

---

**Bebauungsplan Nr. 54**

**Sondergebiet**  
**Versorgungs- und Freizeitanlagen**  
**„Ferienpark Plötzky“**

**Stadt Schönebeck (Elbe)**  
**Ortschaft Plötzky**

Begründung, Teil I  
Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Entwurf  
September 2010

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Bestand und Nutzungen	6
2.3	Angrenzende Nutzungen	6
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>7</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	8
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	8
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	8
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	9
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	9
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	9
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNGEN</b>	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	10
4.1.2	Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Grundfläche und Baumasse	12
4.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	12
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3.1	Baugrenzen	12
4.3.2	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
4.3.3	Bauweise	12
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>13</b>
5.1	Verkehrerschließung	13
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	13
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	13
5.1.3	Ruhender Verkehr	13
5.1.4	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	13
5.2	Ver- und Entsorgung	14
5.2.1	Wasserversorgung	14
5.2.2	Abwasserentsorgung	15

5.2.3	Elektroenergie und Telekommunikation	15
5.2.4	Telekommunikation	15
5.2.5	Gasversorgung	15
5.2.6	Abfallentsorgung	16
<b>5.3</b>	<b>Geh- / Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN</b>	<b>17</b>
6.1	Grünflächen	17
6.2	Gewässer	17
6.3	Wald	17
<b>7</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>17</b>
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
<b>8</b>	<b>PRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT</b>	<b>19</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	19
8.2	Ergebnis des Umweltberichts	19
<b>9</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>20</b>
9.1	Eingriffsregelung	20
9.2	Artenschutz	20
9.3	Verträglichkeit Natura 2000	21
9.4	Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	21
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>22</b>
10.1	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	22
10.1.1	Immissionsschutz	22
10.1.2	Luftreinhaltung	22
10.2	Denkmalschutz	23
10.3	Boden	23
10.4	Kampfmittel	23
10.5	Altlasten	23
<b>11</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>24</b>

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Schönebeck (Elbe) beabsichtigt zur Ausweisung von Flächen für Versorgungs- und Freizeitanlagen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB auf einer Teilfläche des Geländes des Ferienparks Plötzky. Auf Antrag von Herrn Wolfgang Schulle als Inhaber des Ferienparks wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,83 ha.

Der Ferienpark Plötzky befindet sich zwischen Schönebeck und Gommern westlich der B 246a am Kleinen Waldsee. Aufgrund seiner hervorragenden Ausstattung und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Gebiet und der nahen Umgebung ist der Ferienpark für Dauer- und Kurzurlauber ein beliebtes Ziel. Daraus leitet sich auch die überregionale Bedeutung des Ferienparks Plötzky für den Tourismus in der Region ab.

Um den Gästen des Ferienparks den gewünschten Komfort und weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten zu können, sind bauliche Erweiterungen der Versorgungs- und Freizeitanlagen geplant. Im Versorgungs- und Freizeitbereich befinden sich derzeit u.a. die Rezeption, Parkplätze, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, Innen- und Außensportanlagen, ein Wellness - Bereich, eine Verkaufsstelle für die Grundversorgung der Gäste und eine Gaststätte. Die Gaststätte soll entsprechend der Nachfrage der Gäste um den Anbau einer Bowlingbahn erweitert werden.

Es ist vorgesehen, Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Versorgungs- und Freizeitanlagen auszuweisen. Damit werden nicht nur die Voraussetzungen für geplante und maßvolle bauliche Erweiterungen geschaffen, es wird auch ein angemessener städtebaulicher Rahmen für die bestehenden Gebäude und Einrichtungen gesetzt.

In Verbindung mit der bestehenden Nutzung des Ferienparks Plötzky ist die infrastrukturelle Erschließung sowohl hinsichtlich der Verkehrsanbindung als auch bezüglich der Ver- und Entsorgung vollständig gesichert. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die B 246a.

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

- Sicherung der Entwicklung des Erholungsstandortes „Ferienpark Plötzky“ sowie der bereits getätigten Investitionen am Standort
- nachfrageorientierte bauliche Erweiterung der Versorgungs- und Freizeitanlagen
- Schaffung der Grundlage für baurechtliche Entscheidungen
- Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region

## 1.2 Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 1 und 3 BauGB).

Die Flächen befinden sich ungeachtet der o.g. bestehenden Nutzungen im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Hier wäre die Errichtung der geplanten Anlagen bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem heutigen erweiterten Bedarf am Erholungsstandort „Ferienpark Plötzky“ entsprochen werden. Um dem Erweiterungsinteresse im Ferienpark Plötzky und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Schönebeck (Elbe) zu entsprechen, ist es erforderlich, für die benötigten Flächen einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die erforderliche städtebauliche Ordnung und die Grundlagen für weitere baurechtliche Entscheidungen hergestellt werden. Er dient der Verhinderung nicht beabsichtigter städtebaulicher Entwicklungen in seinem räumlichen Geltungsbereich und schafft die Voraussetzungen für den Bau und die Neuordnung von Versorgungs- und Freizeitanlagen im Ferienpark Plötzky.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

- **Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

- **Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Zu berücksichtigende Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind im Kap. 3.1 ersichtlich.

- **Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben**

Die Berücksichtigung der Vorgaben weiterer Fachgesetze, Fachplanungen und sonstige Planungsvorgaben erfolgt im Umweltbericht als Teil der Begründung.

### 1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

#### Planzeichnung

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines amtlich vermessenen Lageplanes mit Stand 2005 erarbeitet. Der Plan enthält sowohl die Topografie und oberirdische Nutzungen einschließlich der baulichen Anlagen sowie das Kataster.

Die Plangrundlage wurde vom Büro ÖbVI Dipl.-Ing. Gunnar Thiede, Bruchstraße 12 in 39291 Hohenwarthe erstellt. Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:10.000.

#### Übersichtslageplan

Die Darstellung des Übersichtslageplanes erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte, Maßstab 1 : 10.000 (TK 10). Die Vervielfältigungserlaubnis für den Auszug aus der TK 10 wurde vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt (LVerMGeo) auf der Grundlage des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), welches zwischen dem LVerMGeo und der Stadt Schönebeck (Elbe) am 01.10.2009 vereinbart wurde, erteilt (LVerMGeo / A18-38912/2009-14).

## 1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Schönebeck (Elbe) übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erarbeitet, der den Teil II der Begründung bildet.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Umweltprüfung berücksichtigt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf ausgelegt.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	04.02.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 01.04.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	05.05. bis 05.06.2010
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB)	
Mitteilung des Abwägungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der Ferienpark Plötzky befindet sich zwischen Schönebeck und Gommern westlich der B 246a am Kleinen Waldsee. Die Flächen liegen in der Flur 2 der Gemarkung Plötzky. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Ferienparks von ca. 1,83 ha im südöstlichen Bereich des Geländes.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks 981/193 sowie des Wegeflurstücks 505
- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 901/194
- im Süden von der südlichen Grenze der Flurstücke 901/194, 900/194 und 980/193
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 980/193

### 2.2 Bestand und Nutzungen

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum und in Nutzung des Ferienparks Plötzky.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich derzeit Verwaltungs-, Versorgungs- und Freizeitanlagen wie: die Rezeption, Parkplätze, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, eine Minigolf-Anlage, ein Indoor - Spielhaus, ein Wellness - Bereich, eine Verkaufsstelle für die Grundversorgung der Gäste, eine Gaststätte sowie Sportanlagen.

### 2.3 Angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich ist Teil des Gesamtgeländes „Ferienpark Plötzky“. Die Campingplatznutzung stellt die nördliche und westliche angrenzende Nutzung dar. Im Norden wird das Gebiet vom Südufer des Kleinen Waldsees berührt.

Westlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Freizeit- und Erholungsflächen.

Im Süden verläuft außerhalb unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze der öffentliche Erschließungsweg, der die Anbindung an die B 246a herstellt. Weiter südlich schließen Offenlandflächen (Grünland) an.

### 2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Im Gebiet liegen derzeit folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentümer
Plötzky	2	980 / 193	13.626 (anteilig)	Gemeinde Plötzky, Erbbaurecht: Ferienpark Plötzky, Inhaber Wolfgang Schulle
		900 / 194	9.675 (anteilig)	Ferienpark Plötzky, Inhaber Wolfgang Schulle
		901 / 194	7.735 (anteilig)	Ferienpark Plötzky, Inhaber Wolfgang Schulle

## **3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation**

### **3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

#### **Landesentwicklungsplan**

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt (LEP LSA) vom 23.06.1999 (GVBl. LSA S.244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S.466). Diese Ziele wurden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert.

Nachfolgend werden die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Schönebeck (Elbe) relevanten Ziele und Vorgaben aufgeführt, die im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt sind. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

#### **Regionalplanung**

Der Untersuchungsbereich gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006 sowie im Landkreis Jerichower Land vom 30.06.2006.<sup>1</sup>

Im zentralörtlichen System ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum mit der Teilfunktion eines Oberzentrums zu Magdeburg eingestuft (LEP LSA Punkt 3.2.11 Nr. 15 und Nr. 1c; REP MD 5.1.16 Z und 5.1.17 Z).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 8 „Naherholungsgebiet Elbaue / Heidegarten Gommern“ (REP MD, Punkt 5.7.2.4 Z). Den Belangen des Tourismus ist bei der Abwägung ggf. entgegenstehender Belange ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes zur Sicherung und Entwicklung des Erholungsstandortes „Ferienpark Plötzky“ gehen konform mit der zugewiesenen touristischen Raumfunktion des Gebietes und sind daher raumordnerisch zulässig.<sup>2</sup>

Darüber hinaus wurde die Einhaltung folgender weiterer relevanter Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die sowohl im LEP LSA als auch im REP MD enthalten sind, geprüft:

- Vermeidung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft (LEP LSA 2.2.G; REP MD 4.2.G)
- als vordringlicher Bedarf im Bundesverkehrswegeplan 2003 enthaltene „Ortsumgehung B 246 a / B 81 Altenweddingen – Schönebeck mit neuer Elbbrücke – Gommern“ (LEP LSA 3.6.3.4 Nr. 22; REP MD 5.9.3.4 Z Nr. 9)

Im Ergebnis war festzustellen, dass im Hinblick auf die geplante städtebauliche Entwicklung (siehe Kap. 1.1) für die Ausweisung von Sondergebietsflächen zur Anordnung von Versorgungs- und Freizeitanlagen für den Ferienpark Plötzky kein anderer Standort gewählt werden konnte. Eine Zersiedelung der Landschaft ist insofern nicht anzunehmen, als dass das Plangebiet, das vor Aufstellung des Bebauungsplanes zwar dem baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, bereits

<sup>1</sup> Die ehemalige Gemeinde Plötzky gehörte vor dem 01.01.2009 zum Landkreis Jerichower Land, seit dem 01.01.2009 zum Landkreis Schönebeck.

<sup>2</sup> Stellungnahme Salzlandkreis, Amt für Regionalplanung und Raumordnung, vom 03.05.2010 zum Vorentwurf.

einschlägig vollständig genutzt wird. Somit ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung durch einen Bebauungsplan auf Flächen im Außenbereich erforderlich.

Der Ferienpark Plötzky mit überregionaler Bedeutung ist maßgeblicher Bestandteil der großräumigen Erholungsflächen zwischen Schönebeck und Gommern und entspricht daher auch der touristischen Raumfunktion des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung.

Eine Beeinträchtigung des raumordnerischen Ziels des Neubaus der „Ortsumgebung B 246 a / B 81“, deren genaue Trassenführung noch nicht bekannt ist, ist aus o.g. Gründen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 in keiner Weise zu erwarten. Der Geltungsbereich wird bereits jetzt durch die zentralen Versorgungs- und Freizeitanlagen sowie Bungalow- und Campingflächen des Ferienparkes Plötzky eingenommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Erweiterungen oder Erhöhung der Kapazität vorbereitet.

Die Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung. Der Bebauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.<sup>3</sup>

## **3.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

### **3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plötzky (seit 17.12.1997) 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 Freizeiflächen des Ferienparks Plötzky mit überwiegender Campingplatznutzung darstellen und die im Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundkonzeption der Planung gewahrt bleibt.

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.

### **3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Plötzky am 30.06.1993 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Campingplatz Kleiner Waldsee“ begonnen, konnte jedoch nicht abgeschlossen werden.

Aufgrund des zwischenzeitlich geänderten Planungsrechts durch die Baugesetzbuch - Novelle ist es erforderlich, alle Verfahrensschritte nach aktuellem Planungsrecht durchzuführen. Im Sinne der Rechtsklarheit werden daher die zu Beginn der 90er Jahre gefassten Beschlüsse aufgehoben.

Das Plangebiet gehört folglich derzeit zum baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

## **3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

<sup>3</sup> Stellungnahme Landesverwaltungsamt, Ref. Raumordnung und Landesentwicklung: landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs 2 LPIG vom 07.05.2010 und Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.04.2010 zum Vorenwurf.

## 3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

### 3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

- **Schutzausweisungen gem. Naturschutzgesetz**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“.<sup>4</sup> Weitere Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt sind nicht betroffen.

- **Schutzausweisungen gem. Waldgesetz**

Vom Geltungsbereich sind Flächen, die Wald i.S.d. § 2 WG LSA sind, nicht betroffen oder berührt.

- **Gehölzschutz außerhalb von Waldflächen**

Innerhalb von Flächen gem. § 34 BauGB wäre die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe)<sup>5</sup> anzuwenden. Entsprechende Fällanträge sind zu stellen. Auf dieser Grundlage wird der erforderliche Ausgleich (Ersatzpflanzungen) verordnet. Das trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Gehölze in der freien Landschaft (baurechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB) unterliegen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Gehölzverluste sind nach Bilanzierungsmodell Sachsen – Anhalt auszugleichen.

- **Schutzausweisungen gem. Wassergesetz**

Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt (Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebiete) sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

- **Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmale. Flächen, die archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA darstellen, sind nicht bekannt.

### 3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

- **Landschaftsschutzgebiet**

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ sind die Vorschriften des § 26 BNatSchG bzw. des § 32 NatSchG LSA zu berücksichtigen. In einem Landschaftsschutzgebiet sind demnach alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Der Bebauungsplan Nr. 54 sichert die städtebauliche Ordnung überwiegend vorhandener Anlagen zur Versorgung und Freizeitgestaltung im „Ferienpark Plötzky“ und schafft Voraussetzungen für die Verbesserung der Angebote und des gewünschten Komforts für die Gäste. Durch die geplante Erweiterung der vorhandenen Gaststätte um eine Bowlingbahn werden keine Flächen beansprucht, die über die jetzige Ausdehnung des Ferienparkgeländes hinaus gehen. Der „Ferienpark Plötzky“ selbst hat seit vielen Jahren eine überregionale Bedeutung für die naturnahe Erholung und den Tourismus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Handlungen vorbereitet, die den Charakter des Landschaftsschutzgebietes verändern würden und seinem besonderen Schutzzweck entgegenstehen.

- **Straßenverkehr**

Der Geltungsbereich ist über einen Weg, der an den Abschnitt der B 246a zwischen Plötzky und Gommern anbindet, erschlossen. Die zu erschließenden Flächen befinden sich aus straßenrechtlicher Sicht außerhalb einer Ortsdurchfahrt. Aufgrund der großen Entfernung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur o.g. Bundesstraße sind Anbauverbote oder -beschränkungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG 2007) nicht zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“, Beschluss RdB Magdeburg vom 07.12.1964.

<sup>5</sup> Satzung über den Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Hecken als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Schönebeck -Baumschutzsatzung- i.d.F.d 1. Änderung vom 06.12.2001, in Kraft ab 01.01.2002.

- **Geologie und Bergwesen**

Bergbauliche Belange, ingenieurgeologische und hydrologische Belange werden nicht berührt. Aus Sicht der Geologie und des Bergrechtes bestehen keine Bau- oder Nutzungsbeschränkungen.<sup>6</sup>

- **Flugverkehr**

Bau- oder Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Flugverkehr können für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abgeleitet werden.

- **Richtfunkstrecken**

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

## **4 Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Art und Maß baulichen Nutzungen wurden unter Berücksichtigung der Nutzungsziele im Geltungsbereich sowie der umgebenden Nutzungen geplant. Der städtebauliche Charakter des Gebietes trägt einem Sondergebiet für Freizeit und Erholung und der Einbindung der Bauflächen in die umgebenden Nutzungen Rechnung.

#### **4.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Sondergebietsflächen ausgewiesen werden, die der Erholung dienen. Bei Sondergebiete i.S.d. § 10 Abs. 1 BauNVO handelt es sich um Baugebiete, die ausschließlich unterschiedliche Formen des Freizeitwohnens zulassen. Dazu gehören insbesondere auch Campingplatzgebiete und die dem Betrieb der Einrichtungen dienenden Versorgungs- und Freizeitanlagen.

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sowie die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen im Bebauungsplan festzusetzen. Gemäß der bestehenden und auch geplanten Nutzungen werden im Geltungsbereich drei Teilflächen differenziert.

#### SO 1 – Sondergebiet Erholung, Versorgungs- und Freizeitanlagen'

Im Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen sind zentrale Einrichtungen der Verwaltung, der Versorgung und für die Freizeitgestaltung für den gesamten Ferienpark Plötzky zulässig. Die genannten Anlagen und Einrichtungen stellen erforderliche Nebenanlagen für den Betrieb des gesamten Campingplatzes dar. Sie entsprechen daher der Eigenart des Gebietes gem. § 10 Abs. 2 BauNVO.

Nach der Art der zulässigen Nutzungen sowie dem Maß der baulichen Nutzungen wird das SO 1 in die Sondergebietsteilflächen SO 1.1 und SO 1.2 differenziert.

##### SO 1.1

Hier befinden sich bereits u.a. die Anmeldung, eine kleine Versorgungseinrichtung (siehe auch Kap. 4.1.2), Sport- und Spielanlagen sowie sonstige Nebenanlagen.

Im SO 1.1 sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebietes entsprechende und der Versorgung des Gebietes dienende Versorgungs- und Freizeitanlagen allgemein zulässig:

- Anlagen für die Verwaltung des Ferienparks Plötzky
- Läden mit Waren des täglichen Bedarfs und Campingbedarf mit einer Verkaufsfläche bis maximal 150 m<sup>2</sup>
- Sport- und Spielanlagen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

<sup>6</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 03.05.2010 zum Vorentwurf.

### SO 1.2

Hier befinden sich derzeit ein Wellness-Bereich und eine Gaststätte. Die Gaststätte soll um eine Bowlingbahnanlage baulich erweitert werden.

Im SO 1.2 sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebietes entsprechende und der Versorgung des Gebietes dienende Versorgungs- und Freizeitanlagen allgemein zulässig:

- Gastronomische Einrichtungen
- Sport- und Spielanlagen
- Einrichtungen für Massage und Wellness
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

### SO 2 – Sondergebiet Erholung ‚Bungalowanlage‘

In diesem Bereich soll Bungalowbebauung zur Beherbergung von Gästen festgesetzt werden. Die Bungalows sind bereits vorhanden. Damit sollen im Ferienpark Plötzky auf einer im Vergleich zum Gesamtgelände kleinen Fläche auch für Gäste, die nicht über einen Wohnwagen verfügen oder zelten möchten, Unterkunftsmöglichkeiten angeboten werden.

Im Sondergebiet SO 2 werden gem. § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen:

- Bungalows mit je einem Stellplatz für PKW i.S.d. § 12 BauNVO pro Mieteinheit
- Sport- und Spielanlagen

### SO 3 – Sondergebiet Erholung ‚Mobilheime‘

Auf dieser Fläche sollen 10 Stellplätze für sog. Mobilheime zugelassen werden. Sie dienen der Aufstellung von Mobilheimen / Wohnwagen / Caravan. Das entspricht ebenfalls der bisherigen Nutzung.

Im Sondergebiet SO 3 werden gem. § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen:

- Mobilheime, Wohnmobile und Campingwagen
- je ein Stellplatz für PKW i.S.d. § 12 BauNVO pro Parzelle

## **4.1.2 Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen**

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes kommen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht in Betracht. Städtebauliches Ziel ist die Vermeidung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an peripheren Standorten wie diesem zugunsten der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches werden ausgeschlossen.

Einrichtungen, die der Versorgung der Gäste des Ferienparkes Plötzky dienen, sind bereits vorhanden. Das sind eine kleine Einkaufsstätte mit Campingartikeln und Waren für den beschränkten, kurzfristigen Bedarf und sofortigen Verbrauch sowie eine Gaststätte.

Der Betrieb dieser Versorgungseinrichtungen soll auch weiterhin gesichert bleiben. Unter Anwendung von § 10 Abs. 2 BauNVO wird die Zulässigkeit dieser Versorgungseinrichtungen geregelt.

Im SO 1.1 werden, dem Bestand entsprechend, Läden mit Waren des täglichen Bedarfs und Campingbedarf mit einer Verkaufsfläche bis maximal 150 m<sup>2</sup> zugelassen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

### **4.2.1 Grundfläche und Baumasse**

Sondergebiete gem. § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, sind im § 17 der BauNVO nicht als solche erfasst. Daher wurde die Grundflächenzahl für die einzelnen Teilflächen aus der überwiegend bestehenden sowie geplanten Nutzungsintensität abgeleitet.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebietsfläche SO 1 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Innerhalb des SO 1 konzentrieren sich die zentralen Verwaltungs- sowie Ver- und Entsorgungsbereiche und Freizeitanlagen für den gesamten Campingplatz. Daher ist diese Grundflächenzahl auch erforderlich.

Im SO 2 befindet sich eine bestehende Bungalowbebauung, im SO 3 sind Stellplätze für Mobilheime (Wohnwagen) vorgesehen. Die Grundflächenzahl wurde hier mit 0,4 angesetzt.

Baumassenzahlen sind nicht festzulegen.

### **4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Um eine angemessene und verträglichen Gestaltung des Bebauungsplangebietes zu sichern, werden maximale Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert. Gemäß dem Charakter des Plangebietes kann damit eine mit dem Umfeld verträgliche bauliche Nutzung gesichert werden.

Im SO 1.1 wird die zweigeschossige Bebauung zugelassen. Hier befindet sich bereits das Indoor-Spielhaus mit entsprechender Höhe und das Rezeptions- / Verwaltungsgebäude, für das die Möglichkeit zum Ausbau eröffnet werden soll. Um ein nicht angepasstes Maß der baulichen Nutzung zu vermeiden, wurden die Baufenster entsprechend eng gefasst.

Höhen für bauliche Anlagen werden nicht festgelegt.

## **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.3.1 Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **4.3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

In den SO 2 und SO 3 sind pro Bungalowmieteinheit bzw. pro Parzelle je ein Stellplatz i.S.d. § 12 BauNVO zulässig. Sie sind können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. In den SO 1.1 und SO 1.2 werden Stellplätze nicht zugelassen. Der den Nutzungen zuzuordnende ruhende Verkehr soll hier vom ausgewiesenen Parkplatz aufgenommen werden.

Gemäß der zugewiesenen Nutzungen werden Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in den SO 1.1 und SO 1.2 zugelassen. Sie können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden  
Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig

### **4.3.3 Bauweise**

Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO werden nicht getroffen.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

#### **5.1.1 Äußere Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich ist an das übergeordnete Straßennetz, hier die B 246a zwischen Plötzky und Gommern mit einer vorhandenen öffentlichen Zufahrtstraße angeschlossen. Damit ist die äußere verkehrliche Erschließung gesichert.

Diese asphaltierte Zufahrtstraße befindet sich in der Baulast der Stadt Schönebeck. Sie dient allein der Erschließung der in diesem Bereich westlich des Verlaufs der Bundesstraße befindlichen Erholungsgrundstücke und hat keine andere Verbindungsfunktion.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B 246a wird durch die Aufstellung des hier vorgelegten Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da keine Erweiterungen der Erholungsflächen oder Gästekapazitäten vorbereitet sondern vorhandene Nutzungen städtebaulich geordnet werden. Demzufolge werden auch keine Veränderungen des derzeit vorhandenen Verkehrsaufkommens zu erwarten sein.

#### **5.1.2 Innere Verkehrserschließung**

Die innere Gebietserschließung erfolgt vollständig über private Verkehrsflächen. Die vorhandene Hauptzufahrt ist im Planteil A als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie endet in einer Wendeanlage Typ 3, die das Wenden für ein 3-achsiges Fahrzeug (z.B. Müllfahrzeug) ermöglicht.

Die Verkehrsraumbreite der Hauptzufahrten beträgt mindestens 5 m. Westlich der eigentlichen Fahrbahn stehen Flächen für verkehrliche Nebenanlagen (z.B. Kurzzeitparken, Fahrradstellplatz, Ausweichstellen) und Anlagen der Ver- und Entsorgung zur Verfügung. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Weitere Durchwegungen im Gebiet werden nicht als separate Verkehrsflächen ausgewiesen, sie sind innerhalb der Sondergebietsflächen angelegt. Sie dienen der fußläufigen Verbindung und der Befahrung mit Kraftfahrzeugen der Gäste zum Erreichen Ihrer Campingparzelle sowie für Servicefahrzeuge zur Pflege und Unterhaltung des Ferienparks.

Die innere Erschließung ist damit ebenfalls gesichert, da alle Bauflächen angebunden werden können und der Anschluss am Ende der Hauptzufahrt an die vorhandenen Verkehrsflächen des Ferienparkgeländes gegeben ist.

#### **5.1.3 Ruhender Verkehr**

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan gesondert als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ ausgewiesen.

Auf diesen bereits jetzt als Parkplatz genutzten Flächen ist das Parken von betriebsfremden Fahrzeugen der Gäste des Ferienparks Plötzky erlaubt.

#### **5.1.4 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge**

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist sowohl über die Hauptzufahrt zum Ferienpark als auch über den ausgewiesenen Parkplatz möglich.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Richtlinien für die Feuerwehr i.d.F. vom März 2006 einzuhalten. Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen können genutzt bzw. den Erfordernissen entsprechend erweitert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Im Gebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen u.a. in der ausgewiesenen Verkehrsfläche westlich der privaten Zufahrtstraße vorhanden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sollen vorzugsweise innerhalb der Verkehrsflächen angeordnet werden.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

### 5.2.1 Wasserversorgung

#### Trinkwasser

Der Ferienpark Plötzky ist trinkwasserseitig erschlossen. Der aus den geplanten Nutzungen resultierende Trinkwasserbedarf ist damit grundsätzlich abgesichert.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

#### Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ festgelegt. Für Sondergebiete ist eine Einzelfallentscheidung je nach Bebauungsdichte und Gefahr der Brandausbreitung zu treffen. Die gewählte Bebauung entspricht bei einer Geschossigkeit von < 3 und einer Geschossflächenzahl von < 0,7 (im Mittel für alle Bauflächen) mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden als Grundschutz.

Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / h für 2 Stunden kann aus dem Trinkwassernetz gesichert werden.<sup>7</sup> Die Bereitstellung zusätzlicher Löschwassermengen ist demnach nicht erforderlich.

Für die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz sind Hydranten so anzuordnen, dass alle Bereiche der Bau- und Verkehrsflächen maximal 300 m entfernt sind (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Im Geltungsbereich befinden sich 3 Hydranten. Die o.g. Abstände werden eingehalten.

Durch die Feuerwehr finden regelmäßige Überprüfungen des Gebietes hinsichtlich der Einhaltung der brandschutztechnischen Vorschriften statt.

<sup>7</sup> Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck vom 14.04.2010 zum Vorentwurf.

## **5.2.2 Abwasserentsorgung**

### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung (Sanitärabwässer) des Ferienparks Plötzky erfolgt über einen vorhandenen Schmutzwasserkanal, der in das öffentliche Netz eingebunden ist. Die Schmutzwasserentsorgung des gesamten Betriebsgeländes einschließlich der mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Flächen ist damit gewährleistet.

### Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser nach § 150 Abs. 4 Wassergesetz Land Sachsen – Anhalt in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Das bedeutet, dass der Boden unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein muss, der Mindestabstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand gem. ATV-DVWK A 138 eingehalten wird. Eine Versickerung ist gem. DIN 4261 Teil I auch nur dann zulässig, wenn bei versickerungsfähigem Boden die Mindestabstände 1,0 bis 1,5 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten werden.

Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen (z.B. Altlasten) befinden, sodass keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen können.

Zwar liegen für das Plangebiet keine Aussagen eines Baugrundgutachtens vor, die praktizierte Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet durch Versickerung in den unversiegelten Bereichen lässt den Schluss zu, dass die o.g. Voraussetzungen für die Versickerung gegeben sind.

Das auf den Flächen im Geltungsbereich anfallende Regenwasser wird auch zukünftig auf den Grundstücken versickert oder zum Eigenbedarf zurückgehalten.

## **5.2.3 Elektroenergie und Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über das vorhandene Versorgungsnetz (Mittel- und Niederspannungs- Kabel bzw. Freileitungen) gesichert.<sup>8</sup>

## **5.2.4 Telekommunikation**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist ebenfalls vorhanden.

## **5.2.5 Gasversorgung**

Der Ferienpark hat einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz über die in der Straße „Kleiner Waldsee“ befindliche Mitteldruckleitung PE DN 90. Die Versorgung mit Gas ist demzufolge gegeben und bei Bedarf erweiterbar.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Stellungnahme EON Avacon AG vom 21.04.2010 zum Vorentwurf.

<sup>9</sup> Stellungnahme Erdgas Mittelsachsen GmbH vom 13. April 2010 zum Vorentwurf.

## 5.2.6 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW – AbfG)<sup>10</sup>
- des Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)<sup>11</sup>
- Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis<sup>12</sup>

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens anfallenden Bauabfälle sind gemäß § 8 der Verordnung über die Einhaltung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV)<sup>13</sup> getrennt zu halten, um diese einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis besteht auch für Gewerbetreibende, Freiberufliche und Betreiber sonstiger Betriebsstätten Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen hat die Befahrung mit Müllfahrzeugen zu ermöglichen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

## 5.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplangebiet werden keine Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

---

<sup>10</sup> Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW – AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705).

<sup>11</sup> Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10.03.1998

<sup>12</sup> Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis vom 01.01.2008.

<sup>13</sup> Verordnung über die Einhaltung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV) vom 19 Juni 2002 (BGBl. Nr. 37 vom 24.06.2002), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. Nr. 48 vom 26.10.2006, S. 2298)

## **6 Grün- und Freiflächen**

### **6.1 Grünflächen**

#### Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen.

#### Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt. Hier sind Sportflächen (Volleyball, Basketballfläche, Fußballfeld etc.) angelegt worden, die von den Gästen des Ferienparks genutzt werden. Die Sportflächen sind als gering bis unversiegelte Freiflächen mit der Darstellung als Grünfläche vereinbar.

### **6.2 Gewässer**

Der nördliche Geltungsbereich wird vom Südufer des Kleinen Waldsees berührt. Der Kleine Waldsee befindet sich vollständig auf dem Gelände des Ferienparks Plötzky überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des hier vorgelegten Bebauungsplanes. Veränderungen am Gewässer sind nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen des Gewässers durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Innerhalb des SO 1.1 befindet sich außerdem ein künstlich angelegter Teich.

### **6.3 Wald**

Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB werden nicht ausgewiesen.

## **7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen mit dem naturnahen Umfeld sichern.

Geeignete und notwendige Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Rahmen des zu erarbeitenden Grünordnungsplanes ermittelt und in der Begründung zum Entwurf dargestellt. Sie werden, soweit festsetzbar, in den Bebauungsplan übernommen.

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen:

- Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (unbefestigt, Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.

Mit dieser Maßnahme wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes minimiert und eine, wenn auch eingeschränkte, Versickerungsfähigkeit bleibt auf den Flächen erhalten.

## **7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben. Sofern einzelne Gehölze in Verbindung mit einer konkreten Baumaßnahme entfernt werden müssen, werden diese entsprechend ersetzt. Auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung<sup>14</sup> wird im Planteil B, II hingewiesen.

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB im Entwurf festgesetzt werden.

Eine solche Festsetzung wird durch die Eintragung des entsprechenden Planzeichens für den vorhandenen wertvollen Gehölzbestand im Plangebiet getroffen. Dem wird folgende textliche Festsetzung im Planteil B zugeordnet:

- Im Geltungsbereich werden Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen weder fest mit dem Boden verbundene Gebäude errichtet noch mobile Camping- oder Wohnheime aufgestellt werden.

Die Festsetzung dient dem Schutz und der Erhaltung eines wertvollen und zu erhaltenden Gehölzbestandes im Geltungsbereich.

## **7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB werden im Planteil A nicht ausgewiesen.

Gemäß den Ergebnissen der Eingriffsbilanzierung wurden aber für die dort ermittelten Maßnahmen (siehe Anlage) textliche Festsetzungen im Planteil B formuliert:

- Innerhalb der Sondergebietsflächen ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 im Umweltbericht zu pflanzen. Bestehende Bäume außerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Mit dieser Festsetzung wird die Durchgrünung des Plangebietes auch auf den Flächen gesichert, die nicht von der Erhaltungsfestsetzung (siehe Punkt 7.2) erfasst sind.

Um die Eingriffe durch die geplante Erweiterung der Gaststätte durch den Anbau einer Bowlingbahn zu kompensieren, werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches bepflanzt.

- Auf dem Flurstück 239 / 1 der Flur 2, Gemarkung Plötzky, ist auf 610 m<sup>2</sup> Fläche eine geschlossene 3-reihige gestufte Landschaftshecke mit Überhältern zu pflanzen. Es sind 5 % Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm), 10 % Heister (2 x verpflanzt, 125 – 150 cm) und 85 % Sträucher (2 x verpflanzt, 60 – 80 cm) der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,5 m x 1,5 m.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Seite des Erschließungsweges und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Maßnahme dient der Gehölzanreicherung im nahen Umfeld des Bebauungsplanes und begünstigt auch die abiotischen Schutzgüter durch Beschattungswirkung, geregelte Verdunstung, Bodenbildung und Feuchtespeicher.

<sup>14</sup> Satzung über den Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Hecken als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Schönebeck -Baumschutzsatzung- i.d.F.d 1. Änderung vom 06.12.2001, in Kraft ab 01.01.2002.

## **8 Prüfung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht**

### **8.1 Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 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 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und ggf. sonstiger Fachgutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig waren alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen.

Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen und in der Entwurfserarbeitung umzusetzen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln.

Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgrund dessen, dass das zu überplanende Gelände bereits bebaut und der ausgewiesenen Nutzungsart entsprechend genutzt ist sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes überwiegend der Bestandssicherung bzw. Nachnutzung dienen, ist mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus nicht zu rechnen. Daher entspricht dieser Geltungsbereich auch dem Untersuchungsraum für die Schutzgüter im Umweltbericht.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

### **8.2 Ergebnis des Umweltberichts**

Der Umweltbericht wurde gemäß den o.g. Vorgaben erarbeitet und liegt als Teil II der Begründung vollständig vor.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Schönebeck (Elbe) Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“ keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt verbleiben.

Detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind dem Teil II der Begründung, Umweltbericht, Kap. 3, zu entnehmen.

## **9 Berücksichtigung natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange**

### **9.1 Eingriffsregelung**

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 20 NatSchG LSA).

Gem. § 19 Abs. 4 NatSchG LSA ist im Rahmen der Eingriffsregelung auch zu prüfen, ob Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind.

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB bzw. während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB und im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG).

Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Das trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der Bewertung des Eingriffs und der Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach der ‚Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) vorgenommen. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und Bilanzierung liegen zum Entwurf vor und werden, soweit möglich, in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### **9.2 Artenschutz**

In den §§ 37 ff BNatSchG<sup>15</sup> sind in Umsetzung der EU-Richtlinien Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz getroffen worden. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 37, der §§ 39 - 41, des § 44 und § 45 BNatSchG sowie auch die Befreiungsvorschrift des § 67 BNatSchG stellen in den Bundesländern unmittelbar anzuwendendes Recht dar.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September).

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

---

<sup>15</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchGNeuregG) v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 54 werden bereits bebaute und intensiv genutzte Flächen innerhalb des Ferienparkes Plötzky überplant und so ihrer städtebaulichen Ordnung zugeführt. Wann und in welcher konkreten Form Um- und Neubauten oder Um- und Nachnutzungen auf dem Gelände stattfinden, ist nicht bekannt.

Einzig der geplante Erweiterungsbau einer Bowlingbahn als Anbau an der Gaststätte im SO 1.2 stellt ein aktuelles Bauvorhaben dar.

Daten und Angaben zum Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Geltungsbereich liegen nicht vor und konnten vor Ort im Rahmen der Bestandsaufnahme auch nicht festgestellt werden. Aufgrund des Zustandes und Charakters des Plangebietes sind im Gebiet Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume zu erwarten.

Drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht sind derzeit nicht erkennbar. Insofern sind die Vorgaben zum Artenschutzrecht auf der Vorhabensebene im Rahmen der Bauantragstellung unmittelbar zu berücksichtigen. Das heißt, dass für

- Rückbauten und Baufeldfreimachungen
- Sanierungen und Umbauten

die betroffenen Flächen bzw. Gebäude auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten vor Genehmigung des Bauvorhabens bzw. vor Durchführung der Baumaßnahme bei genehmigungsfreien Vorhaben zu überprüfen sind. Dabei ist insbesondere auf

- gebäudebewohnende Tierarten (Vögel, Fledermäuse)
- sonstige Vogelarten

zu achten<sup>16</sup>.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

### **9.3 Verträglichkeit Natura 2000**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder in vorgeschlagenen Vogelschutzgebieten (SPA). Durch den Bebauungsplan sind auch keine Betroffenheiten einschlägiger Schutzgebiete im Umfeld zu erwarten. Daher bestehen nachzeitigem Kenntnisstand keine Erfordernisse i.S. von Verträglichkeitsprüfungen NATURA 2000.

### **9.4 Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart**

Durch die Ausweisung von Bauflächen sind keine Flächen betroffen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen. Daher ist ein förmliches Umwandlungsverfahren zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nicht erforderlich.

---

<sup>16</sup> Stellungnahme NABU Ortsgruppe Schönebeck vom 21.01.2010 zum Vorentwurf.

## 10 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 10.1 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

#### 10.1.1 Immissionsschutz

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Demnach sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld einzuhalten:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
Campingplatzgebiete	55 dB (A)	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)*
Wochenendhausgebiete	50 dB (A)	40 dB (A) bzw. 35 dB (A)*

\* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die östlich angrenzenden Wochenendhausgebiete stellen die einzigen schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft dar.

Bestehende relevante Lärmquellen im Umfeld, die Vorbelastungen darstellen, sind nicht bekannt. Die B 246a und die K 1296 sind jeweils mehr als 500 m entfernt, sodass keine Beeinträchtigungen des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 54 zu erwarten sind.

Sowohl der Ferienpark Plötzky als auch die benachbarten Wochenendhausgebiete sind bereits langfristig in Betrieb. Aufgrund des Charakters der Anlagen kann von diesen Erholungsgebieten selbst Freizeitlärm ausgehen.

Der durch die tägliche Benutzung der Sport- und Spielanlagen von den Gästen des Ferienparks, die nur in den Tageszeiten stattfindet, gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Von den Sportanlagen sind keine beeinträchtigenden Lärmemissionen zu erwarten. Deren Nutzung beschränkt sich auf den Campingplatzbetrieb und seine Gäste. Öffentliche Sportveranstaltungen finden hier nicht statt.

Durch den regulären Gaststättenbetrieb sind gleichfalls keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings finden hier auch vereinzelt Außenveranstaltungen, z.B. Tanzabende, statt, von denen auch in den Abendstunden Emissionen ausgehen können.

Die Anzahl der Außenveranstaltungen ergibt sich aus der Konzession der Gaststätte. Alle Veranstaltungen werden ordnungsgemäß angemeldet. Zu Beginn jedes Kalenderjahres werden das Ordnungsamt der Stadt Schönebeck und die Anlieger über die Art und Anzahl der geplanten Veranstaltungen sowie über die konkreten Termine informiert. Alle Außenveranstaltungen enden spätestens 22.00 Uhr, sodass Beeinträchtigungen während der Nachtstunden nicht zu erwarten sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, der, ausgenommen des geplanten Neubaus der Bowlingbahn, alle bereits vorhandenen Nutzungen ausweist, entstehen keine immissionsrelevanten Konflikte oder sonstige relevante Beeinträchtigungen erwarten.

Die Zufriedenheit der Gäste des Ferienparks und der Erholungssuchenden in der Nachbarschaft durch das ungestörte Nebeneinander des Ferienparks mit seinen Freizeitangeboten und den angrenzenden Ferienhaus- und Wochenendgebieten steht im höchsten Interesse des Betreibers des Ferienparks Plötzky. Resümierend wird eingeschätzt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in Bezug auf schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes kein Konfliktpotenzial entsteht.

#### 10.1.2 Luftreinhaltung

Auch hinsichtlich der Reinhaltung der Luft ist nicht zu erwarten, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen (Schadstoffe, Gerüche, Stäube) durch die geplanten Nutzungen in den umliegenden schutzwürdigen Gebieten entstehen.

## 10.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale sind derzeit ebenfalls nicht bekannt. Unabhängig davon sind im gesamten Geltungsbereich die Vorgaben des DenkmSchG LSA einzuhalten.

Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

## 10.3 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

## 10.4 Kampfmittel

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.<sup>17</sup>

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

## 10.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Die abfall- und bodenrechtliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises.

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Abfälle (Bodenaushub, Schutt) sind in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

<sup>17</sup> Stellungnahme Salzlandkreis, Ordnungsamt / Kampfmittelbeseitigung, vom 03.05.2010 zum Vorentwurf.

## 11 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan übt die Stadt Schönebeck (Elbe) aus. Die Finanzierung und Umsetzung der Planinhalte obliegt dem Betreiber des Ferienparks Plötzky.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat dem Ferienpark Plötzky, vertreten durch Herrn Wolfgang Schulle, einen städtebaulichen Vertrag für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens abgeschlossen.

Durch den Bebauungsplan und die Umsetzung der Planinhalte und alle damit in Verbindung stehenden Maßnahmen einschließlich der Erschließung sowie der Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung entstehen der Stadt Schönebeck (Elbe) keine Kosten.

## 12 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Versiegelung in m <sup>2</sup>	unversiegelte Freifläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Sondergebietsflächen</b>	<b>13.320</b>			<b>72,7</b>
<b>SO 1.1 - Versorgungs- und Freizeitanlagen</b>	<b>4.085</b>			
davon höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,4)		1.634		
davon nicht überbaubare Flächen			2.451	
<b>SO 1.2 - Versorgungs- und Freizeitanlagen</b>	<b>4.130</b>			
davon höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,6)		2.478		
davon nicht überbaubare Flächen			1.652	
<b>SO 2 - Bungalowanlage</b>	<b>2.510</b>			
davon höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,4)		1.004		
davon nicht überbaubare Flächen			1.506	
<b>SO 3 - Mobilheime</b>	<b>2.595</b>			
davon höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,2)		519		
davon nicht überbaubare Flächen			2.076	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.820</b>			<b>9,9</b>
davon Erschließungsstraßen (privat)	910	728	182	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	910	728	182	
<b>Grünflächen</b>	<b>2.955</b>			<b>16,1</b>
davon privat	2.955		2.955	
<b>Wasserflächen</b>	<b>215</b>			<b>1,2</b>
davon privat	215		215	
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>18.310</b>	<b>7.091</b>	<b>11.219</b>	<b>100</b>
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>	<b>100</b>	<b>39</b>	<b>61</b>	