

Stadt Schönebeck (Elbe)

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Bebauungsplan Nr. 64

"Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky"

Begründung

Teil I
Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Satzung

November 2016

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	8
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	9
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	10
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	10
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
3	PLANGEBIET	11
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	11
3.2	Bestand und Nutzungen	11
3.3	Angrenzende Nutzungen	12
3.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.1.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	13
4.1.2	Grünflächen mit Zweckbestimmung „Zeitplatz“	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Grundfläche und Grundflächenzahl	15
4.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	15
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	16
4.3.2	Bauweise	16
5	ERSCHLIEßUNG	17
5.1	Verkehrerschließung	17
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	17
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	18
5.1.3	Ruhender Verkehr	18

5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	19
5.2.1	Wasserversorgung	19
5.2.2	Abwasserentsorgung	19
5.2.3	Energie und Kommunikation	20
5.2.4	Abfallentsorgung	21
5.3	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	21
5.4	Brandschutz	22
5.4.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	22
5.4.2	Lösch- und Brauchwasser	22
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	23
6.1	Grünflächen	23
6.2	Gewässer	23
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	24
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	26
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	26
8.2	Eingriffsregelung	27
8.3	Baumschutzsatzung	28
8.4	Artenschutz	28
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	30
9.1	Städtebauliche Situation und Auswirkungen	30
9.2	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	30
9.2.1	Immissionsschutz in der Bauleitplanung	30
9.3	Denkmalschutz	31
9.4	Boden	32
9.5	Altlasten	32
9.6	Kampfmittel	32
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	33
11	FLÄCHENBILANZ	33

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Der „Ferienpark Plötzky“ befindet sich im Ortsteil Plötzky der Stadt Schönebeck zwischen Schönebeck und Gommern westlich der B 246a am „Kleinen Waldsee“. Aufgrund der landschaftlich attraktiven Lage, seiner hervorragenden Ausstattung und der 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 ab.

Der Betreiber des „Ferienpark Plötzky“, Herr Wolfgang Schulle, beabsichtigt, aufgrund der großen Nachfrage zusätzliche Mobilheime auf dem Gelände des Ferienparks zu errichten. Diese komfortable Form des Freizeitwohnens wird zunehmend nachgefragt und soll die Angebotsvielfalt des „Ferienpark Plötzky“ erweitern. Gleichzeitig soll das Freizeitangebot im „Ferienpark Plötzky“ ausgebaut und eine Indoor-Sportanlage östlich der vorhandenen Bowlingbahn und des Restaurants errichtet werden.

Entlang der östlichen Grenze des Ferienparkgeländes sollen anstelle der Campingwagen, welche sich temporär während der Saison und teilweise dauerhaft dort befinden, Mobilheime aufgestellt werden. Südlich des „Kleinen Waldsees“ wird eine Grünfläche als Zeltplatz festgesetzt, der bereits jetzt als solcher genutzt wird. Weiterhin soll der südlich des Restaurants und der Bowlingbahn befindliche Parkplatz nach Osten erweitert werden.

Da sich die Fläche im baurechtlichen Außenbereich und in einem Landschaftsschutzgebiet befindet, ist zur Baurechtschaffung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 BauGB, i.V.m. der Herauslösung von Teilflächen des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig.

Die Stadt Schönebeck hat daher am 05.11.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ gefasst. Gleichzeitig erfolgt die Überplanung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 „Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen Ferienpark Plötzky“. Hier sollen die Baugrenze und zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet 1.2 angepasst werden, um den Neubau einer Indoor – Spießfeldhalle als Ergänzung des Freizeitangebotes zu ermöglichen.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,84 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ verfolgt die Stadt Schönebeck (Elbe) insbesondere folgende Ziele:

- Sicherung des Erholungsstandortes „Ferienpark Plötzky“ sowie der bereits getätigten Investitionen am Standort
- Ausweisung von Sondergebieten zur Ermöglichung einer maßvollen baulichen Entwicklung und der nachfrageorientierten Verbesserung des Beherbergungskomforts durch die Errichtung von Mobilheimen
- Verbesserung der Parkplatzsituation im Gebiet
- Freihaltung der Gewässerrandbereiche des „Kleinen Waldsee“ und der Verbindungsstrukturen zum „Großen Waldsee“
- Schaffung der Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region

Zur Vereinfachung der Beschreibung werden nachfolgend die Bebauungspläne in der Regel nicht mit ihrer vollständigen Bezeichnung, sondern nur mit der Nummerierung benannt.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie 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.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für Änderungen im Plangebiet darstellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 befindet sich im baurechtlichen Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Zur Baurechtschaffung ist ein verbindlicher qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB notwendig.

Mit dem Geltungsbereich wird darüber hinaus eine Teilfläche eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 BauGB, des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54, überplant. Diese Fläche wurde i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. (siehe Kap. 2.4.1) Das Erfordernis der Bauleitplanung resultiert hier daraus, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die aktuellen Bauabsichten des Eigentümers angepasst werden sollen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288)

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand Mai 2015) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Dietwalt Hartmann, Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg (Stand November 2015), erarbeitet.

Der Geltungsbereich erstreckt sich neben den Flurstücken 195 u. anteilig 505 auch auf Teilflächen des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 (Flurstück 901/194 Süd sowie 900/194 Süd und 980/193).

Dem Bebauungsplan Nr. 54 lag die Katasterkarte aus dem Jahr 2005 zu Grunde. Die aktuelle digitale Flurkarte (Stand 2015) weicht in Bezug auf die Grenze zwischen den Flurstücken 901/194 und 195 erheblich ab. Auch aus diesem Grund ist die Aufnahme des südlichen Teils des Flurstücks 901/194 in den Geltungsbereich geboten, um den Plan an das aktuelle Kataster anzupassen.

Die Planzeichnung weist das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend aus.

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.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10 im Stand von 2009.

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo und der Stadt Schönebeck (Elbe) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A 18 - 38912 - 2009 - 14 erteilt.

Der Erlaubnisvermerk wurde auf dem Bebauungsplan ausgewiesen.

1.5 Aufstellungsverfahren

Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung eines Bebauungsplans 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 ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist 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 zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die abgegebenen Anregungen und Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), 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. (sh. Kap. 8.1)

Die Stellungnahmen sind bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung berücksichtigt worden. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf ausgelegt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Nachdem der Entwurf des Bebauungsplans ausgearbeitet war, wurde dieser durch Beschluss des Stadtrates gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfs-Unterlagen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Abwägung, Feststellungsbeschluss und Inkraftsetzung

Mit den eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht. Aus der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme vorgetragen.

Nach sachgerechter Abwägung war der Plan nicht zu ändern. Der Abwägungsvorschlag und der Bebauungsplan werden dem Stadtrat der Stadt Schönebeck zur Abfassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn das Verfahren zur Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet abgeschlossen ist. Danach kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden.

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

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	05.11.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom 14.03. bis 08.04.2016
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit Schreiben vom 02.03.2016
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	08.09.2016
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	11.09.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	19.09.2016 bis 21.10.2016
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	14.09.2016
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung / Inkraftsetzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, während die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.

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 2010 (LEP LSA 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Relevante ausgewählte Ziele und Grundsätze sind:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft worden (LEP LSA 2010, Z 37)
- Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dies soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen - Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen. (LEP LSA 2010, G 134)
- Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 144)

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplans und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Regionalplanung

Der Bebauungsplan 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) genehmigt am 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 64 liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 8 „Naherholungsgebiet Elbaue / Heidegarten Gommern“ (REP MD, Punkt 5.7.2.4 Z). In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung sind zweckorientierte Planungen und Maßnahmen grundsätzlich raumordnungsrechtlich zulässig. Den Belangen des Tourismus ist bei der Abwägung ggf. entgegenstehender Belange ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der Ferienpark Plötzky mit regionaler und 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.

Landesplanerische Stellungnahme

Seit 01.07.15 ist das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt in Kraft. Die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahmen für raumbedeutsame Planungen u. Maßnahmen obliegt gem. § 13 (2) der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt.

Nach Prüfung des Entwurfes des BP Nr. 64 „Mobilheimpark Ferienpark Plötzky“ stellt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt fest, dass das geplante Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.¹

¹ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt mit Stellungnahme vom 04.10.2016

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 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 Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächenutzungsplan (2008), zuletzt geändert 2012, im Gebietsstand vor 2009.

Von den Darstellungen dieses Flächennutzungsplans ist die hier vorgelegte Planung unberührt.

Seit 2009 sind die ehemaligen Gemeinden Plötzky, Pretzien und Ranies Ortsteile der Stadt Schönebeck. Sie haben als ehemals eigenständige Kommunen je einen eigenen Flächennutzungsplan. Für die Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies erfolgte nach der Eingemeindung nach Schönebeck inzwischen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Nachdem die Stadt Schönebeck am 15.11.2015 den Feststellungsbeschluss gefasst hat, wurde dieser Flächennutzungsplan für die genannten Ortsteile zur Genehmigung eingereicht. Die Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans sind für die vorgelegte Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Abb. 1: 1. Änderung Flächennutzungsplan Plötzky / Pretzien / Ranies (gem. § 204 (2) BauGB), Auszug, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.04.2016

Im nun wirksamen Flächennutzungsplan sind der Bereich des „Ferienpark Plötzky“ und die angrenzenden Erholungsflächen als Sonderbauflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ wird explizit als Sonderbaufläche mit der Zeckbestimmung „Mobilheimpark“ ausgewiesen.

Die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 ist aufgrund dessen, dass hier ein rechtskräftiger verbindlicher Bebauungsplan vorliegt, als Sondergebiet „Ferienpark“ dargestellt. Ein Teilbereich dieser Fläche wird durch den Bebauungsplan Nr. 64 überplant, wobei die Art der baulichen Nutzung beibehalten und ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung angepasst wird.

Die vorhandenen Gewässer werden nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als Wasserflächen und Wasserläufe dargestellt. Die Uferstrandstreifen sind frei zu halten und demnach im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Die östlich des Plangebiets befindlichen Flächen werden als Sonderbauflächen für „Wochenendhäuser“ bzw. „Ferienhäuser“ dargestellt. Die nördlich und südlich gelegenen Bereiche, außerhalb der Plangebietsgrenzen, sind als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan Nr. 64 kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Sondergebiet Versorgung- und Freizeitanlagen Ferienpark Plötzky“, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.10.2011, wird vom Bebauungsplan Nr. 64 teilweise überlagert bzw. grenzt an den Geltungsbereich der hier vorgelegten Bauleitplanung an. Die folgenden ehemaligen Festsetzungen zur Art der Nutzung des Sondergebiets 1.2 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 bleiben dabei unberührt:

- Versorgungs- u. Freizeitanlagen für den „Ferienpark Plötzky“ (Rezeption, Parkplätze, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, Innen- und Außensportanlagen, Wellnessbereich, Gaststätte mit Bowlingbahn, Verkaufsstelle zur Grundversorgung)

Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne gehören zum „Ferienpark Plötzky“ dessen Gesamtanlage eine funktionale Einheit bildet. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 korrespondiert mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ und den weiteren Nutzungen im Ferienpark.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 sichert nicht nur die zentrale Versorgung und Verwaltung des Ferienparks, sondern über die Hauptzufahrt, ausgehend von der Straße „Kleiner Waldsee“, auch die verkehrliche Erschließung des gesamten Ferienparks einschließlich des nördlichen Bereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“.

Erste Mobilheime wurden im Sondergebiet SO 3 (hier als SO 3.1 bezeichnet) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 aufgestellt. Weitere Mobilheime sollen zukünftig im direkt angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 „Mobilheime im Ferienpark Plötzky“ südlich und nördlich des kleinen Waldsees in den Sondergebieten SO 3.2 und SO 3.3 zugelassen werden. Hier wurden bisher Wohnmobile aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 64 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 im Bereich der sich überlagernden Fläche lediglich durch das neue Recht verdrängt. Bei Außerkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 64 gelten wieder die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

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

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gem. Naturschutzgesetz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittlere Elbe“.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 „Sondergebiet Versorgung und Freizeitanlagen Ferienpark Plötzky“ (Gemarkung: Plötzky; Flur 2; Flurstück 980/193, 900/194, 901/194) wurde im Zuge seines Aufstellungsverfahrens bereits aus dem LSG „Mittlere Elbe“ entlassen.²

Im übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 64 gelten die Ver- und Gebote der Landschaftsschutzgebietsverordnung³ sowie die nach § 26 BNatSchG festgesetzten Vorschriften. In einem Landschaftsschutzgebiet sind demnach alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 sollen Baugebiete ausgewiesen werden, die den Geboten und Verboten Landschaftsschutzgebiets entgegenstehen. Aus diesem Grund wird auch in diesem Verfahren vor Inkraftsetzung des Bebauungsplans die Herauslösung der entsprechenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich werden.

Die Herauslösung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ ist in einem gesonderten Verfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.⁴

Das entsprechende Verfahren wurde eingeleitet und wird voraussichtlich bis Ende des Jahres 2016 abgeschlossen werden.

Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmale. Archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA sind im Gebiet nicht bekannt.

Schutzausweisungen gem. Wassergesetz

Im Geltungsbereich befinden sich ein Teil des Gewässers „Kleiner Waldsee“ und der Verbindungsgraben zwischen dem „Kleinen Waldsee“ und dem „Großen Waldsee“. Diese sind Gewässer zweiter Ordnung, bei denen nach § 50 Abs. 1 WG LSA ein Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite zu berücksichtigen ist.⁵ „Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.“ (§ 50 Abs. 2 WG LSA).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Gehölzschutz

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

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

Die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe)⁶ ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Diese greift aber nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans innerhalb von Flächen gem. § 30 BauGB.

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen bekannt.

² Verordnung zur Änderung des Beschlusses über die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“ im Salzlandkreis, Amtsblatt für den Salzlandkreis Nr. 32 vom 07. September 2011.

³ Landschaftspflegeplan zur Entwicklung, Gestaltung und Pflege des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“, Beschluss des Bezirkstages Magdeburg Nr. 118-28/64 vom 07.12.1964.

⁴ Salzlandkreis, Untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 23.03.2016

⁵ § 50 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt, (WG LSA) vom 16.03.2011 und gültig seit 01.04.2011

⁶ Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsteil der Stadt Schönebeck (Elbe) (Baumschutzsatzung), vom 11.12.2015.

3 Plangebiet

3.1 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 entlang der östlichen Grenze des Geländes.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 195 (Grenze zum Flurstück 301)
- Im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 195 (Grenze zu den Flurstücken 196 / 61, 196 / 62, 196 / 63, 196 / 66, 196 / 67, 196 / 70)
- Im Süden von der südlichen Grenze der Flurstücke 195 und 901 / 194 sowie 900 / 194 und anteilig 980 / 193 (Grenze zum Flurstück 211)
- Im nordwestlichen Bereich bis an die Flurstücksgrenze zwischen 195 (Nord) und 901 / 194 (Nord), im zentralwestlichen Bereich bis in das Flurstück 901 / 194 und im südwestlichen Bereich über die Flurstücke 901 / 194 ant. u. 900 / 194 ant. bis in das Flurstück 980 / 193 (im südwestlichen Bereich)

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 3.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,84 ha.

Die südlichen Bereiche der Flurstücke 901 / 194 sowie 900 / 194 und 980 / 193 liegen gleichzeitig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54.

3.2 Bestand und Nutzungen

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

Im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ befinden sich derzeit Dauercampingwagen mit teilweise zugehörigen Vorzelten und anderweitigen mobilen Anlagen (im Süden), eine Zeltplatzwiese (südlich des Gewässers), sowie eine größere Freifläche zur Aufstellung von Campingwagen mit Versorgungsanschlüssen (im Norden).

Das Plangebiet enthält einen Teil des Gewässers „Kleiner Waldsee“, welcher zum Baden genutzt wird. Dieser ist durch einen Wasserlauf mit dem großen Waldsee verbunden, der nur fußläufig überquert werden kann.

Der südliche Teil des Flurstücks 195 weist einen ausgeprägten Baumbestand auf, an welchen die vorhandenen Erholungsstrukturen angepasst wurden.

Im südlichen Geltungsbereich ist eine private Zufahrtsstraße mit einer Schranke vorhanden. Zusätzlich ist nördlich des Gewässers „Kleiner Waldsee“ eine private Zufahrt für das nördliche Plangebiet angelegt. Diese ist über die westlich gelegene Hauptzufahrt zum „Ferienpark Plötzky“ an die Straße „Kleiner Waldsee“ angebunden.

Im südwestlichen Geltungsbereich, der den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 überlagert, sind auf Grundlage der Festsetzungen im rechtskräftigen Plan im Sondergebiet SO 3 (jetzt als SO 3.1 bezeichnet) erste Mobilheime errichtet worden.

Weiter südlich im Sondergebiet 1.2 befinden sich Teile der Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Restaurant, Wellness Center und Bowlingbahn).

Im Süden befindet sich der Parkplatz, welcher direkt an die öffentliche Erschließungsstraße „Kleiner Waldsee“ angebunden ist.

3.3 Angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorgelegten Bauleitplans ist Teil des Gesamtgeländes „Ferienpark Plötzky“. Er erstreckt sich entlang der östlichen Grenze des Ferienparks von der nördlichen bis zur südlichen Abgrenzung, zwischen der Straße „Kleiner Waldsee“ und dem nördlich parallel verlaufenden Wirtschaftsweg. Die nördlich sowie die südlich angrenzenden Flächen werden durch Wege begrenzt und sind landwirtschaftlich geprägt.

Die westlich gelegenen Flächen gehören zum Ferienpark Plötzky und umfassen die Verwaltungs-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen. Zusätzlich sind Campingstellplätze und anderweitige Freizeit-, Sport- und Erholungsflächen vorhanden.

Die Bereiche östlich des Plangebiets gehören nicht zum „Ferienpark Plötzky“, werden aber ebenfalls als Erholungs- und Freizeitflächen genutzt. Hier befindet sich der „Große Waldsee“, in dessen Umfeld eine Vielzahl von Ferien- und Wochenendhäusern errichtet wurden.

3.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich, Gemarkung Plötzky Flur 2

Flurst.-Nr.	Eigentümer
195	privat (Betreiber „Ferienpark Plötzky“)
505 (ant.)	privat (Betreiber „Ferienpark Plötzky“)
900/194 (ant.)	privat (Betreiber „Ferienpark Plötzky“)
901/194 (ant.)	privat (Betreiber „Ferienpark Plötzky“)
980/193 (ant.)	privat (Betreiber „Ferienpark Plötzky“)

Bezüglich der abweichenden Plangrundlage der Bebauungspläne Nr. 54 und Nr. 64 wird auf das Kapitel 1.4 hingewiesen.

4 Art und Maß der baulichen Nutzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Sondergebietsflächen ausgewiesen werden, die der Erholung dienen. Bei Sondergebieten 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 den bestehenden und auch geplanten Nutzungen werden im Geltungsbereich vier Teilflächen differenziert. Für die Sondergebietsflächen werden die folgenden Festlegungen getroffen:

SO 1.2 – Sondergebiet „Versorgungs- und Freizeitanlagen“

Hier befinden sich derzeit ein Wellness-Bereich, ein Imbiss sowie die Gaststätte mit Bowlingbahn. In diesem Gebiet sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 54 nach § 10 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende und der Versorgung des Gebiets dienende Versorgungs- und Freizeitanlagen allgemein zulässig:

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

Im Sondergebiet 1.2 ist aktuell die zusätzliche Errichtung einer Indoor – Spielfeldhalle geplant. Dementsprechend sind die Baugrenzen an das Vorhaben anzupassen (siehe Kap. 4.3.1).

Eine Änderung der textlichen Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet ist hierfür nicht erforderlich, da die geplante Indoor – Spielfeldhalle zu den Sport- und Spielanlagen zählt.

SO 3.1 – Sondergebiet „Mobilheime“

Die anteilige Darstellung des Sondergebiet 3.1 im Bebauungsplan 64 ist aufgrund der Aktualisierung der Plangrundlage erforderlich (sh. Kap. 1.4). Der schmale Streifen grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 bzw. an das dort festgesetzte Sondergebiet SO 3. Es wird zur besseren Verständlichkeit in Verbindung mit der Ausweisung weiterer Sondergebietsflächen „Mobilheime“ im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64 als SO 3.1 benannt.

Die für das Sondergebiet SO 3.1 ausgewiesenen textlichen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dessen Sondergebiet SO 3.

Dementsprechend sind im Sondergebiet 3.1 sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

SO 3.2 – Sondergebiet Mobilheime

Im Sondergebiet 3.2 im Südteil des Flurstücks 195 sollen weitere Mobilheime aufgestellt werden. Die Anordnung soll in Clustern, welche durch kurze Stichwege erschlossen werden, unter maßgeblicher Berücksichtigung und vollständiger Erhaltung des vorhandenen Baumbestands erfolgen. Das ist nicht nur aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geboten, sondern damit soll auch der naturnahe Charakter des Erholungsgebiets erhalten und eine hohe Aufenthaltsqualität für die Gäste gesichert werden.

Bei einer Flächengröße von ca. 3.184 m² und der festgelegten GRZ von 0,3 sind im Sondergebiet SO 3.2 gem. § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Mobilheime
- Je ein Stellplatz für PKW i.S.d. § 12 BauNVO pro Parzelle

SO 3.3 – Sondergebiet Mobilheime

Im Sondergebiet 3.3 im Nordteil des Flurstücks 195 sollen ebenfalls Mobilheime aufgestellt werden. Bei einer Flächengröße von ca. 2.611 m² und der festgelegten GRZ von 0,3 sollen hier auch Mobilheime mit je einem zugehörigen PKW-Stellplatz festgesetzt werden.

Das Sondergebiet SO 3.3 wird von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der östlichen und nördlichen Grenze durchzogen, welches die Zugänglichkeit für Fahrzeuge des Betreibers des Ferienparks und dessen beauftragten Personals, der Mieter der Ferienhäuser und vor allem für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge im Sondergebiet SO 3.3 gewährleistet. Auf der weitestgehend gehölzfreien Sondergebietsfläche können die Mobilheime in Reihe und leicht versetzt, in einem angemessenen Maß, aufgestellt werden.

Im Sondergebiet SO 3.3 sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Mobilheime
- Je ein Stellplatz für PKW i.S.d. § 12 BauNVO pro Parzelle

4.1.2 Grünflächen mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Ein Teil der Grünfläche südöstlich des „Kleinen Waldsees“ soll, wie auch jetzt schon, künftig zum Aufstellen von Zelten genutzt werden. Diese Fläche befindet sich zwischen dem Verbindungsgraben der Gewässer und dem Sondergebiet 3.2 im Süden sowie dem Sondergebiet 3.1 im Westen. Sie ist von den sonstigen Grünflächen, die nicht zum Zelten genutzt werden sollen (siehe Kap. 6), mit dem Planzeichen 15.14 abgegrenzt.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ sind Standplätze für das vorübergehende Aufstellen von Zelten zulässig.

Aufgrund der Ufernähe und dem vorhandenen Baumbestand sowie der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet soll die Fläche von baulichen Anlagen und vom Befahren mit Kraftfahrzeugen freigehalten werden. Folgende Anlagen sind daher unzulässig:

- Bauliche Anlagen
- Einfriedungen
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Grünflächen ohne konkrete Nutzungszuweisungen werden im Kapitel 6.1 beschrieben.

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 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan Nr. 64 werden Flächen als Sondergebiet „Erholung“ nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Sondergebiete die der Erholung dienen, sind im § 17 BauNVO als solche nicht erfasst, wodurch eine individuelle Betrachtung der einzelnen Sondergebiete und der damit verbundenen zulässigen Grundflächenzahl notwendig ist.

SO 1.2 - Sondergebiet „Versorgungs- und Freizeitanlagen“

Das Sondergebiet SO 1.2 überlagert vollständig das gleichnamige Sondergebiet SO 1.2 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54. In diesem Sondergebiet befinden sich die Hauptversorgungs- und Freizeitanlagen des „Ferienpark Plötzky“. Aufgrund der gestiegenen Ansprüche und der geplanten Errichtung einer Indoor-Sporthalle zur Angebotserweiterung ist es erforderlich, die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 im Bebauungsplan Nr. 64 auf 0,8 zu erhöhen.

SO 3.1 - Sondergebiet Mobilheime

Im direkt an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 ist für das Sondergebiet SO 3 eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64 wird dem entsprechend für das Sondergebiet SO 3.1 ebenfalls eine GRZ von 0,2 festgelegt.

SO 3.2 und SO 3.3 - Sondergebiet Mobilheime

In den Sondergebieten SO 3.2 sowie SO 3.3 soll, wie im SO 3.1, das Aufstellen von Mobilheimen zugelassen werden.

Diese Mobilheime werden künftig im Sinne von Ferienunterkünften / Ferienhäusern genutzt. Hierfür wäre gem. § 17 BauNVO die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 zulässig. In Anbetracht der Lage im Landschaftsschutzgebiet und an Gewässern sowie der umgebenden sensiblen Landschaft wird in der vorliegenden Planung die GRZ auf 0,3 reduziert. Damit ist eine angemessene Bebauungsdichte möglich, die auch der Bebauungsdichte benachbarter Nutzungen entspricht.

Somit können im Sondergebiet SO 3.2 mit einer Flächengröße von ca. 3.184 m² und der festgelegten GRZ von 0,3 sowie in Anbetracht der räumlichen Gegebenheiten maximal 12 Mobilheime mit einer Grundfläche von ca. 50 m² errichtet werden.

4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets 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 Sondergebiet 1.2 wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzte eingeschossige Bauweise auch im Bebauungsplan Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ beibehalten.

In den Sondergebietsflächen 3.1 sowie 3.2 und 3.3 wird für die geplanten Mobilheime ebenfalls eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Genauere Höhen für bauliche Anlagen werden nicht festgelegt, da aufgrund der Art der geplanten Gebäude eine unangemessene und nicht verträgliche Bauhöhe nicht zu erwarten ist.

4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den SO 3.1 und SO 3.2 sowie im Sondergebiet SO 3.3 sind pro Mobilheim - Einheit bzw. pro Parzelle je ein Stellplatz für PKW i.S.d. § 12 BauNVO zulässig.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen im Sondergebiet SO 1.2 bestimmt sich nach der Bauordnung Sachsen-Anhalt. Der den hier zulässigen Nutzungen zugeordnete ruhende Verkehr soll ausschließlich vom ausgewiesenen Parkplatz südlich der Bowlingbahn und dem neuen Parkplatz, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des „Ferienpark Plötzky“, aufgenommen werden. (siehe Kap. 5.1.3)

Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Einer diesbezüglichen Festsetzung bedarf es nicht, weil gem. § 12 Abs. 2 BauNVO Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Ein Bedarf an Garagen und Carports besteht aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie dem Parkplatzangebot in der näheren Umgebung nicht.

Zudem ist die Aufzählung der zulässigen Nutzungen für die Sondergebiete in den textlichen Festsetzungen abschließend. Abweichende oder andere Nutzungen sind nicht zulässig.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO wären außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64 werden hierzu einschränkende Festsetzungen getroffen (sh. Kap. 4.2.3).

Im Sondergebiet SO 1.2 wird die im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 festgesetzte Baugrenze in östliche Richtung verschoben und damit das Baufeld erweitert. Diese Erweiterung ist notwendig um die geplanten Indoor – Sporthalle realisieren zu können.

Im Sondergebiet 3.2 werden keine Baugrenzen festgesetzt, um die flexible Anordnung der Mobilheime unter Berücksichtigung des Baumbestandes zu ermöglichen.

Im Sondergebiet SO 3.3 werden ebenfalls keine Baugrenze festgelegt, wodurch ein variables Aufstellen der geplanten Mobilheime möglich ist. Abstände zu den angrenzenden Nutzungen werden durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie von Grünflächen gewahrt.

4.3.2 Bauweise

Für Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO besteht kein städtebauliches Erfordernis.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist an das übergeordnete Straßennetz, hier an die B 246a zwischen Plötzky und Gommern, über die vorhandene öffentliche Zuwegung „Am Waldsee“ angeschlossen. Damit ist die äußere verkehrliche Erschließung grundsätzlich gesichert.

Die asphaltierte Zufahrt „Am Waldsee“ mit direkter Anbindung an die B 246a befindet sich in der Baulast der Stadt Schönebeck (Elbe). Es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsanlage, die der Erschließung der in diesem Bereich westlich der Bundesstraße befindlichen Erholungsgrundstücke dient. Die Straße „Am Waldsee“ ist in westliche Richtung nach der Einfahrt zum „Ferienpark Plötzky“ bzw. dem „Milanweg“ unbefestigt und erfüllt keine anderen örtlichen Verkehrsverbindungsfunktionen. Anschließende Wege dienen der Erreichbarkeit von Wald- und Wiesenflächen.

Das Gebiet ist über einen ländlichen Weg auch von Norden her erreichbar. Hier wurde auch eine entsprechende Zufahrt dargestellt. Sowohl aufgrund des Ausbauszustands als auch hinsichtlich der Art der Nutzung des Weges (landwirtschaftlicher Verkehr) ist diese Anbindung nicht als Gebietserschließung zu entwickeln.

überörtliche Anbindung B 246a

Die überregionale Anbindung aller Freizeit- und Erholungsflächen zwischen Plötzky und Gommern wird durch die B 246a sichergestellt. Die B 246a ist eine Bundesstraße mit überregionaler Bedeutung. In der Stellungnahme vom 02.03.2016 zum Vorentwurf des Bebauungsplans äußert die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, als zuständiger Baulastträger anbaurechtliche Bedenken. Der in kommunaler Baulast befindliche Weg „Kleiner Waldsee“ bindet direkt mit einer Zufahrt an die B 246a an. Der betroffene Abschnitt der B 246a befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen im o.g. Abschnitt der B 246a gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) i.d.F.v. 28.06.2007 (BGBl. Jahrgang 2007 Teil Nr. 29, zuletzt geändert durch Art. 466 VO v. 31.08.2015 (BGBl. Teil I S. 1474)). Gem. der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West vom 22.03.2016, die mit Schreiben vom 13.10.2016 aufrecht erhalten wird, wird befürchtet, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs durch die Planaufstellung durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr beeinträchtigt werden könnte. Es wird auf einen entsprechenden Nachweis abgestellt.

Der Hinweis wurde geprüft. Es ist nicht zu erwarten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B 246a durch die Aufstellung des hier vorgelegten Bebauungsplanes beeinträchtigt werden kann, weil dieser keine Erweiterungen der Erholungsflächen oder Gästekapazitäten vorbereitet, sondern vorhandene Nutzungen städtebaulich neu geordnet bzw. konzipiert werden. Es werden keine zusätzlichen Erholungssuchenden in Mobilheimen untergebracht, sondern die geplanten Mobilheime werden anstelle von derzeit als Camping- und Wohnmobilstellplatz genutzten Flächen errichtet. Demzufolge werden weder Änderungen der Anzahl der Gäste des Ferienparks noch Veränderungen des derzeit vorhandenen Verkehrsaufkommens zu erwarten sein.

Auch wenn es durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ zu keiner erhöhten Verkehrsfrequenzierung kommt, sollte eine grundsätzliche Gesamtlösung für die Anbindung der Erholungsflächen westlich der B 246a zwischen Plötzky und Gommern zwischen der Stadt Schönebeck und der Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens angestrebt werden.

Unter Berücksichtigung aller anliegenden Nutzergruppen (Ferienpark, mehrere Wochenendhausgebiete, Western- und Indianercamp) wird daher durch die Stadt Schönebeck eine verkehrliche Untersuchung zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anbindung „Am Waldsee“ B 246a in Auftrag gegeben werden. Der Untersuchungsumfang und die Ergebnisse werden mit der Unteren Verkehrsbehörde des Salzlandkreises und der Landesstraßenbaubehörde abgestimmt.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Gebietserschließung erfolgt vollständig über private Verkehrsflächen. Die vorhandene Hauptzufahrt ist im Bebauungsplan Nr. 54 als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Erschließung aller Flächen innerhalb des „Ferienparks Plötzky“.

Das Sondergebiet SO 1.2 ist direkt über den Parkplatz nördlich der Straße „Kleiner Waldsee“ erschlossen. Über diese Parkplatzfläche führt eine private Verkehrsfläche, über die auch die Sondergebiete SO 3.1 und SO 3.2 verkehrlich angebunden sind.

Das im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 64 gelegene SO 3.3 ist über die Hauptzufahrt zum Ferienpark und im weiteren Verlauf über die inneren Erschließungswege im „Ferienpark Plötzky“ erreichbar. Zusätzlich gewährleistet eine private Verkehrsfläche im Norden des Plangebiets die Anbindung des Sondergebiets SO 3.3 an den nördlich des Ferienparks gelegenen Wirtschaftsweg.

Die private Verkehrsfläche führt in das Plangebiet und ist an ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht im Sondergebiet SO 3.3 angeschlossen (sh. Kap. 5.3). Dieses Wegerecht erstreckt sich entlang der östlichen und nördlichen Sondergebietsgrenze und setzt einen 4 m breiten Verkehrsweg fest, welcher die innere Erschließung des Sondergebiets 3.3 und dessen Stellplätze sichert.

Die Wegebeziehung zwischen dem „Kleinen Waldsee“ und dem „Großen Waldsee“ ist aufgrund des Gewässer- und Landschaftsschutzes nicht für Kraftfahrzeuge ausgelegt und nur fußläufig passierbar.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 54 dargestellte Hauptzufahrt zum Ferienpark Plötzky und der innere Hauptschließungsweg im Ferienpark sind befestigt und mit einer Breite von ca. 4 m auszubilden, um die Erreichbarkeit mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.

Der Erschließungsweg endet derzeit stumpf nördlich des „Kleinen Waldsees“. Im Bebauungsplan wird hier eine Wendeanlage für größere Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (Bemessungsfahrzeug nach RAS 06: 2-achsiges Müllfahrzeug) angeordnet. Somit ist eine Anbindung an die nördliche Ein- bzw. Ausfahrt gewährleistet über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet und ein Wendemöglichkeit, aufgrund der über 50 m langen Erschließungsanlage, im nördlichen Plangebiet vorhanden.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 ist mit direkter Zufahrt von der Straße „Kleiner Waldsee“ ein Parkplatz festgesetzt und realisiert worden. Auf diesen Flächen ist das Parken von betriebsfremden Fahrzeugen der Gäste des Ferienparks Plötzky erlaubt.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 wird der vorhandene Parkplatz in Richtung Osten erweitert. Dabei wurde eine Tiefe von 20 m gewählt um das Senkrechtparken in 2 Reihen zu gewährleisten. Aufgrund des hohen Bedarfs an Parkraum werden durch die Parkplatzerweiterung Neuausweisung ca. 30 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Durch die Stellplatzerweiterung können auf der Parkfläche ca. 60 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich ist auf den Sondergebietsflächen je ein Stellplatz pro Mobilheim zugelassen.

Zusätzliche Parkplatzkapazitäten stehen auf dem neuen Parkplatz (Baugenehmigung AZ: IV/43/2015-01401 vom 28.04.2016) auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Kleiner Waldsee“ mit weiteren 29 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen aufgrund von Belangen des Umweltschutzes, dem Baumschutz und der Nähe zum See untersagt. Die Gäste dieses Zeltplatzareals haben, sofern sie mit dem Kfz anreisen, ihre Fahrzeuge auf den o.g. Parkplatzflächen an der Straße „Kleiner Waldsee“ abzustellen.

5.2 Medientechnische 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 den Erfordernissen entsprechend genutzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen für den Ferienpark Plötzky u.a. in der ausgewiesenen Verkehrsfläche westlich der privaten Hauptzufahrt im Bebauungsplan Nr. 54 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 ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasserversorger in der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Stadtwerke Schönebeck GmbH.⁷ Südlich und nördlich des Geltungsbereichs innerhalb der Verkehrsflächen verläuft innerhalb der Verkehrsflächen jeweils eine Trinkwasserleitung.⁸

Der Ferienpark Plötzky ist trinkwasserseitig erschlossen. Der aus den geplanten Nutzungen resultierende Trinkwasserbedarf ist damit grundsätzlich abgesichert.⁹

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Die Freigabe neu verlegter Trinkwasserleitungen ist spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Fachdienst Gesundheit zu beantragen.¹⁰

5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (2011) die Gemeinden, hier die Stadt Schönebeck. Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 79 WG LSA (2011) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung (Sanitärabwässer) des Ferienparks Plötzky erfolgt über die bestehende Einbindung in die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung des Eigenbetriebes „Wasser und Abwasser“ der Stadt Gommern. Mit der Betriebsführung wurde die Heidewasser GmbH betraut. Diese Abwasserdruckrohrleitung hat derzeit insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen ihre Kapazitätsgrenze erreicht.¹¹

⁷ Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck vom 11.03.2016

⁸ Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck 10.10.2016

⁹ Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 vom 14.04.2010 und 16.02.2011

¹⁰ Stellungnahme Salzlandkreis, Fachdienst Gesundheit vom 20.10.2016

¹¹ Stellungnahme Eigenbetrieb Wasser und Abwasser Gommern / Heidewasser GmbH zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 vom 12.04.2011 und 20.04.2011

Wie bereits dargestellt ist das Gebiet bereits an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Neuanschlüsse sind nicht vorgesehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans für bereits bebaute und genutzte Flächen des Ferienparks Plötzky und die enge Rahmensetzung hinsichtlich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung kommt es auch nicht zu Mengenmehrungen hinsichtlich der eingeleiteten Schmutzwassermengen. Die Schmutzwasserentsorgung des Ferienparks einschließlich der mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Flächen bleibt damit gewährleistet.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Die Entsorgungspflicht ergibt sich aus § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Nach § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen. Den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen obliegt die Entwässerung ihrer Anlagen. (WG LSA § 79b Abs. 1 u. 2)¹²

Das auf den Flächen im Geltungsbereich anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert oder zum Eigenbedarf zurückgehalten. Es erfolgt jetzt und auch zukünftig keine Einleitung von Niederschlagswasser in den o.g. Schmutzwasserkanal. Für Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung so zu planen, dass der Versickerung auf dem Grundstück der Vorrang zu geben ist. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen.¹³

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Seit dem 01.01.2012 ist das Konzessionsgebiet „Plötzky“ im Elektrizitätsversorgungsnetz des Netzbetreibers Avacon AG auf den neuen Konzessionär die Stadtwerke Schönebeck GmbH übergegangen. Zuständig für die Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Schönebeck.¹⁴

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über das vorhandene Versorgungsnetz (Mittel- und Niederspannungs- Kabel bzw. Freileitungen) gesichert. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft entlang der Verkehrsfläche eine Mittelspannungsleitung (10-kV-Erdkabel) und südlich des Geltungsbereichs innerhalb der Verkehrsfläche ein 1-kV-Erdkabel.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist somit ebenfalls vorhanden und gesichert.

Gasversorgung

Die Stadtwerke Schönebeck sind ebenfalls für die Gasversorgung zuständig. Der Ferienpark hat einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz über die in der Straße „Kleiner Waldsee“ befindliche Mitteldruckleitung. Die Versorgung mit Gas ist demzufolge gegeben und bei Bedarf erweiterbar.¹⁵

¹² Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2015, gültig seit 01.04.2011

¹³ Landesamt für Geologie und Bergwesen mit Stellungnahme vom 01.04.2016 zum Vorentwurf

¹⁴ Stadtwerke Schönebeck mit Stellungnahme vom 11.03.2016 zum Vorentwurf

¹⁵ Stellungnahme Erdgas Mittelsachsen GmbH zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen Ferienpark Plötzky“ vom 13.04.2010 zum Vorentwurf und vom 28.01.2011

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)¹⁶
- des Abfallgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (AbfG LSA)¹⁷
- der Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis¹⁸
- der Verordnung über die Einhaltung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV)

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

Nach § 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.

Jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle muss von einem 3-achsigen Müllfahrzeug (Länge von 11,50 m) befahren werden können. Bei Berücksichtigung der gegebenen Hinweise bestehen seitens des Kreiswirtschaftsbetriebes keinerlei Bedenken gegenüber den öffentlich-rechtlichen Interessen.¹⁹

Die Müllentsorgung für den gesamten „Ferienpark Plötzky“ erfolgt über die Hauptzufahrt des Ferienparks im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 an einem Sammelplatz, der von einem 3-achsigen Müllfahrzeug problemlos angefahren werden kann.

An der Art und Weise der Abfallentsorgung im Plangebiet ändert sich gegenüber der bestehenden Situation durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 nichts.

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 wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese erstrecken sich entlang der östlichen Grenze des Sondergebiets SO 3.3 zwischen dem Wendehammer und der Ein- bzw. Ausfahrt zum Wirtschaftsweg an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets. Dabei wird eine Breite von 4 m festgelegt.

Dieses Geh-/Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet die Durchfahrt durch das Sondergebiet 3.3 für die Begünstigten in diesem Bereich. Dabei ermöglicht das Wegerecht einen Anschluss vom nördlich des kleinen Waldsees gelegenen Wendehammer an die private Verkehrsfläche, welche als Ein- / Ausfahrt zum nördlich gelegenen Wirtschaftsweg festgesetzt wird und die Erreichbarkeit des nördlichen Plangebiets vereinfacht.

Das Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht sichert auch die Freihaltung einer 4 m breiten befahrbaren Verkehrsfläche zur besseren Erreichbarkeit der Stellplätze der geplanten Mobilheime im Sondergebiet SO 3.3, da hier keine Baugrenzen ausgewiesen sind. Die Breite des Geh-/ Fahr- und Leitungsrechts wurde so gewählt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge problemlos das nördliche Plangebiet erreichen, befahren und durchqueren können.

Das Wegerecht dient nicht der Allgemeinheit oder Gästen, welche keine unmittelbaren Anlieger / Mieter im Ferienpark sind. Anlieger sind Begünstigte wie die Mieter der Mobilheime im Sondergebiet SO 3.3 sowie der Betreiber des „Ferienpark Plötzky“ und von ihm ausgewählte Personen, z.B. zu Bewirtschaftungszwecken.

Das Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des Betreibers des Ferienparks und Anliegern sowie für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge festgesetzt.

¹⁶ Kreislaufwirtschaftsgesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 1a Gesetz v. 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

¹⁷ Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) gültig seit 13.11.2009 i.d.F.v. 01.02.2010

¹⁸ Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis vom 01.01.2008

¹⁹ Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises mit Stellungnahme vom 14.04.2016

5.4 Brandschutz

5.4.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

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 Februar 2007 einzuhalten. Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

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.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 ist die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bereits geregelt und sowohl über die Hauptzufahrt zum Ferienpark als auch über den ausgewiesenen Parkplatz möglich. Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrswegedimensionierung von mindestens 4 m Breite gewährleistet.

Im Bereich der Parkplatzerweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 64 entsteht eine 4 m breite Zuwegung, welche die Erschließung der Sondergebietsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Das nördlich gelegene Sondergebiet SO 3.3 ist über die Hauptzufahrt und die bestehenden Verkehrsflächen im Ferienpark für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erreichbar. Als Wendemöglichkeit wurde südlich des Sondergebiets 3.3 eine Wendeanlage (siehe Kap. 5.1.2) festgesetzt.

Zusätzlich kann die im Nordosten gelegene Ein- und Ausfahrt zum Wirtschaftsweg von Feuerwehr-, Lösch- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden.

Deren Verbindung ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt.

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64 „Mobilheimpark Ferienpark Plötzky“ keine Bedenken.²⁰

5.4.2 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 m³/h für 2 Stunden als Grundschutz.

Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ / h für 2 Stunden kann aus dem Trinkwassernetz gesichert werden.²¹ 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. Zusätzlich kann auf die Entnahme von Löschwasser aus dem „Kleinen Waldsee“ zurückgegriffen werden.

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

Es bestehen keine Einwände zur vorliegenden Planung bezüglich des Brandschutzes.²⁰

²⁰ Salzlandkreis, Fachdienst Brand-, Katastrophen und Rettungsdienst mit Stellungnahme vom 14.04.2016 zum Vorentwurf

²¹ Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen Ferienpark Plötzky“ vom 14.04.2010

6 Grün- und Freiflächen

6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 sind private Grünflächen festgesetzt.

Im Zentrum des Geltungsbereichs im Umfeld des Kleinen Waldsees werden Grünflächen festgesetzt, die keiner Zweckbestimmung unterliegen. Aufgrund der besonderen Lage zwischen den beiden Gewässern, der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ und dem Flächenzuschnitt, sowie der ausschließlich fußläufigen Erschließung soll dieser Bereich von Bebauung und Befahrung freigehalten werden und ist somit als Grünfläche ausgewiesen. Im Randbereich der Gewässer wurden hierbei Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m und die gebotene Nutzungsoffenlassung zwischen dem „Kleinen Waldsee“ und dem „Großen Waldsee“ berücksichtigt.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen wird ein bepflanzter Randstreifen als Grünflächen mit Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot für Gehölze und Landschaftshecken mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Dieser Grünstreifen grenzt den Ferienpark von umliegenden Strukturen ab und dient gleichzeitig als Sichtschutz und Gestaltungselement.

Nördlich und östlich der neuen Parkplatzfläche beträgt die Breite der Grünstreifen 5 m. Hier liegt der Schwerpunkt besonders auch auf der visuellen und akustischen Abschirmung des Parkplatzes von den nördlich und östlich angrenzenden Erholungsflächen. Die Flächen sind gleichzeitig Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung.

Neben den sonstigen Grünflächen ohne weitere Nutzungszuweisung ist am „Kleinen Waldsee“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ zwischen dem „Kleinen Waldsee“ und dem Sondergebiet 3.2 ausgewiesen. (siehe Kap. 4.1.2)

6.2 Gewässer

Auf dem Gelände des „Ferienpark Plötzky“ befindet sich der „Kleine Waldsee“ welcher zentral in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ reicht. Dieses Gewässer ist ein Gewässer II. Ordnung. Gem. § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)²² ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten.

Dabei sind auch die Zufahrten zu diesem Bearbeitungsstreifen zu gewährleisten. Bei Nichteinhaltung oder Erschwerung des Bearbeitungsstreifens fallen Mehrkosten an, die dem Grundstückseigentümer gegenüber jährlich erhoben werden.²³

Im Plangebiet verläuft ein schmaler Wasserlauf, welcher den „kleinen Waldsee“ mit dem „Großen Waldsee“ verbindet und der nur fußläufig überquert werden kann.

Veränderungen am Gewässer sind nicht vorgesehen. Es werden keine Strukturen vorbereitet, die das Gewässer negativ beeinflussen. Weder bauliche Anlagen, noch Freizeitstrukturen oder Anlagen die der Erschließung des Gebiets dienen, sind in Gewässernähe festgesetzt.

²² Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, gültig seit 01.04.2011

²³ Ehle/Ihle Verband mit Stellungnahme vom 09.03.2016 und vom 22.09.2016

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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Minimierung von Versiegelungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen Park- und Stellplätze nicht voll versiegelt werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). [Teil B, 3.1]

Des Weiteren wurde in die textlichen Festsetzungen eine Regelung aufgenommen, die innerhalb der Flächen, die mit einem Erhaltungsgebot (sh. Kap. 7.2) belegt sind, bestimmte bauliche oder bauähnliche Nutzungen ausdrücklich untersagt:

- Im Geltungsbereich werden Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen außerhalb der als Zeltplatz gekennzeichneten Grünfläche weder fest mit dem Boden verbundene Gebäude errichtet noch mobile Camping- oder Mobilheime aufgestellt werden. [Teil B, 4.1]

Andere einschlägige Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu treffen.

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

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Derartige Festsetzungen sind entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des SO 3.3 getroffen worden.

Im nördlichen Bereich des Sondergebiets SO 1.2 werden die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus ist der gesamte Bereich des „Kleinen Waldsees“, der umgebenden gehölzbestandenen Grünflächen einschließlich der Zeltwiese mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt worden. Der hier befindliche Gehölzbestand ist zu sichern.

Die im südlichen Plangebiet auf dem Parkplatz vorhandene Eiche ist zum Erhalt festgesetzt.

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden derartige Festsetzungen wie folgt getroffen:

- Innerhalb der Sondergebietsflächen SO 3.2 und SO 3.3 sind pro angefangene 500 m² ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu pflanzen. Vorhandene Bäume außerhalb der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden. [Teil B, 4.2]
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 2- bis 4-reihige Strauchhecken auf ca. 520 m² Fläche aus Sträuchern mit einem Anteil von 90 % und Heistern mit einem Anteil von 10 % zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 m x 1 m. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 im Umweltbericht. [Teil B, 4.3]
- Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ eine Baumreihe aus 6 Laubbäumen als Hochstamm zu pflanzen. Zu verwenden sind die Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*). Der Abstand hat zwischen den Bäumen 8 bis 10 m, zur Geltungsbereichsgrenze und zur Parkplatzeinfahrt mind. 2,5 m zu betragen. [Teil B, 4.4]

Diese Maßnahmen sind gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung. Da die naturschutzfachliche Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig erbracht werden kann, wurde eine zusätzliche Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt:

- Außerhalb des Geltungsbereichs ist auf dem Grundstück 239 / 7 der Flur 2, Gemarkung Plötzky, innerhalb der Maßnahmefläche E 1 auf insgesamt ca. 1.410 m² Fläche (einschließlich 370 m² Ausgleichsfläche A 2 gemäß Baugenehmigung „Western- und Indianercamp“, AZ IV/43/2015-01318) ein gestufter Waldrand aus Sträuchern mit einem Anteil von 70 % und Heistern mit einem Anteil von 30 % zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 3 im Umweltbericht. Der Gehölzpflanzung vorgelagert ist auf einer Fläche von ca. 150 m² ein Krautsaum anzulegen. [Teil B, 4.5]

Die anzupflanzenden Landschaftshecken sowie die Anpflanzung der Baumreihe sollen die Einbindung der baulich genutzten Flächen in das Umfeld gewährleisten sowie visuellen und akustischen Schutz bieten. Die innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzenden Gehölze und vor allem auch die Anlage des Waldrand sind gleichzeitig Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und sind als Lebensräume für Kleintiere aufzuwerten.

Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

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 besonderen 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. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

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 Teil der Begründung und vollständig i.R.d. 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.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich für diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gab es in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine ergänzenden Hinweise oder Forderungen. Umweltrelevante Hinweise und Anregungen wurden in der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Gutachten waren nicht zu erstellen. Umweltrelevante Hinweise und Anregungen aus den Abstimmungen mit den unteren Fachbehörden wurden in der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

Ergebnis der Umweltprüfung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass es nicht zu städtebaulich ungeordneten und umweltbeeinträchtigenden Entwicklungen kommt.

Ausführliche schutzgutbezogene Aussagen zu den Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen sowie zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und anderer mindender Umstände (Vorbelastrungen) sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

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 durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 20 NatSchG LSA). 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 im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 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 erfolgt daher in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die 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 werden dann in den Umweltbericht und, soweit möglich, in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Nicht festsetzbare Maßnahmen der Eingriffsregelung sind vertraglich zu sichern.

Ergebnis der Eingriffsregelung

Mit der Festsetzung der im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen bzw. vermieden werden. Es verbleiben keine unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die naturschutzfachliche Kompensation konnte mit der Festsetzung von Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Textfestsetzungen 4.3 und 4.4) nicht vollständig erbracht werden. Es wurden zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets auf Flächen des Betreibers des Ferienparks Plötzky festgesetzt (Textfestsetzungen 4.5).

Detaillierte Aussagen zur Bilanzierung und die ausführliche Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen sind der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen.

8.3 Baumschutzsatzung

Für Gehölze im baurechtlichen Außenbereich gilt das BNatSchG. Die Bilanzierung und Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes erfolgt in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung..

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB (Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans) sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck²⁴. Müssen hier Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und deren Beseitigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht absehbar ist, beseitigt werden, ist ein entsprechender Fällantrag bei der Stadt Schönebeck (Elbe) zu stellen. Die Gehölzverluste sind vom Verursacher entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

In den Planteil B des Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. 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). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

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.

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

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt vom jeweiligen Bauherrn 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 zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

²⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsteil der Stadt Schönebeck (Elbe) (Baumschutzsatzung) vom 11.12.2015.

Untersuchungsumfang

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Die Grundstücke werden durch die bestehenden Nutzungen des Freizeitwohnens und Parkens bereits langjährig genutzt.

Zwar gehören die Flächen im Geltungsbereich zum typischen Lebensraum von Kulturfolgern (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger), aber da mit der Aufstellung des Bebauungsplans nur eine andere Art des Freizeitwohnens (Mobilheime anstelle von Camping- und Wohnmobilen) innerhalb der Sondergebietsflächen zugelassen werden soll und die Beseitigung von Gehölzen nicht vorgesehen ist, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass eine Vollzugsunfähigkeit des Plans infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen könnte.

Aus diesem Grund sind aktuelle Kartierungen faunistischer Artengruppen nicht vorgesehen. Die artenschutzrechtliche Bewertung des Gebiets soll auf der Grundlage der beim LAU und der UNB verfügbaren Daten und anhand der verbalen Bewertung der Lebensraumausstattung erfolgen.

Durch die Umsetzung von Schutz- (S) Vermeidungs- (V) sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wirksam abgewendet sowie eine durchgängige und dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erreicht werden.

Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass mit dem Vollzug des Bebauungsplans bei Umsetzung aller im Umweltbericht und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beschriebenen Maßnahmen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG drohen.

Die Berücksichtigung und Durchführung aller festgelegten Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist dabei zwingend und dient der wirksamen Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG sowie der durchgängig und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang.

Zu Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG besteht im vorliegenden Fall kein Zusammenhang.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wird in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Im Focus der Umgestaltung des östlichen „Ferienpark Plötzky“ stehen das Aufstellen von weiteren Mobilheimen anstelle von Campingwagen und Wohnmobilen sowie die Festsetzung eines Teils der Grünfläche als Zeltwiese.

Da der Bebauungsplan primär auf die Veränderungen der vorhandenen Camping- bzw. Freizeitnutzungen von Dauer- und Kurzzeitcampen zu Mobilheimen im Gebiet ausgerichtet ist und hinsichtlich der Beherbergungskapazität keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, sind die Auswirkungen auf die städtebauliche Situation marginal. Lediglich die Qualität der Unterbringung wird durch den Einsatz von Mobilheimen verbessert. Gleichzeitig werden die Strukturen im Plangebiet geordnet.

Im Sondergebiet SO 1.2 wird durch die Erweiterung der östlichen Baugrenze Raum für eine neue Indoor – Sportanlage geschaffen, welche die Angebotsvielfalt im Ferienpark steigert.

Die Festsetzung zusätzlicher Parkplatzflächen nimmt den bereits vorhandenen Parkdruck auf und dient der Vermeidung unzulässigen Parkens im Außenbereich.

9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

9.2.1 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

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.

Schutzwürdige Nutzung

Die Erholungsnutzungen im „Ferienpark Plötzky“ selbst sowie die angrenzenden Wochenendhausgebiete stellen schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft dar.

Lärmquellen

Die B 246a und die K 1296 sind jeweils mehr als 500 m entfernt, sodass von diesen keine relevanten Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm 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. Die geplanten Mobilheime sollen anstelle von Camping- und Wohnmobilstellplätzen aufgestellt werden. Eine Änderung hinsichtlich der Emissionssituation gegenüber dem derzeitigen Zustand ergibt sich daraus nicht.

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. Die neu geplante Soccer-Halle (Indoor-Sporthalle) erzeugt keine relevanten Emissionen, da die sportlichen Aktivitäten nur innerhalb des Gebäudes stattfinden.

Durch den regulären Gaststättenbetrieb sind gleichfalls keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings finden hier auch vereinzelt Außenveranstaltungen, z.B. Tanzabende, statt, von denen in den Abendstunden Lärmimmissionen 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 Schönebeck und die Anlieger über die Art und Anzahl der geplanten Veranstaltungen sowie über die konkreten Termine informiert. Alle Außenveranstaltungen enden spätestens 22 Uhr, sodass Beeinträchtigungen während der Nachtstunden nicht zu erwarten sind. Die Gaststätte befindet sich im überplanten Sondergebiet SO 1.2. Die oben beschriebenen Regelungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 54 dargestellt worden.

Durch die Erweiterung des Parkplatzes rückt dieser zwar näher an die östlich gelegenen Erholungsgebiete heran, dennoch sollte auch hier kein Konfliktpotenzial entstehen, wenn der Parkplatz für bestimmte Nutzergruppen geteilt wird. So soll der häufiger wechselnde Gästekreis, z.B. Besucher des Restaurants, nur im westlichen Parkplatzbereich parken dürfen, wogegen im östlichen Bereich die im Ferienpark beherbergten Gäste (Camper, Zelter) ihre Fahrzeuge abstellen sollen. Der östliche Teil des Parkplatzes dient somit dem längeren Abstellen von Fahrzeugen, wodurch kein mehrfacher Stellplatzwechsel in der Stunde erfolgt.

Zudem wird durch eine 5 m breite Hecke ein Pufferabstand mit Sichtschutz gewährleistet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nach derzeitiger Sicht keine immissionsrelevanten Konflikte oder sonstige relevante Beeinträchtigungen zu 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 Bebauungsplans in Bezug auf schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes kein Konfliktpotenzial entsteht.

Aus Sicht der der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen daher keine immissionsschutzrechtlichen Einwände gegen die vorliegende Planung. Die Mobilheime sind lärmseitig mit Wochenendhäusern bzw. Bungalows gleichzusetzen und die dazugehörigen Stellplätze verursachen keine Lärmimmission wie frequentierte Parkplätze. Mit einer Überschreitung der immissionsschutzwerte im vorliegenden bebauungsplan ist nicht zu rechnen.²⁵

9.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

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

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. 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. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

Aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie bestehen keine Bedenken.²⁶

²⁵ Salzlandkreis, Untere Immissionsschutzbehörde mit Stellungnahme vom 23.03.2016

²⁶ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Stellungnahme vom 08.03.2016

9.4 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).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall²⁷ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Gegen den Bebauungsplans Nr. 64 „Mobilheimpark Ferienpark Plötzky“ bestehen seitens der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.²⁸

9.5 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 ist nicht als altlastverdächtige Fläche (Altablagerung) i.S.d. § 2 Abs. 6 des BBodSchG im Altlastenkataster des Salzlandkreises erfasst.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

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.

9.6 Kampfmittel

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ wurden mit Hilfe der Belastungskarte (Stand 2014) hinsichtlich des Kampfmittelverdachts geprüft. Eine Belastung der betroffenen Bereiche ist nicht bekannt, es wird aber darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse des Kampfmittelbeseitigungsdienstes einer ständigen Aktualisierung unterliegen. Grundsätzlich gelten die Vorschriften der KampfM-GAVO.²⁹

Belastungen des Plangebiets mit Kampfmitteln sind nicht bekannt, eine Notwendigkeit der Überprüfung besteht daher nicht. Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind daher bei erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

²⁷ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

²⁸ Salzlandkreis, Untere Bodenschutzbehörde mit Stellungnahme vom 23.03.2016

²⁹ Salzlandkreis, untere Landesentwicklungsbehörde mit Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.04.2016

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ übt die Stadt Schönebeck (Elbe) aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde zwischen der Stadt Schönebeck und dem Betreiber des „Ferienpark Plötzky“ ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Finanzierung und Umsetzung der Planinhalte obliegt dem Betreiber des Ferienparks Plötzky.

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.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ einschließlich Überlagerungsfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“				
	Fläche in m²	mögliche Versiegelung in m²	Unversiegelte Freifläche in m²	Anteil in %
Sondergebietsflächen	10.781			58,8%
SO 1.2 (GRZ 0,8)	4.580	3.664	916	
SO 3.1 (GRZ 0,2)	406	81	325	
SO 3.2 (GRZ 0,3)	3.184	955	2.229	
SO 3.3 (GRZ 0,3)	2.611	783	1.828	
Verkehrsflächen	2.106			11,5%
davon Erschließungsstraßen (privat)	358	286	72	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	1.748	1.398	350	
Grünflächen	4.198			22,9%
davon privat	4.198	-	4.198	
Wasserflächen	1.265			6,9%
davon privat	1.265	-	1.265	
Plangebiet Gesamt [m²]	18.350	7.169	11.182	
Plangebiet Gesamt [%]		39%	61%	100,0%

Fläche Bauungsplans Nr. 64 „Mobilheimpark im Ferienpark Plötzky“ ohne die Überlagerungsflächen mit dem Bauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“				
	Fläche in m ²	mögliche Versiegelung in m ²	Unversiegelte Freifläche in m ²	Anteil in %
Sondergebietsflächen	6.646			49,9%
SO 1.2 (GRZ 0,8)	445	356	89	
SO 3.1 (GRZ 0,2)	406	81	325	
SO 3.2 (GRZ 0,3)	3.184	955	2.229	
SO 3.3 (GRZ 0,3)	2.611	783	1.828	
Verkehrsflächen	1.207			9,1%
davon Erschließungsstraßen (privat)	358			
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	849			
Grünflächen	4.198			31,5%
davon Zeltplatz	1.321			
davon sonstige Grünflächen	2.877			
Wasserflächen	1.265			9,5%
davon privat	1.265			
Plangebiet Gesamt [m²]	13.316			
Plangebiet Gesamt [%]				100,0%

Überlagerungsfläche Bauungsplan Nr. 64 mit dem Bauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Versorgungs- und Freizeitanlagen „Ferienpark Plötzky“				
	Fläche in m ²	mögliche Versiegelung in m ²	Unversiegelte Freifläche in m ²	Anteil in %
Sondergebietsflächen	4.135			82,1%
SO 1.2 (GRZ 0,8)	4.135	3.308	827	
Verkehrsflächen	899			17,9%
davon Erschließungsstraßen (privat)	-			
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	899			
Grünflächen	-			0,0%
davon privat	-			
Wasserflächen	-			0,0%
davon privat	-			
Plangebiet Gesamt [m²]	5.034			
Plangebiet Gesamt [%]				100,0%