

Stadt Schönebeck (Elbe)

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 "Steinhafen Pretzien"**

## **Begründung**

Teil I

**Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung**

Satzung

April 2018

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.3	Voraussetzungen gem. § 12 BauGB	4
1.4	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	6
1.5	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	6
1.6	Aufstellungsverfahren	7
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>9</b>
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	10
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	10
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	11
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	12
2.3.1	Tourismus-Marketing Sachsen-Anhalt	12
2.3.2	Tourismusstudie für das Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe	12
2.3.3	Nutzungs- und Entwicklungskonzept	14
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	14
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	14
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	17
<b>3</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>18</b>
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	18
3.2	Grundstücks und Eigentumsverhältnisse	18
3.3	Bestand und Nutzungen	19
3.4	Angrenzende Nutzungen	19
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNGEN</b>	<b>20</b>
4.1	Vorüberlegung	20
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
4.2.1	Mobile Versorgungseinrichtungen	20
4.2.2	Sonstige Anlagen	21
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	22
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>23</b>
5.1	Verkehrerschließung	23
5.1.1	Gebietszufahrt	23
5.1.2	Radweg	23
5.1.3	Wasserweg	23
5.1.4	Parkplätze	24
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	24
5.2.1	Wasserver- und -entsorgung	24
5.2.2	Energie und Kommunikation	26
5.2.3	Abfallentsorgung	26

<b>5.3</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>27</b>
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	27
5.3.2	Lösch- und Brauchwasser	27
<b>6</b>	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN</b>	<b>27</b>
<b>6.1</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>27</b>
<b>6.2</b>	<b>Gewässer</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>28</b>
<b>7.1</b>	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>28</b>
<b>7.2</b>	<b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>28</b>
<b>7.3</b>	<b>Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>29</b>
<b>8.1</b>	<b>Prüfung der Umweltverträglichkeit</b>	<b>29</b>
<b>8.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>30</b>
<b>8.3</b>	<b>Baumschutzsatzung</b>	<b>31</b>
<b>8.4</b>	<b>Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt</b>	<b>31</b>
<b>8.5</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>31</b>
<b>8.6</b>	<b>Verträglichkeit Natura 2000</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>34</b>
<b>9.1</b>	<b>Städtebauliche Situation und Auswirkungen</b>	<b>34</b>
<b>9.2</b>	<b>Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet</b>	<b>35</b>
9.2.1	Immissionsschutz	37
<b>9.3</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>38</b>
<b>9.4</b>	<b>Boden</b>	<b>38</b>
<b>9.5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>38</b>
<b>9.6</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>39</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>39</b>

## **ANLAGE**

Vorhaben- und Erschließungsplan

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Im Ortsteil Pretzien der Stadt Schönebeck befindet sich der Steinhafen Pretzien, welcher gemäß dem landesweiten Tourismuskonzept „Blaues Band“ als Anlaufpunkt für Wasserwanderer und sonstige Touristen ausgewiesen ist. Er ist Verknüpfungspunkt zwischen dem Gewässer „Elbeumflut“ mit direkter Anbindung an die Elbe, den Elberadweg sowie die touristische Route „Straße der Romanik“.

Früher wurde der Steinhafen zum Transport von in der Region abgebautem Quarzit genutzt und von großen Schiffen angefahren. Nach Aufgabe der wirtschaftlichen Nutzung im Jahr 1963 haben sich in der attraktiven Lage Freizeitaktivitäten (z.B. Baden, Zelten, Boot fahren) etabliert. Der Steinhafen wurde innerhalb kurzer Zeit durch Camping, Baden und anderweitige Freizeitnutzungen geprägt. Am Ufer wurden zahlreiche Liegeplätze für Boote verschiedener Art und Größe angelegt. Die damals ausreichend tiefe Fahrrinne erlaubte sogar das Anlegen größerer Fahrgastschiffe. Seit vielen Jahren bietet der Steinhafen Stege und Liegeplätze für Sport- und Angelboote. Seit den späten 1960er Jahren hat sich am Steinhafen ein attraktiver Campingplatz entwickelt.

Der Campingplatz am Steinhafen besteht bis heute. Die langjährig als Campingplatz und Sportboothafen genutzten und ehemals für fast 500 Gäste ausgelegten Flächen sind über die Jahre mehr oder weniger ungeordnet betrieben worden und aktuell in einem schlechten Unterhaltungszustand.

Der Betreiber des „Ferienpark„Plötzky“, Herr Wolfgang Schulle, möchte die Entwicklung des Steinhafens als Wasserwanderrastplatz vorantreiben und die in der Vergangenheit ungeordnete touristische Nutzung ordnen und einer entsprechenden Qualität zuführen. Herr Schulle hat dafür die Grundstücke des seit vielen Jahrzehnten bestehenden Campingplatzes am Steinhafen erworben.

In Anbetracht dieser Entwicklung besteht am Steinhafen Pretzien nach wie vor ein erheblicher Erholungsdruck, der zu mehr oder weniger ungeordneten Entwicklungen geführt hat. Mit dem Ziel der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und einer nachhaltigen und angemessenen Entwicklung hat die Stadt Schönebeck dem Antrag des Herrn Schulle als Vorhabenträger stattgegeben und das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ per Beschluss am 14.04.2016 eingeleitet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,69 ha.

Der Camping- und Wasserwanderrastplatz am Steinhafen soll seiner landschaftlich schönen Lage entsprechend würdige und attraktive touristische und Erholungsfunktionen aufweisen.

Im südlichen Bereich des Steinhafens soll das Freizeitangebot um Wasser- und Sportaktivitäten sowie potenzielle Elbeausflüge für alle Gäste und Ortsansässige qualitativ entwickelt und somit den Ansprüchen als touristischer Verknüpfungspunkt gerecht werden.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und in anderen Schutzgebieten für Natur und Landschaft ist hier eine städtebauliche Steuerung erforderlich.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ verfolgt die Stadt Schönebeck (Elbe) insbesondere folgende Ziele:

- Qualitative Steigerung und Neuordnung des vorhandenen Wasserwanderrastplatzes
- Attraktivitätssteigerung und Ausschöpfung der Potenziale der vorhandenen touristischen Struktur
- Schaffung der Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen
- naturnahe Gestaltung der touristischen Nutzungen zur Wahrung der natürlichen Gegebenheiten
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region

Für die Westseite des Steinhafens wurde im Vorfeld eine Gesamtkonzeption aufgestellt, in der die Entwicklungsabsichten für die einzelnen Bereiche am Steinhafen dargestellt sind.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Campingplatz und Wasserwanderrastplatz Steinhafen Pretzien, Nutzungs- und Entwicklungskonzept, Januar 2017.

## 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).

Weiterhin kann die Gemeinde durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans in einem Durchführungsvertrag zur Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll künftig die rechtsverbindliche Grundlage für die Nutzungen im Plangebiet darstellen. Der Geltungsbereich befindet sich im baurechtlichen Außenbereich und muss daher nach § 35 BauGB beurteilt werden.

Der Betreiber des „Ferienpark Plötzky“ möchte auf der Fläche des Plangebiets einen Wasserwanderrastplatz mit mobilen Versorgungs- und Sanitäreinrichtungen betreiben. Um diesen Vorstellungen und den baurechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, ist ein verbindlicher Bauleitplan notwendig.

Der Geltungsbereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Elbe. Gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in einem Überschwemmungsgebiet Baugebietsausweisungen nicht zulässig. Um die Entwicklung an diesem Standort dennoch ermöglichen zu können, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der explizit die einzelnen geplanten Anlagenobjekte standortkonkret und genau nach Art und Maß der baulichen Nutzung definiert zulässt, aufgestellt.

Im Bauleitplanverfahren erfolgt damit auch die sachgerechte Auseinandersetzung mit den hier gegebenen Schutzgebietsausweisungen und Baubeschränkungen. (siehe Kapitel 2.4)

## 1.3 Voraussetzungen gem. § 12 BauGB

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB (Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen) sowie
- dem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB.

Das Vorliegen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zwingende Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch, können beide Pläne „körperlich“ in einer Planurkunde vereinigt werden.<sup>2</sup> (VGH Münster, Urt. V. 20.04.2011 – 15 N 10.1320 – DVBl 2011, 1181 (L) = BauR 2011, 1775, dort auch zur gerichtlichen Prüfung des Merkmals „bereit und in der Lage sein“ im Sinne des § 12 I 1 BauGB).<sup>3</sup>

In Bezug auf die vorliegende Planung hat die untere Landesentwicklungsbehörde des Salzlandkreises mit Stellungnahme vom 15.06.2016 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan in diesem Verfahren als separater Plan vorzulegen ist.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. „In der Lage sein“ bedeutet zum einen, dass der Vorhabenträger die notwendige finanzielle Bonität für die Realisierung des geplanten Projektes besitzt, zum anderen ist hierunter die so genannte Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu verstehen. Die Verfügungsberechtigung liegt vor, wenn der Vorhabenträger die privatrechtliche Baubefugnis z.B. als Eigentümer oder Erbbauberechtigter hat. Im vorliegenden Fall hat der Vorhabenträger die zur Nutzung vorgesehenen Grundstücke bereits erworben.

Für die Umsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb oder auch außerhalb des Geltungsbereichs, muss ebenfalls eine Verfügungsbefugnis vorliegen. Diese Maßnahmen sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Der Vorhabenträger muss auch fachlich in der Lage sein, die wesentlichen inhaltlichen Teile des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung von Fachleuten (Stadtplaner, Architekten, Juristen usw.), durchzuführen. Dies betrifft z.B.:

- die Anfertigung sämtlicher Pläne, Ansichten, Schnitte und ggf. Modelle,
- die Erstellung sämtlicher Unterlagen (Plan, Begründung, textliche Festsetzung, Gutachten) für den Einleitungs-, den Auslegungs- und den Satzungsbeschluss,
- die Zusammenstellung und Vorabwägung der während der jeweiligen Beteiligungsphase (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Anregungen (Abwägungsvorschläge in Tabellenform),
- die intensive Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Schönebeck sowie
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Durchführungsvertrages.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB ist festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB gefährdet ist.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

<sup>2</sup> Stürer, B.: Sonderdruck aus: Handbuch des öffentlichen Baurechts. Bauleitplanung. 7. Auflage 2015, Randnr. 1591, Seite 670.

<sup>3</sup> Sonderdruck aus „Handbuch des öffentlichen Baurechts“, Bauleitplanung von Prof.Dr.Bernhard Stürer in der 7. Auflage 2015

## 1.4 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

### Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F.d.Bek. vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254).

### 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.

## 1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

### Planzeichnung

Ein Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gem. § 1 PlanzV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie und die oberirdischen Nutzungen einschließlich der baulichen Anlagen sowie das Kataster enthalten.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 11 / 2015) sowie der Vermessung, erstellt vom ÖBVI Vermessungsbüro Hartmann, Agnetenstraße 10 in 39106 Magdeburg (Stand 03 / 2016), erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält:

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, auf Grundlage der Topografischen Karte TK 10

Sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch, können beide Pläne in einer Planurkunde vereinigt werden (sh. Kap. 1.3)

Im vorliegenden Fall sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht genau identisch, daher wurden die Pläne separat erstellt.

### Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermGeo 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 LVermGeo und der Stadt Schönebeck (Elbe) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A 18 - 38912 - 2009 - 14 erteilt.

## 1.6 Aufstellungsverfahren

### Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und sachgerechter Entscheidung in einem Abwägungsprozess unter 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.

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde am 14.04.2016 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ gefasst. Dieser wurde am 27.04.2016 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck Nr. 18 bekannt gemacht.

Da sich das Plangebiet im baurechtlichen Außenbereich befindet, sind die §§ 13, 13a BauGB nicht anwendbar. Der Bebauungsplan wird im sogenannten zweistufigen Regelverfahren gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. 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.

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in welchem sich der Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Nach § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Planung.

### 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 09.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016 im Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt der Stadt Schönebeck. Es wurden keine Anregungen und Hinweise seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ebenfalls frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern. (sh. Kap.8.1)

Die Behörden und sonstige TöB wurden mit Schreiben vom 20.04.2016 beteiligt. Die Stellungnahmen sind bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung berücksichtigt worden. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich ausgelegt.

### erneute frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nach Auswertung der Stellungnahmen und Forderungen der Fachbehörden zu o.g. frühzeitiger Beteiligung waren dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfangreiche Unterlagen beizufügen. Insbesondere wurden aktuelle faunistische Kartierungen gefordert, die an phänologische Zeiträume gebunden sind.

Um in diesem sehr komplexen Verfahren alle Belange zeitnah klären zu können, hat sich die Stadt Schönebeck entschieden, mit einem überarbeiteten Vorentwurf, in dem alle Sachverhalte, die nicht in Verbindung mit den noch fehlenden Kartierungen stehen, bereits weitestmöglich abgearbeitet wurden, nochmals die Stellungnahmen ausgewählter Behörden und sonstiger TöB einzuholen. Erst danach werden die Entwurfsunterlagen ausgearbeitet.

Die Behörden und sonstige TöB wurden mit Schreiben vom 03.03.2017 erneut mit dem 2. Vorentwurf beteiligt. Die Stellungnahmen sind bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung berücksichtigt worden. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf ausgelegt.



### Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (1. Entwurf, Februar 2016)

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung, dem Umweltbericht sowie den Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt worden.

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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB resultieren vorwiegend Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung und in der Planzeichnung (redaktionelle Änderung).

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgetragen.

Folglich wurde nach sachgerechter Abwägung die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt. Dabei konnte der Abwägungsbeschluss bereits in der Sitzung des Stadtrates am 19.04.2018 gefasst werden. Mit Beschlussfassung waren die Voraussetzungen des § 33 BauGB erfüllt.

Der Satzungsbeschluss wurde nach Bekanntmachung der Herauslösung des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet<sup>4</sup> in der nachfolgenden Sitzung des Stadtrates gefasst.

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

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss	14.04.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Amtsblatt Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 19 vom 01.05.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung durch öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom 09.05. bis 10.06.2016
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit Schreiben vom 20.04.2016
Erneute frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit Schreiben vom 03.03.2017
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	07.09.2017
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	im Amtsblatt Nr. 38/1 am 17.09.2017
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	vom 25.09. bis 27.10.2017
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 19.10.2017
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	19.04.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

Gemäß § 245 c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

<sup>4</sup> Verordnung zur Änderung des Beschlusses über die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“ im Salzlandkreis, Amtsblatt für den Salzlandkreis Nr. 08/2018 vom 21. März 2018.

## 2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung werden für das Land Sachsen-Anhalt im Landesentwicklungsgesetz und im Landesentwicklungsplan definiert und für die Planungsregionen in den Regionalen Entwicklungsplänen umgesetzt.

Als Teil der Landesentwicklungsplanung legt der Regionale Entwicklungsplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen fest. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landesentwicklungs- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

#### Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010), beschlossen am 16.02.2011 und rechtskräftig mit Bekanntmachung am 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Folgende Inhalte bzw. Ziele und Grundsätze sind relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft worden (LEP LSA 2010, Z 37)
- Das Plangebiet liegt vollständig im Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. I „Elbe“ (Z123). Die Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. (Z 121).
- 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)

#### Regionalplanung

Die Regionalen Entwicklungspläne werden von den Regionalen Planungsgemeinschaften für deren Zuständigkeitsbereich aufgestellt. Regionale Entwicklungspläne, die vor dem LEP 2010 in Kraft getreten sind, gelten gem. § 2 der Verordnung über den LEP 2010 für die Planungsregion fort, soweit sie den festgelegten Zielen der Raumordnung des LEP 2010 nicht widersprechen.

Das Plangebiet im Ortsteil Pretzien der Stadt Schönebeck liegt in der Planungsregion der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM), die gemäß § 2 Abs. 4 LEntwG LSA die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Stadtgebiet Magdeburg am 19.06.2006 und im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.

Mit Beschluss vom 03.03.2010 wurde das Verfahren zur Neuauflage des REP MD eingeleitet. Der 1. Entwurf wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 zur Trägerbeteiligung / öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten damit für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonsti-

gen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen im 1. Entwurf des Regionalplans Magdeburg sind folglich als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ befindet sich in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. (Vorranggebiet für Hochwasserschutz des Fließgewässers Elbe / Elbeumflut [Pkt. 5.3.3.3 Z Nr. I REP MD, 2006] bzw. [Ziel 115, 1. Entwurf REP MD, 2016]).

Zu den dargestellten regionalplanerischen Festsetzungen sind die jeweiligen Grundsätze und Ziele zu beachten.

### Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 2 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren für raumbedeutsame Planungen und Maßgaben.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen hat die obersten Landesentwicklungsbehörde festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ in der Stadt Schönebeck nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.<sup>5</sup>

### Regionalplanerische Stellungnahme

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Schreiben vom 17.05.2016 eine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ abgegeben. Darin wird erklärt, dass derzeit keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Regionalplanung dem Vorhaben entgegen stehen könnten.

## **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.

---

<sup>5</sup> Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr mit Stellungnahme vom 19.05.2016 und vom 29.11.2017.

Seit 2009 sind die ehemals eigenständigen Gemeinden Plötzky, Pretzien und Ranies Ortsteile der Stadt Schönebeck. Sie hatten je einen eigenen Flächennutzungsplan.

Für diese Ortsteile erfolgte nach der Eingemeindung nach Schönebeck inzwischen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Nachdem die Stadt Schönebeck am 15.11.2015 den Feststellungsbeschluss gefasst hat, wurde der Flächennutzungsplan für die genannten Ortsteile zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde durch den Salzlandkreis mit Bescheid vom 14.03.2016 erteilt. Am 24.04.2016 wurde die 1. Änderung der Flächennutzungspläne Plötzky, Pretzien und Ranies gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans für die Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranis der Stadt Schönebeck sind für die vorgelegte Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Im südlichsten Areal des Geltungsbereichs wird die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Badeplatz“ symbolisiert. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Elbe / Elbumflut (HQ 100).

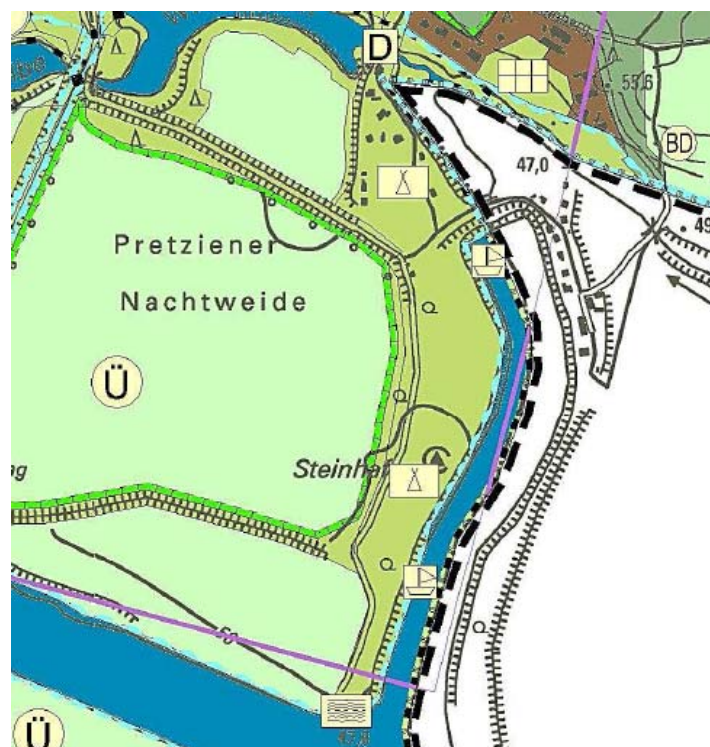


Abb. 1: 1. Änderung Flächennutzungsplan Plötzky / Pretzien / Ranies (Auszug), rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.04.2016

Der nördlich gelegene Campingplatz ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ ausgewiesen. Die östlich und südlich gelegenen Bereiche sind als Wasserflächen dargestellt. Im Steinhafen sind 2 Bootanlegeplätze gekennzeichnet. Westlich des Plangebiets und südlich der „Pretziener Nachtweide“ sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überdeckt oder berührt.

## 2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

### 2.3.1 Tourismus-Marketing Sachsen-Anhalt

Für den Steinhafen wird unter anderem als Camping- und Wasserwanderrastplatz im Themenmarketing des Landes Sachsen-Anhalt geworben. In der dynamischen Fortschreibung der Landestourismusstrategie und den bereits touristisch eingeführten Markensäulen wie dem „Blauen Band“ und der „Straße der Romanik“ wird auf den Steinhafen als Teil eines Gesamtkonzepts aufmerksam gemacht.

Erwähnung findet er unter anderem in Reiseführern für Naturreisen und Wassertouristen sowie in Angebots- und Ausflugszeitschriften für Camping der Landesmarketing Sachsen-Anhalt GmbH.

### 2.3.2 Tourismusstudie für das Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe

Um dem Anspruch an einen umweltverträglichen Tourismus gerecht zu werden, wurde eine Tourismusstudie für das großflächige Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ erstellt.<sup>6</sup> (sh. Kap. 2.3)

Im Kapitel 2.2.3 „Aktivtourismus“ wird insbesondere dem Wassertourismus (Kanu- und Bootswandern, -ausflüge) mit seinem hohen Naturerlebnispotenzial eine entsprechende Bedeutung zugesprochen. Dabei sind die Ansprüche, die u.a. an Service und Angebotsgestaltung, aber auch an die Qualität der Unterkünfte gestellt werden, deutlich gestiegen, wobei hier auch die naturnahe Lage bevorzugt wird. (ebenda, S. 15 ff.).

Entlang der Gewässerstrecke sollten sich daher gut erreichbare Ein- und Aussatzstellen, Rastmöglichkeiten, Campingplätze, Bootshäuser und Einkehrmöglichkeiten befinden. (ebenda, S. 16 ff.). Der Steinhafen Pretzien ist in dieser Studie als Campingplatz aufgeführt (Anhang 1, Tab. 14).

Im Kap. 4.3 dieser Studie sind die im Rahmenkonzept des länderübergreifenden Biosphärenreservates formulierten Leitziele des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe aufgeführt. Folgende ausgewählte Ziele sind für die vorliegende Planung von besonderer Relevanz:

Zielstellungen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<b>Einheitliche überregionale Präsentation und Vermarktung der touristischen Angebote</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung eines Fremdenverkehrs- und Marketingkonzeptes für das gesamte Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“ (Berücksichtigung regional-spezifischer Besonderheiten, Schwerpunktsetzung in Abhängigkeit von örtlichen Gegebenheiten)</li> <li>- Erarbeitung länderübergreifender Teilkonzepte für zusammengehörige Räume beiderseits der Elbe zur Harmonisierung und Abstimmung der Angebote</li> <li>- Verbindung von Erholung und Tourismus mit den Zielen der Umweltbildung und -erziehung</li> <li>- Vernetzung von Angeboten, Anbindung touristischer Angebote in Streulage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dynamischen Fortschreibung der Landestourismusstrategie durch die Landesmarketing Sachsen-Anhalt GmbH / Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH</li> <li>- Themenmarketing in der Gastansprache: Einführung und Entwicklung der touristischen Markensäulen                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>"Straße der Romanik"</b></li> <li>- <b>"Blaues Band"</b></li> <li>- "Gartenträume - Historische Parks in Sachsen-Anhalt" und</li> <li>- "Himmelswege"</li> </ul> </li> <li>- der „<b>Steinhafen Pretzien</b>“ ist <b>Verknüpfungspunkt</b> zwischen den überregionalen Tourismusrouten „Blaues Band“, der Straße der Romanik und dem Elberadweg</li> <li>- Entwicklung ausgewählter Campingplätze an der Elbe für Radfahrer als eine der Hauptgästegruppen als „Bett &amp; Bike Betrieb“</li> </ul>

<sup>6</sup> Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe / KONTOR 21: Tourismusstudie für das Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe, Endbericht von 2004

Zielstellungen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<b>Förderung naturverträglicher Erholungs- und Tourismusedwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt, Entwicklung, Aufwertung regionaler Schwerpunkte von Erholung u. Tourismus in Orten mit besonderen touristischen Angeboten</li> <li>- Entwicklung neuer attraktiver Angebote</li> <li>- Beseitigung u. Verhinderung von Übernutzungserscheinungen (z.B. keine Inanspruchnahme störungsempfindlicher, landschaftlich geprägter Bereiche als (Dauer)Stellplätze für PKW, Wohnmobile oder Zelte)</li> <li>- Verbesserung der überregionalen Anbindung durch Vernetzung mit Nachbarregionen</li> <li>- Förderung des Angebots von regionalen Erzeugnissen in Gaststätten und im Souvenirangebot</li> <li>- Neuanlage touristischer Einrichtungen wie Wochenend-/ Ferienhaussiedlungen und Campingplätze unter Schonung für den Naturschutz wertvoller Bereiche, unter Einbindung in die Landschaft und</li> <li>- ressourcenschonender Art der Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie Bauweise</li> <li>- Verzicht auf touristische Großvorhaben in sensiblen Bereichen (verträgliche Anordnung in Randlagen in Zuordnung zu bestehenden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitative Aufwertung des Wasserwandererastplatzes am Steinhafen durch bauleitplanerische Ordnung und Festsetzung bestehender und ergänzender Angebote (z.B. Bootsverleih, Sanitäranlagen, Imbiss, Steganlagen)</li> <li>- Anbindung an einen bestehenden und überregional beworbenen Campingplatz</li> <li>- keine Neuintiierung von Wochenend- oder Ferienhaussiedlungen bzw. Campingplätzen, im Gesamtkonzept ist die geordnete Entwicklung der vorhandenen Strukturen vorgesehen</li> <li>- multifunktionale Nutzung der vorhandenen und bereits ausgebauten Erschließungszufahrt (Löschwasserentnahmestelle, Boots-Slipanlage, Zufahrt zum Campingplatz mit Stellplätzen und Steganlagen)</li> <li>- Problemlösungs- und Klärungsbedarf: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ressourcenschonender Art der Erschließung zur Ver- und Entsorgung</li> <li>- Festlegungen zur Bauweise</li> </ul> </li> </ul>
<b>Förderung eines naturverträglichen Wegesystems</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung einer länderübergreifend abgestimmten touristischen Wegekonzeption unter Beachtung konfliktarmer Linienführungen mit entsprechender Ausschilderung (Wander-, Rad-, Reit- und Wasserwanderwege)</li> <li>- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Radwegenetzes durch Erhaltung und natur-schonenden Ausbau der bestehenden Elbebegleitenden Radwege mit Blick auf den Strom sowie Eingliederung gering frequentierter Straßen, bei Bedarf Ausbau straßenbegleitender Rad- und Fußwege an stark befahrenen Strassen</li> <li>- Ausbau von Radwegen unter Verwendung umweltverträglicher Bauweisen, insbes. Verwendung wassergebundener Decken</li> <li>- Motorisierter Sportbootverkehr nur auf den Bundeswasserstraßen u. ausgewählten Landeswasserstraßen mit Angebot von Sportboothäfen in verträglicher Lage</li> <li>- Förderung der Fahrgastschiffahrt zwischen Hamburg und Dresden, einschl. der attraktiveren Gestaltung von Häfen und Altstädten</li> <li>- Nichtmotorisierter Freizeitbootbetrieb außer auf Havel, Elbe nur auf ausgewählten Gewässern (Seen) in Abst. mit Naturschutzbelangen, Angebot v. Biwakplätzen etc.</li> <li>- Sperrung sensibler Gewässer /-abschnitte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist an den Elbe-Radweg und weitere örtliche Radwegeverbindungen angeschlossen</li> <li>- der „<b>Steinhafen Pretzien</b>“ ist <b>Verknüpfungspunkt</b> zwischen den überregionalen Tourismusrouten „Blaues Band“, der Straße der Romanik und dem Elberadweg</li> <li>- Die Zulässigkeit der Arten von Bootsverkehren ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans</li> <li>- Zielgruppe der Wasserwanderer ist mit nicht motorisierten Booten unterwegs; am Bootsverleih-Steg am Steinhafen werden ausschließlich nicht motorisierte Boote ausgeliehen.</li> </ul>

### 2.3.3 Nutzungs- und Entwicklungskonzept

In Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans, insbesondere der Stellungnahmen des Salzlandkreises und des Biosphärenreservats, wurde zur Bewertung der Entwicklungsabsichten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein touristisches Gesamtkonzept am Standort Steinhafen gefordert.

Zur Darstellung der Entwicklungsabsichten im gesamten westlichen Bereich des Steinhafens wurde dieses ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept<sup>7</sup> erstellt. (sh. auch Kap. 4.1)  
Die vorliegende Bauleitplanung fügt sich in dieses Konzept ein.

## 2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

### 2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der folgenden Schutzgebiete:

#### Natur und Landschaft

##### Biosphärenreservat „Mittelbe“

Biosphärenreservate sind gem. § 25 Abs. 1 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete. Biosphärenreservate sind ein Instrument zur Gewährleistung des Erhalts der natürlichen Ressourcen der Biosphäre.

Für den großräumigen Schutz der Landschaft wurde mit der Anerkennung durch die UNESCO 1997 das länderübergreifende Biosphärenreservat „Mittelbe“ (BR\_0004LSA)<sup>8</sup> festgelegt. Mit einer Fläche von 125.510 ha ist es das größte deutsche Biosphärenreservat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 liegt vollständig im Biosphärenreservat „Mittelbe“. Zum Zeitpunkt der Erklärung über das Biosphärenreservat 2006 bestanden die Nutzungen am Steinhafen als Campingplatz, Ausflugs- und Erholungsziel bereits seit mehr als vier Jahrzehnten.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde die Biosphärenreservatsverwaltung Mittelbe beteiligt und hat mit Schreiben vom 25.05.2016 diesbezüglich Stellung genommen.

Es wurde festgehalten, dass das Biosphärenreservat neben dem Erhalt und Wiederherstellung der typischen Strukturen einer natürlichen Flussaue und der Pflege und Entwicklung der durch die Elbe, ihre Nebenflüsse und Altwässer geprägten und historisch gewachsenen Landschaften auch der Förderung einer wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung, die umwelt- und sozialverträglich ist, dient.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob der besondere Schutzzweck des Biosphärenreservats mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar ist. Diesbezüglich wird auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Kap. 3.5, verwiesen.

Um dem Anspruch an einen umweltverträglichen Tourismus gerecht zu werden, wurde eine Tourismusstudie für das großflächige Biosphärenreservat „Mittelbe“ erstellt.<sup>9</sup> (sh. Kap. 2.3)

<sup>7</sup> Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Campingplatz und Wasserwanderrastplatz Steinhafen Pretzien, Nutzungs- und Entwicklungskonzept, Januar 2017.

<sup>8</sup> Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat "Mittelbe" Bek. des MLU vom 02.02.2006 - 41.11-22421 (Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt. – 16 (2006) 10 vom 13.03.2006, S. 112)

<sup>9</sup> Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe / KONTOR 21: Tourismusstudie für das Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe, Endbericht von 2004

### Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 lag zu Beginn der Planaufstellung vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“. Das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ (LSG0051) hat eine Größe von 43.000 ha und wurde 1990 festgesetzt<sup>10</sup>.

Zu diesem Zeitpunkt bestand die Nutzung des Steinhafens als Campingplatz und Ausflugs- und Erholungsort bereits seit drei Jahrzehnten.

Landschaftsschutzgebiete sind gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG ist es in einem Landschaftsschutzgebiet verboten, den Charakter des Gebiets zu verändern und dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Der Schutzzweck sowie die Verbote und Gebote im LSG „Mittlere Elbe“, in dem sich das Plangebiet befindet, sind im Landschaftspflegeplan zur Entwicklung, Gestaltung und Pflege des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“ vom 07.12.1964 formuliert.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 hat der Salzlandkreis mit Schreiben vom 15.06.2016 Stellung genommen.

In diesem Schreiben wird erklärt, dass die Vereinbarkeit der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei Bebauungsplänen nicht im Wege der Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG erreicht werden kann. Aus diesem Grund war ein förmliches Änderungsverfahren zur Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich, welches vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzuschließen ist.<sup>11</sup>

Nachdem der Antrag auf Herauslösung des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt wurde, führte die untere Naturschutzbehörde das entsprechende Verfahren zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durch. Im Ergebnis wurden mit der amtlichen Bekanntmachung<sup>12</sup> vom 21.03.2018 die Flächen des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ herausgelöst. Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich nun direkt angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass im Zuge eines Befreiungs- oder Herauslösungsverfahrens der Flächen aus dem LSG in der Antragstellung auch zu prüfen ist, ob der besondere Schutzzweck des Biosphärenreservats mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar ist. (sh. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Kap. 3.5)

### Flora-Fauna Habitat Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“

Durch die Planung sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) nach der Richtlinie 92/43/EWG<sup>13</sup> betroffen. Das Plangebiet liegt vollständig im FFH - Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (FFH 0050LSA; DE 3936-301).<sup>14</sup>

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 6.589 ha und umfasst einen strukturreichen Abschnitt der Elbaue mit einer Vielzahl auentypischer Lebensräume (Altarme, Auwälder Wälder) und vielen auentypischen Tier- und Pflanzenarten. Die großflächigen und vielgestaltigen Auwälder, Wiesen und Altwässer sind Lebensraum für zahlreiche auentypischen Tier- und Pflanzenarten.

Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) zu überprüfen. Dabei ist der Zustand des Gebiets vor den Eingriffen maßgebend.

<sup>10</sup> Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat Mittlere Elbe v. 12.09.1990 d. Gesetzblattes der DDR, Sonderdruck Nr. 1471, Berlin, 01.10.1990.

<sup>11</sup> Salzlandkreis mit Stellungnahme vom 15.06.2016

<sup>12</sup> Verordnung zur Änderung des Beschlusses über die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“ im Salzlandkreis, Amtsblatt für den Salzlandkreis Nr. 08/2018 vom 21. März 2018

<sup>13</sup> Richtlinie 92/43/EWG v. 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tieren u. Pflanzen (FFH-Richtlinie), ABl. EG Nr. L 206/7 v. 22.7.92), geändert durch Richtlinie 92/62/EG v. 27.10.1997, ABl. EG Nr. L 305/42.

<sup>14</sup> Standard-Datenbogen für das FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ DE 3936-301, Stand 03/2008.



Der Sachverhalt, dass

- sich die Nutzung des Gesamtgeländes des Steinhafens als Campingplatz und Erholungsgebiet unmittelbar an die Nutzungsaufgabe als Verschiffungshafen von Schüttgütern in den 1960er Jahren angeschlossen hat und seitdem ununterbrochen betrieben wird, wogegen
- die Bestätigung des im Oktober 2000 an die EU gemeldeten FFH - Gebiets „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ durch die EU im Dezember 2004<sup>15</sup> erfolgt ist und dabei in Anbetracht der Großflächigkeit des Gebiets bestehende Nutzungen ggf. nicht beachtet wurden

ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Im Falle der Lage eines Projekts in oder in unmittelbarer Nähe eines Natura-2000-Gebiets ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung festzustellen, ob dieses Projekt mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Natura-2000-Gebietes vereinbar ist oder ob es geeignet ist, diese erheblich zu beeinträchtigen. Einer Vorprüfung angemessen werden nur die für das Vorhaben relevanten Schutz- / Erhaltungsziele ausgewählt und geprüft.

Sofern keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, ist das Projekt zulässig. Sollte eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebiets nicht sicher ausgeschlossen werden können, schließt sich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung an.

Weitere Ausführungen sind der FFH- Vorprüfung zu entnehmen.

#### Geschützte Biotope

Auf der Grundlage des gem. § 30 BNatSchG (§ 22 NatSchG LSA) stehen bestimmte Biotope auch ohne gesonderte Rechtsverordnung oder Einzelanordnung unter besonderem gesetzlichen Schutz. Diese Biotope unterliegen einer faktischen Unterschutzstellung ohne genaue Grenzfeststellung allein durch ihren Charakter bzw. ihre Ausprägung, sie stehen also per se unter Schutz. Im Zuge ihrer natürlichen Biotopentwicklung können sich derartige Bereiche auch in relativ kurzen Zeiträumen erheblich verändern. d.h. entstehen oder auch vergehen.

In gesetzlich geschützten Biotopen sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können. Die Naturschutzbehörde kann auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder Gründe des Gemeinwohls überwiegen. Entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen können angeordnet werden.

Inwieweit durch die vorliegende Planung geschützte Biotope betroffen sind, wurde im Rahmen der Biotopaufnahme festgestellt und bewertet. Nähere Erläuterungen dazu sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **Wasserrecht**

##### Überschwemmungsgebiet Elbe / Elbumflut

Das Plangebiet liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet der Elbe / Elbumflut.

Demnach gelten die nach § 78 WHG festgesetzten Schutzvorschriften und Verbote des § 78 Abs. 1 WHG. Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann nach § 78 Abs. 2 WHG zugelassen und nach § 78 Abs. 3 die Erweiterungen von baulichen Anlagen genehmigt werden, wenn unter anderem die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zugleich ausgeglichen werden.
2. Der Wasserstand und Abfluss dürfen nicht nachteilig verändert werden.
3. Bestehender Hochwasserschutz darf nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
4. Das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Die Darstellung der genannten Voraussetzungen für die vorliegende Bauleitplanung zum Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet sind im Kapitel 9.2 ersichtlich.

<sup>15</sup> Amtsblätter der EU vom 28. u. 29.12.2004, L 382 S.1 u. L 387 S. 1) damit Gebiete gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG LSA.

### Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet befindet sich an dem Gewässer erster Ordnung „Elbumflut“ und dessen Nebenarm „Steinhafen“.

Gemäß § 38 Abs. 2 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, welcher an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Nach § 38 Abs. 4 sollen die Eigentümer und Nutzungsberechtigten die Gewässerrandstreifen in Bezug auf ihre Funktion erhalten.

Im Außenbereich ist nach § 38 Abs. 3 WHG der Gewässerrandstreifen 5 m breit. Dieser kann nach § 38 Abs. 3 WHG Satz 2 in seinen Dimensionen geändert werden.

Im Wassergesetz Sachsen – Anhalt (WG LSA) wird gemäß § 50 ergänzend zum § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen bei Gewässern erster Ordnung festgelegt. Die Bezugslinie wird gemäß § 38 Abs. 2 WHG ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante, festgesetzt.

Zwar ist die definierte Linie des Mittelwasserstands nicht genau bekannt, da aber zum Zeitpunkt der Vermessung des Plangebiets normale Wasserstände herrschten, wurde in der Planzeichnung dieser Gewässerrandstreifen in Bezug auf die zum Zeitpunkt der Geländevermessung (03 / 2016) angetroffene Wasserlinie nachrichtlich eingetragen.

Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 WHG verboten:

- Grünland in Ackerland umzuwandeln
- Standortgerechte Bäume und Sträucher (ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft) zu entfernen, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können

Gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA ist es im Gewässerrandstreifen 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.

Nach § 50 Abs. 3 WG LSA kann die Wasserbehörde im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des Absatzes 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

### **2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind zum derzeitigen Stand nicht bekannt.

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Salzlandkreis im Land Sachsen - Anhalt. Pretzien ist ein Ortsteil der Stadt Schönebeck und liegt nördlich von Schönebeck, östlich der B 246a zwischen Schönebeck und Gommern. Das Plangebiet befindet sich südlich von Pretzien am Steinhafen, ca. 550 m östlich vom Pretziener Wehr.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 wurde bei der Erarbeitung des Entwurfs aufgrund der Flurstücksteilung und Neuordnung der Flurstücke im Vergleich zum Vorentwurf geändert, indem er an die neuen geltenden Flurstücksgrenzen angepasst wurde. (sh. Kap. 3.2)

- Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Pretzien und umfasst eine Größe von ca. 0,69 ha. Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft mittig durch den Steinhafen die Gemarkungsgrenze zwischen Pretzien und Gommern, die gleichzeitig die Landkreisgrenze ist.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 10102
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 10102
- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 10102 und des Flurstücks 10103
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 10102 und die Verlängerung der Flurstücksgrenze in Richtung Südwesten bis zum Schnittpunkt mit der Grenze zwischen den Flurstücken 10103 und 505/276

#### 3.2 Grundstücks und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen und angrenzenden Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Seit 2016 wurde aus dem Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein separates Flurstück gebildet. Das ehemalige Flurstück 10023 wurde in die Flurstücke 10102 und 10103 geteilt. Das Flurstück 10102 wurde vom Vorhabenträger erworben.

Aufgrund dessen wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ an das Flurstück 10102 angepasst, wodurch sich auch für umliegende Flurstücke geringfügige Änderungen der Fläche ergeben haben.

Die Vermessung und die Grundstückszerlegung wurden bereits vorgenommen.

Ein kleiner Teil des Flurstücks 10103 wurde im Südwesten mit in Geltungsbereich aufgenommen. Hier verläuft der landwirtschaftliche Weg entlang des Umflutkanals in Richtung Westen, sodass der Bereich günstig ist für eine konfliktarme Flächenbereitstellung für eine normgerechte Wendeanlage (z.B. für die Feuerwehr).

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, Gemarkung Pretzien, Flur 2

Gemarkung Pretzien; Flur 2			
Flurstück Nr.	Fläche [m²]	Nutzung gem. ALB	Eigentümer
10102	6.822	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Weg	privat, Inhaber Wolfgang Schulle (Geltungsbereich Bebauungsplan)
10103	46 (ant.)	Landwirtschaftsfläche	Landgesellschaft Sachsen - Anhalt

Die Zuwegung die über die Flurstücke 10108 (ehemals 276/5) und 10102 zur Löschwasserentnahmestelle führt, ist öffentlich gewidmet.

### **3.3 Bestand und Nutzungen**

Nach Aufgabe der wirtschaftlichen Nutzung des Steinhafens im Jahr 1963 haben sich in der attraktiven Lage Freizeitaktivitäten (z.B. Baden, Zelten, Bootfahren) etabliert. Der Campingplatz am Steinhafen wird seit Jahrzehnten genutzt.

Der Vorhabenträger Herr W. Schulle hat die Flächen Ende des Jahres 2015 erworben und während der Saison im Jahr 2016 auf der Basis einer geduldeten Nutzung den Wasserwanderrastplatz am Steinhafen betrieben. Diese Nutzung ist Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Steinhafen Pretzien“ sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Die Flächen wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig von Campern zum Aufstellen von Zelten und Wohnwagen, zum Baden und als Bootsanlegeplatz genutzt.

Im angrenzenden Steinhafen befinden sich mehrere Steganlagen.

Im südöstlichen Bereich ist eine Badestelle vorhanden.

Das Plangebiet weist zahlreiche Gehölze (Einzelbäume, Sträucher) auf, die in der Plangrundlage dargestellt sind.

Die ehemals in schlechten Erhaltungszustand vorhandene Zuwegung, welche im westlichen Bereich des Bebauungsplans verläuft und zur Slipanlage / Löschwasserentnahmestelle führt, wurde 2016 im Sinne der nachhaltigen Beseitigung von Hochwasserschäden asphaltiert. Die Zufahrt ist öffentlich gewidmet, Baulastträger ist die Stadt Schönebeck.

### **3.4 Angrenzende Nutzungen**

Die Ufer des Steinhafens werden seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung in den 1960er Jahren als Liegeplatz für Sport- und Angelboote genutzt. Während der nördliche Bereich des Steinhafens in besonders warmen und niederschlagsarmen Monaten trocken liegen kann, steht im südlichen Areal auch bei Niedrigwasser noch ausreichend freie Wasserfläche zur Verfügung, obwohl bereits auch hier Verlandungsprozesse eingesetzt haben.

Zusätzlich zu kleineren individuellen Steganlagen, zu deren Genehmigung derzeit nichts bekannt ist, wurde 2006 unter Verwendung von Fördermitteln eine 26 m breite Bootsanlegestelle für Wasserwanderer im Steinhafen errichtet.

Unmittelbar südöstlich des Geltungsbereichs wurde eine weitere Steganlage errichtet, die welche zum Verleih von Booten genutzt wird.

Beide Stege sollen an eine andere Stelle im Steinhafen östlich des Plangebiets verlagert werden.

Nördlich des Geltungsbereiches dehnt sich das Campingplatzgelände aus. Auf dem Campingplatzgelände haben sich seit der Nutzung in den 1960er Jahren Gehölze entwickelt, die den naturnahen Charakter des Gebiets ausmachen.

Ca. 350 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Zufahrt zum Campingplatz am Steinhafen. In diesem sind Wohnwagen und Bungalows aufgestellt, welche zum Teil in den vergangenen Jahren zu unbeweglichen Anlagen verfestigt haben. Zusätzlich ist ein Platzwartbungalow vorhanden.

Der Campingplatz wird seit Jahrzehnten genutzt und ist vollständig erschlossen.

Westlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ sind Landwirtschaftsflächen vorhanden.

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

### **4.1 Vorüberlegung**

In den vergangenen Jahren konnte der Steinhafen sein touristisches Potenzial nicht ausschöpfen und seiner Funktion als Wasserwanderrastplatz nicht nach den heutigen Anforderungen gerecht werden. Aufgrund seiner Besonderheiten besteht die Chance, seine Funktion als Campingplatz bzw. Wasserwanderrastplatz zu stärken. Er ist aufgrund seiner Lage ein geeigneter Zielort bzw. Übernachtungsstandort für Wasser- und Radwanderer.

Der Investor und Eigentümer Wolfgang Schulle möchte den westlichen Bereich des Steinhafens qualitativ stärken und für Gäste, Touristen und Ortsansässige nachgefragte Freizeitaktivitäten anbieten. Er ist Eigentümer und Betreiber des nah gelegenen „Ferienparks Plötzky“ und hat zahlreiche Erfahrungen in Bezug auf den Betrieb von Campingplätzen und die Ansprüche der Gäste gesammelt. Synergieeffekte mit dem „Ferienpark Plötzky“ sollen positive Auswirkungen auf das Plangebiet haben und zu dessen Erfolg beitragen.

Für die beabsichtigten Nutzungen und Entwicklungen am Steinhafen wurde ein Gesamtkonzept<sup>16</sup> aufgestellt. Neben dem Campingplatz steht das Aktivareal mit Wasserwanderrastplatz im Focus der Planung. Dieser Bereich stellt durch seine Anlegestellen und verschiedene Freizeitaktivitäten den Kern des Wasserwanderrastplatzes dar und trägt maßgeblich zu dessen Funktionsfähigkeit bei. Dieser Bereich soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 baurechtlich gesichert werden.

#### Inhaltliche Kernpunkte des Konzepts

- Qualitative Stärkung des Wasserwanderrastplatzes und Ordnung der vorhandenen Strukturen
- Ermöglichung von Kurzzeitcamping / Übernachtungsmöglichkeiten für z.B. Wasserwanderer
- Attraktive Gestaltung für die Nutzergruppen Wasser- und Radwanderer, sowie geführte Kinder- und Jugendgruppen
- Qualitätssteigerung der Badestelle und der Wasser- und Sportaktivitäten für Jedermann
- Weitestgehender Erhalt der naturräumlichen Gegebenheiten
- Umweltschonende Realisierung, mit geringer Versiegelung und mobilen Versorgungseinrichtungen

#### Synergieeffekte mit Ferienpark Plötzky

- Cateringmöglichkeit aus der Küche im Ferienpark Plötzky
- Erweiterung des Freizeitangebots und Programme (besonders in Bezug auf Wasseraktivitäten)
- Generieren von zusätzliche Nutzergruppen
- Gemeinsamer Einsatz von Personal und Gerätschaften zur Bewirtschaftung und Unterhaltung (z.B. Rasenpflege etc.)

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wasserwanderrastplatzes geschaffen werden. Dementsprechend soll Baurecht für die folgenden Anlagen und Maßnahmen geschaffen werden:

#### **4.2.1 Mobile Versorgungseinrichtungen**

Aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet werden ausschließlich mobile Baukörper (Wagen), die saisonal aufgestellt werden sollen, geplant. Diese werden wie folgt beschrieben:

---

<sup>16</sup> Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Campingplatz und Wasserwanderrastplatz Steinhafen Pretzien, Nutzungs- und Entwicklungskonzept, Januar 2017.

### Imbisswagen mit Rezeption

Im südlichen Areal des Plangebiets soll die Verköstigung über einen mobilen Imbisswagen (Größe: ca. 10,00 m x 3,50 m) gewährleistet werden. Dieses Objekt dient gleichzeitig als Rezeption für den Wasserwanderrastplatz. Die zwei zum Verkauf geöffneten Seiten sind in Richtung Südosten zum Gewässer ausgerichtet und über eine Treppe erreichbar. Auf den südöstlich gelegenen Flächen ist eine unbefestigte Außengastronomiefläche vorgesehen. Von hier aus bietet sich ein optimaler Blick auf die „Elbumflut“ und den Mündungsbereich zum Steinhafen.

### Versorgungswagen Energie/Wasser/Telekom

Direkt östlich der geplanten PKW-Stellplätze bzw. der Sanitär-/Toilettenwagen ist die Aufstellfläche für einen Versorgungswagen (Größe: ca. 6,00 x 2,40 m) festgesetzt. Diese mobile Einrichtung ist für die kontrollierte Nutzung der medientechnischen Erschließungsanlagen (Anschlüsse/Zähler) notwendig.

### Sanitäranlagen und Toilettenwagen

Östlich der anzulegenden PKW-Parkplätze sollen ein Toilettencontainer und je ein Duschcontainer für männliche und für weibliche Gäste mit einer Größe von ca. 6,50 x 2,50 m aufgestellt werden. Durch den gewählten Standort grenzen die Sanitäranlagen den östlichen Bereich des Plangebiets optisch vom Zufahrts- und Parkplatzgeschehen ab und tragen gleichzeitig zu einer Strukturierung des Wasserwanderrastplatzes bei.

### Gestaltung der Aufstellflächen

Die Aufstellflächen für die mobilen Baukörper sind ebenerdig und geländegleich anzulegen. Die Oberflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet dürfen aber keine abschwemmbaren Materialien verwendet werden. Daher ist die Befestigung mit Pflaster mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,4 oder Rasengittersteinen auszuführen.

### Verortung

Um die Aufstellposition der mobilen Anlagen sowie den Standort der geplanten Stellplätze im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 unveränderlich zu sichern, werden für die Aufstellflächen Eckpunktkoordinaten festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung (Planteil A) dargestellt. Diese Punkte sind nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Örtlichkeit zu vermarken bzw. dauerhaft zu kennzeichnen.

Die wasserrechtliche Genehmigung zur Aufstellung der mobilen Anlagen wurde bereits erteilt.<sup>17</sup>

## **4.2.2 Sonstige Anlagen**

Nachfolgend werden weitere Anlagen und Flächen, die der Zweckbestimmung des Gebiets als Wasserwanderrastplatz dienen, dargestellt. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet dürfen keine abschwemmbaren Materialien eingesetzt werden.

### Bootsstege und Wasserfahrzeuge

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung sollen 3 Steganlagen<sup>18</sup> die Funktion des Wasserwanderrastplatzes gewährleisten:

1. Gästesteg für Wasserwanderer
2. Bootsverleihsteg
3. Dauerliegersteg

Die im Planteil dargestellten Steganlagen sind für die Funktionsfähigkeit des Wasserwanderrastplatzes von maßgeblicher Bedeutung. Sie weisen verschiedene Funktionen auf und sind für die folgenden unterschiedlichen Nutzergruppen ausgelegt.

<sup>17</sup> Salzlandkreis, untere Wasserbehörde: AZ 70-66.32.20-017/17-kl - Wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet gem. § 78 (3) WHG i.V.m. § 101 WG LSA vom 28.06.2017.

<sup>18</sup> Die Verlegung der Bootsanlegestelle für den Gästesteg (Wasserwanderer) sowie die Genehmigungen der anderen beiden Steganlagen sind nicht Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ und werden in separaten Verfahren durchgeführt bzw. geprüft.

**Die Steganlagen befinden sich jedoch außerhalb des Bebauungsplans; die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist in einem separaten Verfahren zu beantragen.**

• zu 1.:

Der geplante **Gästesteg für Wasserwanderer** wird durch die im Steinhafen vorhandene 26 m breite Bootsanlegestelle, welche im Jahr 2005 unter Verwendung von Fördermitteln errichtet wurde, gewährleistet. Am heutigen Standort der Bootssteganlage, nördlich des Geltungsbereichs, ist in trockenen Sommern häufig keine ausreichende Wassertiefe mehr vorhanden. Aus diesem Grund soll die Anlegestelle innerhalb des Steinhafens in Richtung der Mündung in den Umfluter in einen dauerhaft wasserführenden Bereich verlegt werden. Die Bootsanlegestelle liegt dann östlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Zielgruppe sind Wasserwanderer, die sich kurzzeitig im Gebiet aufhalten wollen.

• zu 2.:

Für den Betrieb des Wasserwanderrastplatzes ist ein **Bootsverleihsteg** südöstlich des Plangebiets im errichtet worden. Diese Steganlage dient dem Verleih von Booten (z.B. Kanus u. Tretboote) für Gäste des Wasserwanderrastplatzes. Der Verleih von Booten trägt maßgeblich zur Attraktivität des Aktivangebots am Steinhafen bei. Zielgruppe sind Tagesgäste (z.B. Radwanderer) und Gäste des Campingplatzes, die kein Boot mitführen.

Der Bootsverleihsteg ist an dieser Stelle in der Elbeumflut nicht genehmigungsfähig. Der Standort soll daher in den Steinhafen verlegt werden.

• zu 3.:

Nordöstlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ ist ein Dauerliegersteg geplant. In diesem Bereich soll das Anlegen von Booten für längere Zeiträume (z.B. für Langzeitcamper) ermöglicht werden.

#### Lagerplatz Boote

Am Steinhafen können Boote (z.B. Kanus, Tretboote) ausgeliehen werden. Diese Boote sollen an dem o.g. Bootsverleihsteg (Nr.2) liegen bzw. erforderlichenfalls zeitweise auf der Uferböschung östlich der Slipanlage auf dem Rassen gelagert werden.

Der Lagerplatz darf ausschließlich während des Nutzungszeitraums vom 01.04 bis zum 15.10 (sh. Textfestsetzung 2.2) genutzt werden.

#### Badestrand

Im Flächennutzungsplan ist im südlichen Bereich des Steinhafens ein „Badeplatz“ symbolisiert. Diese seit Jahren bestehende Badestelle befindet sich im Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Das Baden soll auch künftig hier möglich sein. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist der gewachsene Oberboden zu erhalten. Die Badestelle darf nicht mit abschwemmbarem Material (z.B. Sand) angelegt werden.

#### Kurzzeitcamping Zelte

Den Besuchern und Gästen des Wasserwanderrastplatzes soll es ermöglicht werden, für einen kurzen Zeitraum von max. 1 – 3 Tagen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Steinhafen Pretzien“ ihr Zelt aufzuschlagen und im Plangebiet zu übernachten. Dementsprechend wird der nördliche Bereich für Kurzzeitcamping bereitgestellt. Dabei sind ausschließlich Zelte und keine Wohnwagen, Wohnmobile oder Ähnliches zugelassen.

### **4.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der objektkonkreten Festsetzung der geplanten Anlagen sind ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

Eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist entbehrlich, da diese mobilen Anlagen Fahrzeuge bzw. Anhänger sind, die keine unangemessenen Höhen haben können.

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

#### 5.1.1 Gebietszufahrt

Vom Ortsteil Pretzien ausgehend ist die verkehrliche Erschließung über eine öffentlich gewidmete Straße bis zum Eingang des Campingplatzes ca. 350 m nördlich des Plangebiets gewährleistet. Diese Straße verläuft weiter in Richtung Süden und durchquert das Plangebiet bis zur Bootsliplanlage / Löschwasserentnahmestelle.

Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Steinhafen Pretzien“ ist der Zustand der asphaltierten Zuwegung als dem Zweck entsprechend gut einzustufen. Der ehemals gepflasterte südliche Abschnitt, welcher sich im Plangebiet befindet, war von Hochwasserschäden betroffen und wurde 2016 mit einer Asphaltdecke neu hergestellt.

Diese Zuwegung ist öffentlich gewidmet und befindet sich in der Baulast der Stadt Schönebeck.

#### 5.1.2 Radweg



In unmittelbarer Nähe des Plangebiets verläuft der überregional bekannte Elberadweg. Dieser führt direkt durch Pretzien. (sh. Abb. 2)

Eine schnelle Erreichbarkeit des Plangebiets für Radtouristen ist über wenige Seitenstraßen gewährleistet. Folgt man beispielhaft der August-Bebel-Straße in Richtung Osten und anschließend der Straße „Am kleinen Damm“ in Richtung Süden, erreicht man direkt über die o.g. Erschließungsstraße zum den Campingplatz den Steinhafen.

Abb. 2: Elberadweg im Abschnitt Pretzien

Quelle: <https://www.naturfreude-erleben.de/de/tour/fernradweg/elberadweg/1546899/#dm=1>  
(Zugriff: 15.01.2017)

#### 5.1.3 Wasserweg

Wesentlich ist die Lage des Wasserwanderrastplatzes an den touristischen Wasserwegen. Das ist vom Steinhafen aus über die Elbe-Umflut bis zur ca. 2 km stromaufwärts (ca. 1,5 km Luftlinie) gelegenen Wasseranbindung an die Elbe („Blaues Band“) gewährleistet.



#### 5.1.4 Parkplätze

Für Tagesgäste, die mit dem PKW ankommen, sollen östlich der Gebietszufahrt Stellflächen für PKW angelegt werden. Dadurch wird das geordnete Abstellen von PKW geregelt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 sind 22 PKW-Stellplätze (inklusive 2 Behindertenparkplätze) zu errichten. Außerhalb dieser Stellflächen ist jegliches Abstellen von KfZ nicht zulässig.

Die Stellplätze sind ebenerdig und geländegleich anzulegen. Die Oberflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet dürfen aber keine abschwemmbareren Materialien verwendet werden. Daher ist die Befestigung mit Pflaster (Abflussbeiwert maximal 0,4) oder Rasengittersteinen auszuführen.

Zusätzlich ist eine Fläche, welche direkt südlich an die geplanten PKW- Stellplätze grenzt, ohne Befestigung zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen. Das Abstellen der Fahrräder wird durch mobile Abstellparker gewährleistet.

Die wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung der Stellplätze wurde bereits erteilt.<sup>19</sup>

### 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. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist in Verbindung mit der Erschließung des Campingplatzes teilweise vorhanden, nach den heutigen Standards allerdings erneuerungs- und ausbauwürdig. Die für die geplanten privaten Anlagen erforderliche Erschließung müssen dem heutigen Bedarf und den Erfordernissen entsprechen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine gesonderten Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen. Die privaten Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ dargestellt.

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.

Für die bereits im Jahr 2016 verlegten privaten Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Telekommunikation) wurde inzwischen die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung<sup>20</sup> erteilt.

#### 5.2.1 Wasserver- und -entsorgung

##### Trinkwasser

Für den Betrieb von Imbiss und Sanitäreinrichtungen wird ein Trinkwasseranschluss im Plangebiet benötigt.

Der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz in Zuständigkeit der Stadtwerke Schönebeck GmbH und damit der Übergabepunkt für die Trinkwasserversorgung des Campingplatzes am Steinhafen ist der Trinkwasserschacht im Bereich der Straße „Große Sorge“ 1 b.<sup>21</sup>

Von hier aus wurden mit Inbetriebnahme des Campingplatzes private Trinkwasserleitungen, deren Dimensionierung und genauer Verlauf in Detail nicht bekannt sind, über die alte Elbe / den Wolpgra-

<sup>19</sup> Salzlandkreis, untere Wasserbehörde: AZ 70-66.32.20-019/17-kl - Wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet gem. § 78 (3) WHG i.V.m. § 101 WG LSA vom 28.06.2017.

<sup>20</sup> Salzlandkreis, untere Wasserbehörde: AZ 70-66.32.20-018/17-kl - Wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet gem. § 78 (3) WHG i.V.m. § 101 WG LSA vom 28.06.2017.

<sup>21</sup> Stadtwerke Schönebeck mit Stellungnahme vom 04.05.2016

ben bis zum Eingang des Campingplatzes am Steinhafen verlegt. Damit wurde der Anschluss des alten Sanitärgebäudes realisiert.

Zur Versorgung der geplanten Anlagen am Steinhafen (Imbiss-, Sanitär- und Toilettenwagen) wurde diese Trinkwasserleitung vom alten Sanitärgebäude ausgehend durch das Campingplatzareal bereits im Jahr 2016 bis in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ hinein neu verlegt (PE-HD 80; PN 12,5; 1 ¼ Zoll – 40 mm).

Die Trinkwasserleitung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

#### Schmutzwasser

Der Campingplatz am Steinhafen ist an das zentrale öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Der Übergabepunkt und damit der Anschlusspunkt der privaten Schmutzwasserleitung an das öffentliche Netz befindet sich im Bereich Waldweg Pretzien. Aufgrund der Entfernung und der Höhenverhältnisse vor Ort erfolgt die Entsorgung über eine private Schmutzwasserdruckleitung mit Pumpwerk.

Ausgehend von einem Übergabeschacht am Waldweg führt die private Schmutzwasserdruckleitung (PVC-U Rohr 50 mm) parallel zur Versorgungsstrasse Trinkwasser bis zum Eingang des Campingplatzes am Steinhafen. Anschließend verläuft diese parallel zur Trinkwasserleitung in Richtung Süden bis in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ hinein und erschließt über den Versorgungswagen die mobilen Sanitär- u. Toilettenwagen sowie den Imbiss-/Rezeptionswagen. Hier befindet sich auch die private Abwasserpumpstation. Damit keine schädlichen Stoffe ins Gewässer gelangen können, ist das Abwassersystem im Plangebiet geschlossen zu betreiben. Erforderliche Abstimmungen sind mit der OEWA Wasser und Abwasser GmbH zu führen.

#### Niederschlagswasser

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

Das auf den Flächen im Geltungsbereich anfallende Regenwasser wird wie bisher auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert.

Die öffentliche Zufahrt zur Slipanlage / Löschwasserentnahmestelle ist bereits asphaltiert. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert in den Seitenbereichen. Es erfolgt jetzt und auch zukünftig keine Einleitung oder gesammelte Abführung von Niederschlagswasser.

Alle neu herzustellenden Stellflächen sind versickerungsfähig anzulegen. Die Befestigung der Stellplätze soll daher mit Rasengittersteinen oder in Pflasterbauweise realisiert werden. Die Auswahl des Pflasters hat derart zu erfolgen, dass ein Material mit einem Abflussbeiwert gewählt wird, der der vorhandenen Situation entspricht.

Gemäß der Übersichtskarte Böden BÜK400d bzw. dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt Teil II werden im Plangebiet als Hauptbodenform „Gleye aus lehmigem Auensand“ angegeben. Für lehmige Sandböden ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 ein empfohlener mittlerer Abflussbeiwert von 0,4 angesetzt.

Der Abflussbeiwert verschiedener Pflasterbauweisen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 unterscheidet sich stark (z.B. Rasengittersteine 0,15 oder Pflaster mit offenen Fugen 0,5).

Daher wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 folgende Textfestsetzung formuliert:

- Alle Stellflächen im Geltungsbereich dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt werden. Es sind ausschließlich nicht abschwemmbar Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,4 (z.B. Rasengitter, Pflaster) zu verwenden. [Teil B; 2.1]

Mit der o.g. Festsetzung geht aufgrund des übereinstimmenden Abflussbeiwertes im Bestand bzw. im Planzustand wird sicher gestellt, dass sich die Situation der Niederschlagswasserversickerung am Standort durch die Umsetzung der Planinhalte nicht verschlechtert.

## 5.2.2 Energie und Kommunikation

### Stromversorgung

In Pretzien befindet sich im Bereich der Straße „Große Bruchwiese“ die nächstgelegene Trafostation der Stadtwerke Schönebeck GmbH. Von hier aus führt ein Niederspannungskabel (1-kV-Erdkabel) über die Alte Elbe / den Wolpgraben bis zum Eingang des Campingplatzes am Steinhafen, wo sich ein Niederspannungshausanschluss befindet. Dieses Niederspannungskabel entspricht einem Hausanschlusskabel zur Stromversorgung.

Die Stadtwerke Schönebeck haben daher in ihrem Schreiben vom 04.05.2016 darauf hingewiesen, dass die Kapazität der Stromversorgung für das geplante Vorhaben mit den vorhandenen Anlagen nicht ausreichend gewährleistet werden könne. Aus diesem Grund solle zur Energieversorgung des Wasserwanderrastplatzes ein neuer Verteiler und eine hochwassersichere Trafostation errichtet werden. Um die geplante Abnahmeleistung bereitzustellen, wäre eine kundeneigene Trafostation im hochwassersicheren Bereich des Waldwegs (Große Sorge) vorzusehen, die an das vorhandene Mittelspannungsnetz im Bereich der Verkehrsfläche „Große Sorge“ in Pretzien angeschlossen werden kann. Die Versorgung im Plangebiet kann dann über Unterstationen (ausgelagerter Transformator) erfolgen, welche erhöht und in der Nähe des Abnahmeschwerpunktes durch den Vorhabenträger errichtet werden sollten.<sup>22</sup>

Der Vorhabenträger hat die Stromversorgungsleitung zwischen dem Eingang zum Campingplatz und dem geplanten Abnahmepunkt am Steinhafen 2016 bereits hergestellt (NYY-J 4x95 SM). Im gesamten Gebiet, d.h. dem Campingplatz und dem geplanten Wasserwanderrastplatz, werden ausschließlich das Rezeptionsgebäude und das alte Sanitärgebäude sowie die geplanten mobilen Anlagen / Wagen, d.h. Imbiss/Rezeptions- und Versorgungswagen sowie Toiletten- und Sanitärwagen, mit Elektroenergie versorgt.

Eine Straßenbeleuchtungsanlage ist weder vorhanden noch geplant.

Aufgrund des erklärten naturnahen Charakters des Campingplatzes und des Steinhafens ist keine Versorgung der Campingparzellen mit Strom vorgesehen. Daher ist eine Kapazitätserweiterung der Stromversorgung derzeit nicht geplant und nach Einschätzung des Vorhabenträgers auch nicht erforderlich.

Abstimmungen sind zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Schönebeck zu führen.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wurden die Trafosäulen zum Schutz vor Hochwasser auf Betonsockeln montiert. Die Höhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ eingetragen.

Bei einem drohenden Hochwasser wird die Elektroenergieversorgung im Plangebiet durch das Abschalten der elektrotechnischen Erschließungsanlagen unterbrochen.

### Telekommunikation

Der leitungsgebundene Telekommunikationsanschluss (Fernmeldekabel 4x2x0,8mm A-2YF(L)2Y) ist, ausgehend vom Eingang zum Campingplatz, im Zuge der Verlegung der o.g. Versorgungsleitungen bereits mit verlegt worden und liegt am Wasserwanderrastplatz ebenfalls an.

## 5.2.3 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)<sup>23</sup>
- des Abfallgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (AbfG LSA)<sup>24</sup>
- der Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis<sup>25</sup>

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

<sup>22</sup> Stadtwerke Schönebeck mit Stellungnahme vom 04.05.2016

<sup>23</sup> Kreislaufwirtschaftsgesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geä. durch Art.I 1a d. Gesetzes v. 20.11.2015 (BGBl. I S.2071)

<sup>24</sup> Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) gültig seit 13.11.2009 in der Fassung vom 1. Februar 2010

<sup>25</sup> Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis vom 01.01.2008

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.

Um die fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Bei Sackgassen müssen entsprechende Wendehämmer für die Müllfahrzeuge mit einer Länge von 11,50 m eingerichtet werden. Bei der Erfüllung dieser Auflagen bestehen seitens des Kreiswirtschaftsbetriebes keinerlei Bedenken gegenüber den öffentlich-rechtlichen Interessen.<sup>26</sup>

Die Abfallentsorgung wird während der Saison über die bereits bestehenden Sammelstellen und Entsorgungswege des Campingplatzes Steinhafen, der sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, abgewickelt.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

## **5.3 Brandschutz**

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

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

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist über die Gebietszufahrt möglich. Eine Durchfahrtsbreite für die Feuerwehr von 4 m ist gewährleistet. Die Maße des geplanten Wendebereichs sind für das Wenden eines Feuerwehrfahrzeugs geeignet.

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.

### **5.3.2 Lösch- und Brauchwasser**

Als Löschwasserentnahmestellen können offene Gewässer, hier der Elbe-Umfluter, verwendet werden. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich am Ende der Zufahrtsstraße eine Löschwasserentnahmestelle. Diese ist mit der Freiwilligen Feuerwehr abgestimmt und wird regelmäßig überprüft.

## **6 Grün- und Freiflächen**

### **6.1 Grünflächen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch ohne gesonderte Kennzeichnung alle Bereiche außerhalb der eingetragenen Stellflächen für die mobilen Versorgungsobjekte und die öffentlich gewidmete Erschließungsstraße im Westen des Plangebiets als Grünflächen mit dem vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten.

### **6.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich wird unmittelbar von angrenzenden Gewässern erster Ordnung berührt: Die „Elbeumflut“ grenzt südlich und der Nebenarm „Steinhafen“ östlich an das Plangebiet an. Je nach Wasserstand reicht die Wasserfläche randlich in den Geltungsbereich hinein. Die Fließgeschwindigkeit in der Elbeumflut ist durch die Drosselung am Pretziener Wehr gering. Wenn das Pretziener Wehr im Hochwasserfall geöffnet wird, entstehen zeitlich begrenzt große Strömungsgeschwindigkeiten.

<sup>26</sup> Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises mit Stellungnahme vom 24.05.2016

Der Steinhafen führt in warmen trockenen Monaten teilweise sehr wenig Wasser und wird aufgrund der fehlenden Durchflussströmung durch starke Verlandungsprozesse geprägt.

Hinsichtlich wasserrechtlicher Vorschriften wird auf das Kap. 2.4.1 (Wasserrecht) verwiesen.

## **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.

Im Planteil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ wird festgesetzt, dass alle Stellflächen im Geltungsbereich nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Rasengitter, Pflaster) mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,4 angelegt werden dürfen.

Weiterhin werden Hinweise zu Schutzgebieten Natur und Landschaft, zum Artenschutz und zur Baumschutzsatzung gegeben.

### **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.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ werden für die nicht überbaubaren Flächen mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZV entsprechende Festsetzungen getroffen.

Darüber hinaus wird dem Schutz der Gehölze in der vorliegenden Planung wie Rechnung getragen:

- Im Planteil A werden Erhaltungsfestsetzungen für Grünflächen mit Gehölzbestand vorgenommen.
- Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung vorgelegt, die den Baumbestand ausweist, und eine zugehörige Liste mit Angaben zu Baumart, Stammumfang und Vitalität erstellt. Dadurch werden Veränderungen im Gehölzbestand nachvollziehbar
- Der vorhandene Baumbestand wurde nummeriert und ist vollständig in der Plangrundlage dargestellt. Dazu wurde eine Liste erstellt, aus der u.a. die Baumart, der Stammdurchmesser und der potenzielle Ersatzbedarf hervorgehen, der im Falle des Verlusts des Baums zu leisten ist.
- Auf der nachgeordneten Bauantragsebene ist im Falle unvermeidbarer Baumfällungen (z.B. bei Gefahrensituationen, nach Unwettern) ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Erst auf Grundlage einer Fällgenehmigung dürfen die Gehölze beseitigt werden. Die Gehölzverluste sind gem. o.g. Liste nach dem Verursacherprinzip auf vom Bauherrn bereit zu stellenden Flächen zu ersetzen.

### **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:

- Außerhalb des Geltungsbereichs ist auf dem Grundstück 152 / 1 der Flur 2, Gemarkung Plötzky, innerhalb der Maßnahmefläche E 1 auf insgesamt ca. 1.450 m<sup>2</sup> ein flächiger Gehölzbestand aus Sträuchern mit einem Anteil von 70 % und Heistern mit einem Anteil von 30 % anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. [Teil B, 3.1]

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

## **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 gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. 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 entsprechend § 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 und in der Entwurfsarbeitung umzusetzen.

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

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

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan und wird mit der Entwurfsfassung vorgelegt.

#### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt getrennt nach den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild/Erholung, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus zu rechnen. Aus diesem Grund entspricht für diese Schutzgüter der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können sich aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Arten, Landschafts- / Ortsbild auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. In die Betrachtungen gehen unter Wichtung der Sensibilität auch angrenzende Nutzungen wie umliegende Wohnbebauung und angrenzende Freiflächen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend berücksichtigt. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

### Ergebnisse der Umweltprüfung

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Umsetzung aller Vermeidungs- / Verminderungs- und Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen sowie 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. (sh. Umweltbericht Kap. 6.4)

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 (Vorbelastungen) 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 Landespflege 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 S.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.

### Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Mit der Umsetzung der festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die mit Realisierung der Planinhalte zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe sowie die bereits getätigten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Es verbleiben keine unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Eingriffe und zu erwartenden Beeinträchtigungen können vollständig kompensiert werden. (sh. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom April 2018 Kap. 4.3.3)

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

### 8.3 Baumschutzsatzung

Die Stadt Schönebeck verfügt über eine Baumschutzsatzung, welche den Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB sichern soll.<sup>27</sup> Müssen Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen, beseitigt werden, ist ein entsprechender Fällantrag bei der Stadt Schönebeck (Elbe) zu stellen. Die Gehölzverluste sind vom Verursacher entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Das greift jedoch erst mit Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im baurechtlichen Außenbereich und der Schutzgebietssituation ist die Baumschutzsatzung im Rahmen der Planung nicht anzuwenden. Hier gelten die Vorschriften des BNatSchG.

### 8.4 Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde zum Vorentwurf ist Wald gem. § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) nicht betroffen.<sup>28</sup>

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ werden daher keine Bedenken geäußert und keine Hinweise gegeben.

### 8.5 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.

Darüber hinaus sind 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, 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.

<sup>27</sup> „Satzung zum Schutz des Baumbestandes, als geschützter Landschaftsteil der Stadt Schönebeck (Elbe), Baumschutzsatzung“ vom 11.12.2015, in Kraft ab 21.12.2015

<sup>28</sup> Landkreis Harz, Untere Forstbehörde mit Stellungnahme vom 17.05.2016



### Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange wurde im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Erfassung der Pflanzen erfolgt im Zuge der Biotopaufnahme (siehe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Kap. 2.1).

Zur Erfassung und Bewertung der faunistischen Ausstattung des Plangebiets und dessen Umfeld wurden über die behördenseits verfügbaren Daten und Unterlagen hinaus aktuelle Kartierungen gefordert. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden der konkrete räumliche und sachliche Untersuchungsumfang die als relevant anzusehenden und zu untersuchenden Artengruppen festgelegt (sh. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Kap. 1.2.3).

### Ergebnisse der Artenschutzfachlichen Prüfung

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten drohen. (sh. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Juni 2017)

Die Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist dabei zwingend und dient der wirksamen Verhinderung der Entstehung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG und damit der Abwendung von Verbotstatbeständen, sowie der durchgängig und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes der Eingriffsregelung.

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

## 8.6 Verträglichkeit Natura 2000

### Rechtsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollflächig in einem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) des Schutzgebietssystems NATURA 2000, dem FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (sh. Kap. 2.4.1).

Die Feststellung der Verträglichkeit des Plans i.S.d. Richtlinie 92/43/EWG<sup>29</sup> ist Voraussetzung für dessen Aufstellung. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung erfolgt zunächst die überschlägige Beurteilung, ob durch die Umsetzung des Plans im Einzelnen oder in Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erhebliche Beeinträchtigungen des NATURA 2000-Gebietes i.S.d. Schutzausweisung entweder möglich oder aber eindeutig auszuschließen sind.

Kann mit der FFH-Vorprüfung die Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen nicht hinreichend ausgeschlossen werden, so ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Verträglichkeitsprüfung für Pläne regelt § 36 BNatSchG, der § 36 Satz 1 BNatSchG erklärt den § 34 Abs. 1 - 5 BNatSchG für entsprechend anwendbar.

### Untersuchungsumfang

Für das Plangebiet wird zunächst eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Prüfgrundlagen sind der vom Landesumweltamt Sachsen-Anhalt bereit gestellte Standard-Datenbogen sowie die von der unteren Naturschutzbehörde übergebenen vorläufigen Schutz- und Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet.

Ein Managementplan steht derzeit nicht zur Verfügung.

### Ergebnisse der FFH-Vorprüfung

Veränderungen von Vegetationsstrukturen (keine FFH-LRT) beschränken sich auf bereits anthropogen überprägte Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Weder aus den behördenseits verfügbaren Unterlagen und Daten noch aus der eigenen Biotopkartierung kann abgeleitet werden, dass durch das Vorhaben Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie betroffen sind oder berührt werden.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ und der Vollzug seiner Planinhalte nicht geeignet ist, das NATURA 2000-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ mit den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, insbesondere die speziell zu schützenden Lebensräume (einschließlich der dafür charakteristischen Arten) nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie erheblich zu beeinträchtigen. Das Vorhaben selbst ist ausschließlich mit offensichtlich unerheblichen bzw. für das FFH-Gebiet nicht relevanten Beeinträchtigungen verbunden.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erübrigt sich damit.

Um kumulativ erhebliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können, ist jedoch zukünftig ein konsequenteres Vorgehen gegen die unzulässigen Nutzungen im Umfeld erforderlich. (sh. FFH-Vorprüfung, April 2018)

<sup>29</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tieren und Pflanzen (FFH-Richtlinie), ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92), geändert durch Richtlinie 92/62/EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. EG Nr. L 305/42

## **9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen**

Im Plangebiet ist keine Bebauung vorhanden. Der Bereich wird in Verbindung mit der Campingplatznutzung aber seit vielen Jahren regelmäßig zum Baden, Campen mit Zelten und Wohnmobilen sowie als Badestelle und als Bootsanlegeplatz genutzt. Eine städtebauliche Ordnung fehlt bisher.

Mit dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 soll der Wasserwanderrastplatz am Steinhafen an der Elbe-Umflut und den überregional bekannten touristischen Routen „Blaues Band“, „Straße der Romanik“ und dem „Elberadweg“ geordnet und das touristische Potenzial durch qualitativ hochwertige Angebote gestärkt werden.

Um die Funktionsfähigkeit des Steinhafens als Wasserwanderrastplatz zu sichern, soll das Aufstellen entsprechender mobiler Anlagen (Imbisswagens mit Rezeption und dazugehörigen unbefestigten Außenrestaurantsflächen, ein Versorgungswagen für die Medien, ein Toilettenwagen und zwei Sanitäreinrichtungen) ermöglicht werden.

Auf einer kleinen Fläche soll die Möglichkeit zum Kurzzeitcamping mit Zelt angeboten werden. Im Plangebiet ist eine Badestelle vorhanden.

Für das zu erwartende Besucheraufkommen steht die asphaltierte Zufahrt, die nach Hochwasserschäden in Stand gesetzt wurde, zur Verfügung. Hier sollen für bis zu 22 befestigte PKW-Stellplätze (inklusive 2 Behindertenstellplätze) geschaffen werden.

Unmittelbar angrenzend, aber außerhalb des Geltungsbereichs sollen drei Steganlagen zur Funktionsfähigkeit des Wasserwanderrastplatzes beitragen. Neben Bootliegeplätzen für Gäste (Wasserwanderer) sollen Dauerliegeplätze entstehen. Gleichzeitig soll eine Steganlage dem Verleih von Booten dienen. Die Genehmigung der Steganlagen wird im Rahmen separater Antragsverfahren außerhalb des Bauleitplanverfahrens erwirkt.

Die dem Tourismus und der Erholung dienenden Flächen im Plangebiet sowie der nördlich angrenzende Campingplatz liegen im baurechtlichen Außenbereich ohne direkten Anschluss an vorhandene Siedlungen. Der nächstgelegene Ort ist der Ortsteil Pretzien der Stadt Schönebeck. Dem Entwicklungsziel am Steinhafen entsprechend sind die geplanten Nutzungen auch nur im Außenbereich möglich und sinnstiftend, allerdings müssen die Erschließungsanlagen, hier insbesondere die Anlagen zur Ver- und Entsorgung, modernisiert und erweitert werden.

Aufgrund der besonderen Lage innerhalb mehrerer Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und des Wasserrechts (sh. Kap. 2.4.1) sind darüber hinaus die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzausweisungen zu prüfen.

Die geplanten Nutzungen und Anlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ sind geringflächig, versickerungsfähig, mit nicht abschwemmbarer Oberflächenbefestigung und mobil aufzustellen. Der Gehölzbestand ist zu erhalten.

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sowohl den Vorgaben für bauliche Anlagen in einem Überschwemmungsgebiet, der Vereinbarkeit mit den Schutzgebietsverordnungen und -vorschriften (Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet) als auch der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft Rechnung getragen werden. Weiterhin ist die Vereinbarkeit mit den jeweiligen Schutzziele sowie Ver- und Geboten der Schutzgebiete Natur und Landschaft sowie Natura 2000 zu prüfen und herzustellen.

## 9.2 Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 sind an seine Lage im Überschwemmungsgebiet angepasst. Es werden keine Strukturen geschaffen, welche den Kriterien des Hochwasserschutzes entgegenstehen. Es werden keine festen Hochbauten errichtet, welche die Fließrichtung des Hochwassers oder dessen Pegel in negativer Form beeinflussen. Sämtliche Anlagen sind mobil aufzustellen und können im Falle eines Hochwassers bei der Meldung entsprechender Pegelstände abtransportiert werden.

Der Vorhabenträger hat einen Hochwassermaßnahmeplan eingereicht, der per 05.07.2017 von der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises und dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt bestätigt wurde. In diesem Plan sind die zu ergreifenden Maßnahmen im Falle eines drohenden Hochwassers verankert, zu deren Einhaltung und Durchführung sich der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger verpflichtet hat.

Für den Steinhafen wurde im Rahmen eines Ortstermins am 21.06.2017 mit dem Betreiber des Wasserwanderrastplatzes und Vertretern des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises sowie der Stadtverwaltung Schönebeck ein Pegelstand von 49,5 m NHN mit steigender Tendenz zur Auslösung der Schutzmaßnahmen festgelegt.

Zur Kontrolle ist durch den Eigentümer / Betreiber des Wasserwanderrastplatzes am Steinhafen eine Pegelmessstelle einzurichten. Diese kann in Form einer Messlatte realisiert werden.

Im Hochwassermaßnahmeplan vom Juni 2017 ist festgelegt, dass bei Erreichen des o.g. Pegelstands die unverzügliche Räumung des Gebiets zu veranlassen ist. Im Falle eines drohenden Hochwassers sind sämtliche mobilen Baukörper sowie abschwemmbar Gegenstände (Boote, Stühle, Zelte usw.) umgehend aus dem Gefahrenbereich zu entfernen.

Die Aufstellflächen im Gebiet sind versickerungsfähig zu gestalten. Um den Rückhalteraum nicht zu beeinträchtigen, wurde für die Teilversiegelung (Rasengittersteine oder großfugiges Pflaster) ein maximaler Abflussbeiwert von 0,4 (entspricht dem Wert des aktuell vorhandenen Bodens) festgelegt. Abschwemmbar Materialien wie Sand, Splitt etc. sind im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

Im § 78 WHG werden besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete beschrieben. In den folgenden Tabellen werden die Absätze 1-3 und Nummern des § 78 WHG im Bezug auf die geplanten Strukturen im vorliegenden Bebauungsplan separat abgehandelt.

Tab. 2: Umgang mit den Schutzvorschriften gem. § 78 Abs. 1 WHG in der vorliegenden Bauleitplanung

Nr.	In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:	Umgang im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65
1	Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB	Es werden keine Baugebiete ausgewiesen. Es werden konkrete, vorhabenbezogene und für den Betrieb des Wasserwanderrastplatzes notwendige Aufstellflächen (z.B. für mobile Anlagen) festgesetzt.
2	Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 u. 35 BauGB	Die vorgesehenen mobilen Baukörper sind bauliche Anlagen i.S.d. Baurechts und des Wasserrechts. Ausnahmemöglichkeiten bestehen gem. § 78 Abs. 3 WHG (sh. nachfolgende Ausführungen); die wasserrechtliche Genehmigung zur Aufstellung der mobilen Anlagen wurde inzwischen erteilt. <sup>30</sup>
3	Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlicher Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen	Es sind keine Wälle, Mauern oder ähnliche Anlagen geplant.
4	Aufbringen, Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden	Das Aufbringen, Ablagern derartiger Stoffe ist nicht geplant und wird durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet.

<sup>30</sup> Salzlandkreis, untere Wasserbehörde: AZ 70-66.32.20-017/17-kl - Wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet gem. § 78 (3) WHG i.V.m. § 101 WG LSA vom 28.06.2017.

Nr.	In festgesetzten Überschwemmungs- bieten ist untersagt:	Umgang im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65
5	Nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.	Gegenstände wie Kanus, Tische, Stühle, usw. welche im Falle eines Hochwassers fortgeschwemmt werden könnten, werden bei Hochwasserwarnung vom Betreiber rechtzeitig abtransportiert. Die Nutzung erfolgt saisonal vom 01.04 bis 15.10. Außerhalb der Saison werden die abschwemmbareren Gegenstände nicht im Überschwemmungsgebiet gelagert.
6	Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche	Das Relief des Geländes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nicht verändert.
7	Anlegen von Baum- / Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gem. § 6 (1) S. 1 Nr. 6 u. § 75 (2) entgegenstehen	Es sollen keine Baum- und Strauchpflanzungen, die dem Hochwasserschutz entgegenstehen, im Geltungsbereich angelegt werden.
8	Umwandlung von Grünland in Ackerland	Es wird kein Grünland in Ackerland umgewandelt.
9	Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart	Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein Auwald vorhanden. (sh. Biotopkartierung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigt werden, wenn im Einzelfall die folgenden in Kapitel 2.4.1 Nr. 1 bis 4 genannten und nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen erfüllt werden.

1. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zugleich ausgeglichen werden.
  - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 sind ausschließlich mobile Anlagen, welche bei drohendem Hochwasser unverzüglich abtransportiert werden, geplant. Die Hochwasserrückhaltung wird folglich nicht negativ beeinflusst.
  - Es geht kein Hochwasserrückhalteraum (Retentionsraum) verloren, weil weder eine Aufschüttung oder Eintiefung des Geländes geplant ist noch bauliche Anlagen oder gelagerte Gegenstände sich im Falle eines Hochwassers im Geltungsbereich befinden.
  - Zur Sicherung des Erhalts des Retentionsraums i.V.m. der Herstellung von Stellplätzen wurde eine textliche Festsetzung [2.1] getroffen, die den maximalen Abflussbeiwert regelt.
2. Der Wasserstand und Abfluss dürfen nicht nachteilig verändert werden.
  - Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, welche den Wasserstand nachteilig beeinflussen. Durch das rechtzeitige Abtransportieren der mobilen Anlagen bei drohendem Hochwasser sowie den Erhalt der versickerungsfähigen Oberflächen wird auch der Abfluss des Hochwassers nicht negativ beeinflusst. Es werden keine Veränderungen am Gewässer und keine Veränderungen der Ufer vorbereitet.
  - Die geplanten Steganlagen sind separat zu beantragen.
3. Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
  - Im Geltungsbereich sind keine bestehenden Hochwasserschutzanlagen vorhanden. Der Hochwasserschutz wird nicht negativ beeinflusst. Insbesondere ergeben sich durch die Planung in keiner Weise Auswirkungen auf die Elbe-Umflut und das Pretziener Wehr.
4. Eine hochwasserangepasste Ausführung muss durchgeführt werden.
  - Die Planung wird hochwasserangepasst ausgeführt (mobil, geländegleich, versickerungsfähig).

Durch die vorliegende Planung und die Anpassung an die besonderen Voraussetzungen des Hochwasserschutzes sind keine negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet abzusehen. Unter Berücksichtigung dessen wurden bereits wasserrechtliche Genehmigungen<sup>31</sup> erteilt.

<sup>31</sup> Salzlandkreis, untere Wasserbehörde: AZ 70-66.32.20-017; -18; -19 /17-kl - Wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung o. Erweiterung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet gem. § 78 (3) WHG i.V.m. § 101 WG LSA v. 28.06.2017.

## 9.2.1 Immissionsschutz

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

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)
Dorf- / Mischgebiete (MD / MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB (A)	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)*
Campingplatzgebiete	55 dB (A)	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)*

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

### Schutzwürdige Nutzung

Der angrenzende Campingplatz stellt die nächstgelegenen schutzwürdige Nutzung in der Nachbarschaft dar. Weiter entfernt befindet sich die Ortslage Pretzien mit dörflich geprägter Wohnbebauung, die einen weniger hohen Schutzanspruch i.S.d. Immissionsschutzes hat.

### Lärmquellen

Sowohl von dem Wasserwanderrastplatz an sich als auch vom nördlich angrenzenden Campingplatz kann während der Saison Freizeitlärm ausgehen.

Der hier zu erwartende Freizeitlärm kann durch Musik, Sport-, Spiel-, und sonstige Freizeitnutzungen, sowie den Gebrauch von Motorbooten oder anderweitigen Wasserfahrzeugen entstehen.

Die Nutzung und die damit verbundenen Lärmemissionen am Wasserwanderrastplatz „Steinhafen Pretzien“ beschränken sich auf die Betriebs- und Angebotszeiten der Aktivitäten im Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr). Öffentliche Veranstaltungen finden hier nicht statt. Ein großer Bootsanleger und mehrere private Steganlagen sind bereits vorhanden und werden in der Saison regelmäßig genutzt. Durch die Verbesserung der Angebote am Wasserwanderrastplatz wird sich voraussichtlich das Verkehrsaufkommen gegenüber den vorherigen Jahren geringfügig erhöhen, jedoch auch ausschließlich im Tageszeitraum.

Der geplante Wasserwanderrastplatz und der vorhandene Campingplatz weisen eine gleichartige Lärmkulisse auf. Beeinträchtigende Lärmwirkungen sind in Art, Intensität und Zeitraum vergleichbar. Aus diesem Grund ist kein Konfliktpotenzial zu erwarten.

Anderweitige Lärmquellen sind aufgrund der naturnahen Umgebung nicht zu erwarten.

Die Ortslage Pretzien ist ausreichend weit entfernt und noch jenseits des Campingplatzes gelegen, sodass hier keine Beeinträchtigungen der dort wohnenden Menschen durch Geräusche aus dem Plangebiet zu erwarten sind.

Das wird auch von der unteren Immissionsschutzbehörde so bewertet. Sie äußert keine Einwände gegen die vorliegend Planung.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Salzlandkreis, Untere Immissionsschutzbehörde mit Stellungnahme vom 15.06.2016

## 9.3 Denkmalschutz

### Bau- und Kunstdenkmale

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.<sup>33</sup>

### 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.

## 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 Abfall<sup>34</sup> (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.

## 9.5 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 ist nicht als altlastverdächtige Fläche (Altablagerung) i.S.d. § 2 Abs. 6 des BBodSchG bekannt.

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

Belastungen des Plangebiets mit Kampfmitteln sind nicht bekannt, eine Notwendigkeit der Überprüfung besteht daher nicht. Vorsorglich wird 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

<sup>33</sup> Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Stellungnahme vom 13.05.2016

<sup>34</sup> LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

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 sind 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.

## 10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Steinhafen Pretzien“ übt die Stadt Schönebeck (Elbe) aus.

Die Finanzierung und Umsetzung der Planinhalte obliegt dem Vorhabensträger auf der Grundlage des mit der Stadt geschlossenen städtebaulichen Vertrags und des Durchführungsvertrags.

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.

Die Stadt Schönebeck trägt die Baulast für die ausgebaute und öffentlich gewidmete Zuwegung zur Löschwasserentnahmestelle / Slipanlage.

## 11 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Stellflächen für mobile Baukörper</b>	<b>124</b>	<b>1,8%</b>
Imbisswagen mit Rezeption	62	
Versorgungswagen Medien	14	
Sanitäranlagen	48	
Toilettencontainer (16 m <sup>2</sup> )		
Duschcontainer (2 x 16 m <sup>2</sup> )		
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>1.118</b>	<b>16,3%</b>
Zuwegung / Straße	804	
Stellplätze PKW	314	
<b>sonstige Grünfläche mit geringer Nutzung</b>	<b>5.109</b>	<b>74,4%</b>
Freiflächen mit Außengastronomiebereich	5.109	
<b>Wasser</b>	<b>517</b>	<b>7,5%</b>
Wasserfläche	517	
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>6.868</b>	
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>		<b>100,0%</b>