

Bebauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ Stadt Schönebeck (Elbe)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (3, 4) BauGB

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3, 4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung als Bekanntgabevorschrift beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat auf Antrag des Inhabers des Ferienparks einer Teilfläche des Geländes des Ferienparks Plötzky zur Ausweisung von Flächen für Versorgungs- und Freizeitanlagen einen qualifizierten Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen Schönebeck und Gommern westlich der B 246a am Kleinen Waldsee und umfasst ca. 1,83 ha.

Der Ferienpark Plötzky hat mit seiner hervorragenden Ausstattung und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Dauer- und Kurzurlauber eine überregionale Bedeutung für den Tourismus in der Region erlangt. Um den Gästen des Ferienparks den gewünschten Komfort und weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten zu können, soll die Gaststätte entsprechend der Nachfrage um eine Bowlingbahn erweitert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ verfolgt die Stadt Schönebeck (Elbe) insbesondere folgende Ziele:

- Sicherung des Erholungsstandortes „Ferienpark Plötzky“ sowie der bereits getätigten Investitionen
- Ermöglichung einer nachfrageorientierten maßvollen baulichen Erweiterung der Versorgungs- und Freizeitanlagen und Verbesserung des Komforts für die Gäste des Ferienparks
- Schaffung der Grundlage für baurechtliche Entscheidungen
- Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region

2 Inhalt und Gegenstand des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden Sondergebietsflächen festgesetzt, die der Erholung dienen. Gemäß den bestehenden und auch geplanten Nutzungen werden im Geltungsbereich drei Teilflächen hinsichtlich der Zweckbestimmung differenziert:

- SO 1 – Sondergebiet Erholung, Versorgungs- und Freizeitanlagen'
- SO 2 – Sondergebiet Erholung ‚Bungalowanlage‘
- SO 3 – Sondergebiet Erholung ‚Mobilheime‘

Die Zweckbestimmungen werden für die drei Teilflächen genau definiert. Weiterhin werden gemäß dem Bestand private Verkehrsflächen, Grünflächen und Gewässerflächen ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahlen und Geschossigkeiten festgesetzt. Baumassenzahlen waren nicht festzulegen. Da Sondergebiete, die der Erholung dienen, im §17 BauNVO nicht erfasst sind, wurden die Grundflächenzahlen für die einzelnen Teilflächen aus der überwiegend bestehenden sowie geplanten Nutzungsintensität abgeleitet (SO 1.1 und SO 2: GRZ 0,4; SO 1.2: GRZ 0,6; SO 3: GRZ 0,2). Die Ausweisung der zulässigen Geschossigkeiten orientiert sich am Bestand und den geplanten maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten. Im SO 1.1 wird eine zweigeschossige Bebauung, in allen anderen Flächen eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Gebäudehöhen werden nicht festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der Bebauung werden eng gefasste Baugrenzen ausgewiesen. Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen

Der Geltungsbereich ist an das übergeordnete Straßennetz, hier die B 246a zwischen Plötzky und Gommern, mit einer vorhandenen öffentlichen Zufahrtstraße angeschlossen.
Die medientechnische Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Anlagen gesichert.

3 Entwicklungsgebot

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plötzky (1997) als Bestandteil des ca. 6 ha großen Sondergebietes ‚Camping‘ ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die auszuweisenden Flächen die zentralen Versorgungs- und Freizeitflächen des Ferienparks Plötzky mit überwiegender Campingplatznutzung darstellen und die im Flächennutzungsplan vorgegebenen Ziele der Planung gewahrt bleiben.

Die Planungsabsicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ entspricht damit § 8 (2) Satz 1 BauGB. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen. Folglich ist auch keine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

2 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ wurde am 04.02.2010 gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung vom 05.05. bis 05.06.2010 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 01.04.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Gleichzeitig wurden sie zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der vorgeschlagene Untersuchungsrahmen wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bestätigt. Die im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Hinweise, Anregungen und Informationen wurden in der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 10.01. bis 11.02.2011 wurden von der Öffentlichkeit keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 25.01.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht aufgefordert.

Es wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die nach sachgerechter Abwägung teilweise in das Satzungs exemplar eingearbeitet wurden.

Durch die Änderungen und Ergänzungen infolge der Abwägung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden, daher war eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Auslegung des Planes sowie die nochmalige Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ wurde vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 29.09.2011 als Satzung beschlossen.

Die Inkraftsetzung gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB erfolgt durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Nr. 2 und Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Umsetzung der Planinhalte Bebauungsplanes Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt verbleiben.

Der Geltungsbereich befindet sich aus baurechtlicher Sicht im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zwar sind die Versorgungs- und Freizeitanlagen einschließlich der dazugehörigen Infrastruktur im Gebiet bereits überwiegend vorhanden, dennoch werden in maßvollem Umfang auch Erweiterungen zugelassen. Folglich war auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung erforderlich.

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004)“ vorgenommen. Die ermittelten Kompensationsmaßnahmen wurden in Form von Festsetzungen als Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Teil B des Bebauungsplanes übernommen.

Auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) im Gebiet wird im Textteil B hingewiesen.

Hinsichtlich der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum allgemeinen und zum besonderen Artenschutz (§ 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG) wurde in der Begründung erläutert, in welcher Form die Berücksichtigung auf der Vollzugsebene im Rahmen der Bauantragstellung zu erfolgen hat. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil B (Nr. 4.1, 4.2 und 4.3) aufgenommen.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens befand sich der Geltungsbereich noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“. Vom Salzlandkreis wurde ein förmliches Änderungsverfahren gem. § 15 (4) NatSchG LSA zur Entlassung der Flächen aus dem LSG „Mittlere Elbe“ durchgeführt. Die Herauslösung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ wurde mit Veröffentlichung der Verordnung zur Änderung des Beschlusses über die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“ im Salzlandkreis im Amtsblatt für den Salzlandkreis am 07.09.2011 rechtskräftig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden immissionsschutzrechtliche Belange berücksichtigt. Sowohl der Ferienpark Plötzky als auch die benachbarten Wochenendhausgebiete sind bereits langfristig in Betrieb. Aufgrund des Charakters der Anlagen sind diese einerseits schützenswerte Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes, andererseits geht von den Erholungsnutzungen selbst Freizeillärm aus. Diesbezüglich sind mit der Stadt Schönebeck entsprechende Regelungen (z.B. zu Außenveranstaltungen) getroffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, der, ausgenommen des geplanten Neubaus der Bowlingbahn, alle bereits vorhandenen Nutzungen ausweist, sind keine immissionsrelevanten Konflikte oder sonstige relevante Beeinträchtigungen erwarten. Relevante Emissionsquellen im Umfeld, die Immissionen im Geltungsbereich hervorrufen können, sind nicht bekannt.

Durch den Bebauungsplan werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt. Es gibt keinen begründeten Verdacht auf das Vorkommen von Alllasten oder von Kampfmitteln.

Auf vorhandene Sachgüter (Gebäude und Anlagen, Ver- und Entsorgungstrassen) und deren Schutz wird in den Unterlagen hingewiesen.

5 Entwicklungsprognose und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Umweltzustandes wurde bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung prognostiziert und anderweitige Planungsmöglichkeiten nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen geprüft.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

6 Abwägung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Vermeidung / Minimierung der Umweltauswirkungen wurden, soweit geeignet, in den Bebauungsplan übernommen.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf Bebauungsplanes Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ mit Begründung und Umweltbericht wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die nach sachgerechter Abwägung teilweise in das Satzungssexemplar eingearbeitet wurden. Nachfolgend wird die Berücksichtigung der umweltrelevanten Hinweise gem. § 10 (4) BauGB dargelegt:

Folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurde gefolgt bzw. teilweise gefolgt:

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf die Lage der Flächen im Landschaftsschutzgebiet hingewiesen, dessen Schutzgebietsverordnung den Inhalten des Bebauungsplanes entgegensteht. Der Geltungsbereich wurde aus dem LSG „Mittlere Elbe“ herausgelöst.

Ebenfalls auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Lage der externen Ausgleichsfläche in die Übersichtskarte übernommen.

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen waren bereits erfüllt:

Die Untere Naturschutzbehörde hat einen Hinweis auf die Berücksichtigung geschützter Biotope und die Einhaltung der Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz vorgebracht. Entsprechende Ausführungen waren in der Begründung (Teil I, Kap. 3.4, 9.1 und 9.2) und im Umweltbericht (Kap. 2.6.4 und 3.3.4) sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bereits enthalten. Die NABU Ortsgruppe Schönebeck hat ebenfalls auf die Einhaltung der Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz hingewiesen. Die erforderlichen Aussagen, die in o.g. Kapiteln bereits enthalten waren, wurden nochmals ergänzt und die vorhabenbezogenen Sachverhalte klargestellt und verdeutlicht. Ein zusätzlicher Hinweis zum allgemeinen und besonderen Artenschutz ist im Teil B II enthalten. Festsetzungserfordernisse diesbezüglich bestehen nicht.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., LV Sachsen-Anhalt hat die Formulierung „Zufallsbeobachtungen“ missverstanden. Der Begriff wurde in den Unterlagen klargestellt (Umweltbericht Kap. 2.6.4). Weiterhin wurden die Erfassung und der Ersatz von Bäumen im Falle von Baumfällungen eingefordert. Die Eingriffsregelung nach dem Bilanzierungsmodell Sachsen-Anhalt wäre anzuwenden. Entsprechende Ausführungen dazu sowie Pflanzlisten für Ersatzpflanzungen sind im Umweltbericht und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bereits enthalten. Das Bilanzierungsmodell Sachsen-Anhalt wurde angewandt.

Auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) wird im Teil B hingewiesen.

Folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurde nicht gefolgt:

Die Erstellung so genannter Maßnahmeblätter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrt einer rechtlichen Vorgabe und dem Erfordernis in der Bauleitplanung. Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wurde nicht berücksichtigt.

Die NABU Ortsgruppe Schönebeck fordert aktuelle faunistische Erfassungen. Dem wurde nicht gefolgt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im vorliegenden Bebauungsplan anhand der realen Biotopausstattung eine Potenzialabschätzung vorgenommen. Erfassungen faunistischer Artengruppen waren nicht erforderlich. Die Vorgehensweise zur Bestandserfassung und zum Artenschutz wurde seitens der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert.

Durch die Änderungen und Ergänzungen infolge der Abwägung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.