum wird durch ausgedehnte Ackerflächen geprägt, die als Frischluftentstehungsgebiete fungieren.

Die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet haben keine Auswirkungen auf die Luftqualität. Allerdings sind die Veranstaltungen abends, die sich teilweise auch in die Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) erstrecken, mit Schallemissionen verbunden und führen somit zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Erholungsnutzung.

14.1.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Prägend für das Plangebiet ist die Lage zwischen den Seen und den diese umgebenden Gehölzbestand. Innerhalb des Plangebietes ist eine kleinteilige Gliederung der Fläche durch die verschiedenen Nutzungen gegeben.

Das Landschaftsbild im Umfeld wird durch die Wochenendhäuser und die sich daran anschließenden ausgedehnten Ackerflächen dominiert.

Der Erholungswert des Bereiches ist durch die vorhandenen Nutzungen sehr hoch.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Das Plangebiet ist durch den Baum- und Gehölzbestand eingegrünt und fügt sich somit in den Landschaftsraum ein. Innerhalb des Gebietes sind die unterschiedlichen Nutzungen durch eine Vielzahl unterschiedlicher Sichtbarrieren getrennt, die den naturnahen Charakter des Bades beeinträchtigen.

Hervorzuheben ist das hohe Erholungspotenzial des Bades, das durch vielfältige Angebote genutzt und unterstützt wird.

14.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen.

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale vorhanden und keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

14.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten

Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Da der Planungsraum sehr klein ist, sind Wechselwirkungen nur sehr schwer auszumachen.

Im Hinblick auf das Vorhabengebiet ist festzustellen, dass dieses bereits seit vielen Jahren als Naturbad genutzt wird. Ursprünglich handelt es sich um einen Kiesabbaubereich, so dass Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser noch nachwirken. Nutzungsbedingt ist auch die Luftqualität als sehr gut zu bewerten, was sich auch positiv auf die Erholungseignung auswirkt.

14.1.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogel-schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich im Südwesten in einer Entfernung von ca. 0,9 km. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet „Engelwurzweide bei Zwintschöna“ (DE 4538 301).

14.1.11 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet bzw. im Umfeld befinden sich keine naturschutzrechtlich verordneten Schutzgebiete oder Biotope.

Auch weitere Schutzgebiete nach Wasserrecht sind weder im Plangebiet noch angrenzend ausgewiesen.

14.1.12 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß Anlage 1 zum BauGB nur in dem Maße notwendig, wie diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Der Bebauungsplan umfasst die Fläche des Friedrichsbades. Bei Nichtdurchführung der Planung müssten derzeit vorhandene, jedoch nicht genehmigte Nutzungen auf das genehmigte Maß zurückgeführt werden. Das betrifft insbesondere die Dauercampingstellplätze im Südwesten des Plangebietes, die baugenehmigungsrechtlich bisher nicht gesichert sind.

Innerhalb des Plangebietes würden die Nutzungen (z.B. Baden, Beachvolleyball, Grillen, Zelten, Camping) fortgeführt werden. Die Rasenfläche würde weiterhin intensiv gepflegt und genutzt werden, so dass sich kein naturnahes Artenspektrum einstellen würde. Entlang des Ufers, mit Ausnahme des Sandstrandes, würde sich der Schilfgürtel weiterentwickeln.

Die intensive Nutzung des Friedrichsbades in den Sommermonaten sowie tageweise auch in den Übergangszeiten steht einer naturnahen Entwicklung von Teilflächen entgegen. Zudem sind diese Nutzungen mit Lärmquellen verbunden (z.B. Beachvolleyball). Diese könnten nur auf der Grundlage der seitens des Gesetzgebers vorgegebenen Richtwerte ausgeübt werden.

14.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

14.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Entwicklung Naturbades langfristig gesichert und Flächen bzw. Nutzungen für eine Weiterentwicklung festgesetzt. Dieses Vorhaben dient der naturnahen Erholung. Die damit verbundenen Nutzungen greifen das Potenzial der Fläche auf und sichern begonnene Entwicklungen. Ziel ist es, den naturnahen Charakter der Flächen beizubehalten. Es werden keine neuen Nutzungsarten eingeordnet, sondern vorhandene Nutzungen erweitert (z.B. Erhöhung der Anzahl der Dauercampingplätze).

14.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Dieser Aspekt wird regelmäßig in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen nach dem Naturschutzgesetz. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet bereits vorhandene Nutzungen gesichert und durch zusätzliche Flächenfestsetzungen ergänzt werden. Nur zu Aufstellung der Wohnwagen für das Dauercamping werden die Flächen befahren, es werden keine Eingriffe in den Boden im Hinblick auf die Herstellung von Fundamenten oder Bodenplatten vorgenommen. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Erholungsnutzung) sind zu vermeiden, in dem Ruhezeiten eingehalten werden.

Es werden keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft zu verzeichnen sein, da die Überstellung von Bodenflächen z.B. mit Wohnwagen nur gering ist. Das Niederschlagswasser kann weiterhin versickern. Ein Aufheizen der Fläche ist aufgrund des Baumbestandes und der Durchgrünung nicht zu erwarten.

Auch Auswirkungen auf die Flora sind nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung werden lediglich Rasenflächen in Anspruch genommen. Es sind keine Baumfällungen vorgesehen.

Hinsichtlich der Fauna werden parallel zum Bebauungsplan faunistische Untersuchungen durchgeführt. Auswirkungen auf die Fauna können erst mit Vorliegen der Ergebnisse im Entwurf des Bebauungsplans beurteilt werden

Im Hinblick auf das Landschaftsbild werden sich keine erheblichen Veränderungen ergeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern für die TG 1 bis 3 den Bestand. Mit dem TG 4 werden im Südwesten des Friedrichsbads weitere Stellplätze für Camper zugelassen. Es handelt sich dabei jedoch um keine neue Nutzung, sondern lediglich um eine Erhöhung der Stellplätze. Daher fügt sich diese Fläche in das Naturbad ein. Auch für die Grünflächen wird der Bestand gesichert.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Für das geplante Vorhaben wird eine bereits seit Jahrzehnten als Freibad genutzte Fläche überplant. In die vorhandenen natürlichen Ressourcen wird nur geringfügig eingegriffen.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Da es sich um ein Naturbad mit den zugehörigen Nutzungen handelt, sind die genannten Emissionen mit Ausnahme des Schalls nicht relevant. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Baumaßnahmen verbunden, so dass keine baubedingten Wirkungen zu verzeichnen sind.

Schallemissionen sind bei Veranstaltungen zu erwarten. Da sich diese auch in die Nachtzeit erstrecken können, sind Beeinträchtigungen angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen (Wochenendhäuser) festzustellen. Zu den Geräuschpegeln, der Häufigkeit usw. sind schalltechnische Untersuchungen erfolgt. Unter Punkt 8.6 der Begründung sind dazu die entsprechenden Ausführungen zu entnehmen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Saalekreis (ABI. LKSK vom 15.09.2016, Nr. 22/2016) zu entsorgen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken abzuleiten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz bzw. anderweitig geplante Vorhaben, von denen Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen wären. Es sind somit keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu verzeichnen, da keine wesentliche Veränderung der Nutzungen vorgenommen werden.

Die möglichen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen sogenannten Angebots-Bebauungsplan handelt, der keine Festsetzungen diesbezüglich trifft, sind keine Aussagen zu Techniken und Stoffen möglich.

14.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

14.3.1 Schutzgut Mensch

Mit der Planaufstellung sind, wie bereits dargestellt, keine Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Ziel ist es, die Erholungsnutzung im Plangebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Insofern sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung notwendig.

Mit der Beachtung der Hinweise und Maßnahmen zur Lärmvermeidung gemäß der Schallimmissionsprognose sind keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung/Nutzung zu erwarten.

14.3.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG verbunden. Um Eingriffe zu vermeiden und/oder zu minimieren, werden Bäume und Flächen zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus wird als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung eines Gehölzes im Nordwesten (A/E-Fläche) festgesetzt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ggf. weitere Maßnahmen für den speziellen Artenschutz notwendig.

14.3.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden weitere Flächen für eine Erholungsnutzung durch Camper zugelassen. Damit sind zwar Inanspruchnahmen von Bodenflächen zulässig, diese führen jedoch aufgrund der Überstellung mit Wohnwagen oder Zelten nicht zu nachteiligen Bodenveränderungen. Auch zu errichtende Freisitze greifen nicht in die Bodenstruktur ein. Erst die Errichtung von ortsfesten Gebäuden und baulichen Anlage führen zu Eingriffen in den Boden. Daher werden diesen Eingriffen die Wiederherstellung der Fläche A/E als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

14.3.4 Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Die geplanten Vorhaben haben keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter, so dass keine Maßnahmen notwendig sind.

14.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Weiterentwicklung des Naturbades sind zwar keine erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden, jedoch wird insbesondere mit der Festsetzung zum Erhalt der Bäume das Orts- und Landschaftsbild langfristig gesichert. Das Erholungspotenzial der Fläche wird für eine naturverbundene Erholung weiterhin genutzt.

14.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist keine Betroffenheit zu verzeichnen.

14.3.7 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Wie bereits ausgeführt, ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Unter Punkt 14.2 sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und unter Punkt 14.3 Maßnahmen zur Vermeidung aufgezeigt worden. Nachfolgend wird auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.

Flächenart			Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
				Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude		0	410	-	-	-
BS	bebaubar nach GRZ		0	-	6.370	-	-
VPX	Parkplatz PKW, unbefestigt		2	565	-	1.130	-
VPX	Parkplatz Fahrräder, unbefestigt		2	220	-	440	-
VPX	Parkplatz Dauercamper, unbefestigt		2	140	-	280	-
VPX	Fläche, unbefestigt		2	1.790	-	3.580	-
VWB	Weg, gepflastert		3	1.765	-	5.295	-
PS	Beachvolleyball		4	1.120	1.200	4.480	4.800
GSB	Beachvolleyball + Freizeit		7	-	5.000	-	35.000
PS	Strandbereich		4	1.870	2.200	7.480	8.800
SOD	Wasserfläche		20	2.390	2.390	47.800	47.800
NL	Schilfröhricht (E1 + E2)		23	1.130	1.130	25.990	25.990
HHB	Baum-Strauch-Hecke		20	1.480	1.480	29.600	29.600
HHB	Baum-Strauch-Hecke (E3)		16	-	460	-	7.360
PS	Grünfläche Dauercamper		4	3.720	-	14.880	-
GSB	Scherrasen		7	14.900	7.370	104.300	51.590
HGA	Gehölz (A/E)		15	-	400	-	6.000
(GSB)	Grünfläche (Zelten)		7	-	3.500	-	24.500
	<i>Summe</i>			<i>31.500</i>	<i>31.500</i>	<i>245.255</i>	<i>241.440</i>
	Bilanz						-3.815

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von etwa 3.815 Biotopwertpunkten. Im Vorentwurf werden zunächst keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt. Es ist aber geprüft

worden, ob das Defizit mit einer geeigneten Maßnahme im Plangebiet kompensiert werden kann. Als Ausgleich wären z.B. 420 m² Baum-Strauch-Hecke herzustellen. Diese könnten an der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt werden.

Die vollständige Kompensation der Eingriffe wird im Entwurf zum Bebauungsplan nachgewiesen. Unter Berücksichtigung ggf. notwendiger Maßnahmen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben, und von Hinweisen zu den Inhalten des Bebauungsplans, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung ergeben, werden das Ausgleichskonzept und auch die Bilanzierung fortgeschrieben.

14.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Vorhaben nicht. Es handelt sich um ein seit Jahrzehnten genutztes Frei- und Naturbad, das mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden soll. Der Bebauungsplan greift die vorhandenen Nutzungen auf und ordnet diese. Mit der Festsetzung des TG 4 wird eine weitere Fläche für Camping festgesetzt, für die es aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet keine Alternativen gibt.

14.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus dem vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

14.6 Zusätzliche Angaben

14.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Die für die Beurteilung des Vorhabens wichtigen umweltbezogenen Informationen liegen vor. Sie erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

14.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung des Naturbades Friedrichsbad in Zwintschöna planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Zwintschöna und umfasst den Bereich des bereits bestehenden Freibades. Es wird über die Straße Am Friedrichsbad erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten, auch im Gebiet sind keine nach Naturschutzgesetz verordneten Schutzgebiete vorhanden.

Im Plangebiet werden Sondergebiete für Camping, Caravan und Freizeitbad sowie Grünflächen mit Zweckbestimmungen festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind im Bestand bereits vorhanden. Mit dem Bebauungsplan werden lediglich weitere Flächen z.B. für Camping ausgewiesen. Es werden also keine neuen Nutzungen zugelassen.

Um Beeinträchtigungen angrenzender Flächen durch Schallemissionen zu vermeiden, werden Hinweise zu Veranstaltungszeiten und -häufigkeiten gegeben, die durch den Betreiber einzuhalten sind.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes verbunden. Diese sind auf die Überstellung von Bodenflächen mit Wohnwagen, Caravans usw. zurückzuführen. Daher wird eine Fläche im Nordwesten des Plangebietes naturnah gestaltet.

Um das Landschaftsbild langfristig zu sichern, ist der Baumbestand zu erhalten.

Die faunistischen Untersuchungen werden erst zum Entwurf des Bebauungsplans abgeschlossen sein. Ausführungen zu den Ergebnissen und ggf. notwendigen Maßnahmen werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

16 Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Planungsgruppe Ökologie und Umwelt: Modelluntersuchungen zur Umweltverträglichkeit, dargestellt am Beispiel der Ortsumgebung Ihringhausen (B 3) (1985)
- [2] Rech., H. u.a.: Auswirkungen von Lärm und Planungsinstrumente des Naturschutzes - Ergebnisse einer Fachtagung. In Naturschutz und Landschaftspflege Jg. 33/5/2001
- [3] Gemeinde Kabelsketal: Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal (Ergänzung und Änderung), rechtswirksam seit 5. September 2014
- [4] Kurz und Fischer Beratende Ingenieure: Schallimmissionsprognose, Juni 2018