



**DER STADT ZERBST/ANHALT  
ORTSTEIL DEETZ**



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2020  
"PENSION AM DEETZER TEICH MIT WOHNMOBIL-STELLPLÄTZEN"**

**BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand:

**SATZUNGSEXEMPLAR**

Zerbst/Anhalt, November 2023

Vorhabenträger: Marian Els  
Ringstraße 10  
39264 Zerbst/Anhalt / OT Schora

Verfahrensbetreuung: Ingenieurbüro Wasser und Umwelt  
Dipl.-Ing. (FH) Anita Wurche  
Bahnhofstraße 45  
39261 Zerbst/Anhalt  
Tel. 03923-783431

Verfahrensstand: Satzungsexemplar

---

<b><u>1.</u></b>	<b><u>VORBEMERKUNG.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1	GELTUNGSBEREICH .....	4
1.2	PLANUNGSZIEL .....	5
1.3	VORGABEN ÜBERÖRTLICHER / ÖRTLICHER PLANUNG .....	5
1.4	GRUNDLAGE.....	6
<b><u>2.</u></b>	<b><u>VORHABENGEBIET / VORHABENSBECHREIBUNG .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>3.</u></b>	<b><u>FESTSETZUNGEN .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
3.2	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	8
3.3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
<b><u>4.</u></b>	<b><u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIEßUNG .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
4.1	ERSCHLIEßUNG.....	8
4.2	ENTWÄSSERUNG .....	9
4.3	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ.....	9
4.4	DENKMALRECHT .....	10
<b><u>5.</u></b>	<b><u>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS.....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>6.</u></b>	<b><u>DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....</u></b>	<b><u>11</u></b>

## 1. Vorbemerkung

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beinhaltet die Planung eines konkret zur Realisierung anstehenden Vorhabens. Er beinhaltet konkrete, möglichst detaillierte, projektbezogene Festsetzungen sowie zeitlich bestimmte Baupflichten.

Der Plan kann von der Gemeinde entschädigungslos aufgehoben werden, wenn der Vorhabensträger mit seinen Pflichten in Verzug ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerische Darstellung der geplanten Vorhaben und der erforderlichen Erschließung) sowie dem Textteil (textliche Festsetzungen) und dem Durchführungsvertrag.

Die Begründung mit dem Umweltbericht ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie wird dem Plan lediglich beigefügt und erlangt demnach keine Rechtskraft. Wesentliche Funktion der Begründung ist es, im Bebauungsplan getroffene Entscheidungen zu rechtfertigen.

Über Bau- und Erschließungspflichten, Fristen und Regelungen zur Kostenübernahme ist zwischen Stadt und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen.

### 1.1 Geltungsbereich

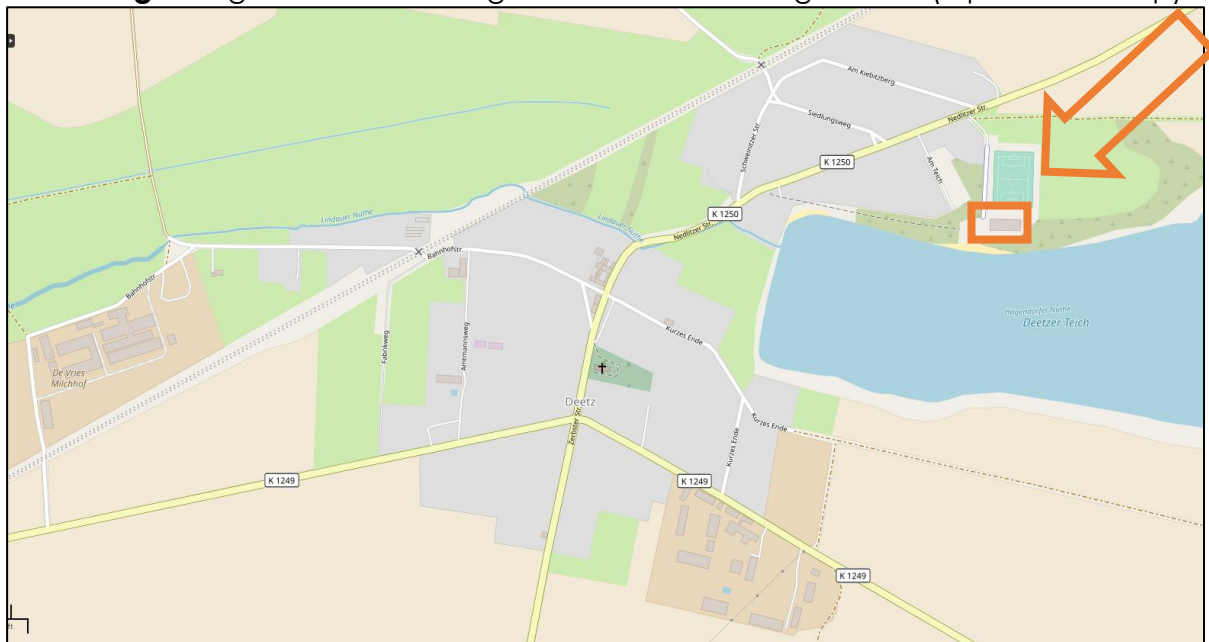
Das Vorhabensgebiet befindet sich im Osten der Ortslage und grenzt an die Flächen des Deetzer Teiches an. Es umfasst die Flächen des ehemaligen Jugendseeheims Deetz.

Gemarkung Deetz Flur 6, Flurstück 98/1

Das Vorhabensgebiet umfasst eine Fläche von 0,4 ha wird umgrenzt

- nach Norden vom Fußballplatz Deetz
- nach Süden vom Deetzer Teich
- nach Westen von dem Spurbahnweg „Am Deetzer Teich“ und der angrenzenden Bungalowsiedlung
- nach Osten von Randflächen des Bruchwaldes des Deetzer Teiches

**Abbildung 1:** Lage der 1. Änderung innerhalb der Ortslage Deetz (OpenStreetMap)



## 1.2 Planungsziel

Nach Schließung des Jugendseeheims 2015 wurde 2019 ein Vorhabenträger gefunden. Dieser möchte die Einrichtung der Erholungsnutzung zuführen. Aufgrund der Lage im Außenbereich und der Ausweisung der Einrichtung als Gemeinbedarfsfläche ist eine FNP-Änderung erforderlich. Im Parallelverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umnutzung des ehemaligen Jugendseeheims Deetz als Fläche für den Tourismus. Aufgrund der naturräumlichen Lage bietet der Standort für die Ortslage als auch für die Stadt Zerbst/Anhalt auffallendes touristisches Potential, dass in einer Nachnutzung mit touristischem Gewicht münden soll.

## 1.3 Vorgaben überörtlicher / örtlicher Planung

### Landesentwicklung

Entsprechend *Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt* (LEP LSA 2010) befindet sich die Ortslage Deetz vollständig innerhalb des Vorranggebietes für Wassergewinnung III – Westfläming (Z 142). Entsprechend Z 141 sind Vorranggebiete für Wassergewinnung Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen.

### Regionalentwicklung

Entsprechend *Regionalem Entwicklungsplan der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg* befindet sich die Ortslage Deetz im Vorranggebiet für Wassergewinnung XIII – Westfläming (Z 25).

## **Flächennutzungsplan**

Die Ortslage Deetz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung 03.07.2003).

Als übergeordnetes Ziel der Flächennutzungsplanung wurde die Bewahrung der Standortvorteile der Gemeinde Deetz benannt. Zu diesen zählen auch der Deetzer Teich und die Bungalowsiedlung. Die Gemeinde Deetz als landwirtschaftlich geprägter Ort soll unter anderem auch die Funktionen als Erholungsstandort erfüllen, der weniger von einer Vergrößerung der Flächen als vielmehr von einer qualitativen Verbesserung des Gebietes bestimmt wird.

Der Flächennutzungsplan wird für den Vorhabenbereich im Parallelverfahren geändert. Es wird eine Sonderbaufläche für Erholungszwecke ausgewiesen.

## **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Zerbst/Anhalt – ISEK 2016**

Als Stärken der Ortslage Deetz zählt das ISEK 2016 die Lage im Naturpark Fläming mit Anbindung an das regionale Radwegenetz sowie die Lage am Deetzer Teich auf. Als Entwicklungschancen für den Ortsteil werden u.a. die Umnutzung/Nachnutzung leerstehender Gebäude sowie der Ausbau des touristischen Potentials i.V.m. dem Naturpark „Fläming“ forciert. Das Jugendseeheim ist noch Bestandteil der Aufzählung der Sehenswürdigkeiten.

## **Schutzgebiete**

An den Änderungsbereich grenzen die Schutzgebiete

- Naturschutzgebiet „Nedlitzer Niederung“ (NSG0037)
- FFH „Obere Nutheläufe“ (FFH0059)
- Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“ (LSG0068)

Die Ortslage befindet sich innerhalb des Naturparks „Fläming“ (NUP007) sowie innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Fläming.

## **Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO)<sup>1</sup>**

Entsprechend § 1 CWVO sind Campingplätze *Plätze, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind.*

*Als Wohnwagen gelten nur motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans) und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.*

## **1.4 Grundlage**

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden.

Die Darstellungsgrundlage zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet die digitale Liegenschaftskarte.

---

<sup>1</sup> vom 14. Juli 2003, geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 6. September 2013 (GVBl. LSA S.477)

## 2. Vorhabengebiet / Vorhabensbeschreibung

Das Gebäude wurde 1985 zur Nutzung als Kindertagesstätte errichtet und ab 1994 zum Jugendseeheim umgebaut und entsprechend genutzt. Das Jugendseeheim (e.V.) stellte eine soziale Einrichtung zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen dar. Zum Beispiel wurden im Jugendseeheim Ferienveranstaltungen und Ferienlager organisiert. Zudem beherbergte das Gebäude den Jugendclub.

Im Gebäude wurde im rückwärtigen Bereich eine Wohnung mit separatem Eingang integriert.

Das Objekt ist freistehend, eingeschossig und unterkellert. Die zur Einrichtung gehörenden Freiflächen (Grillplatz, Spielwiese) sind Rasenflächen.

Die Einrichtung wurde Ende 2015 geschlossen.

Seit 2016 versuchte die Stadt Zerbst/Anhalt, das Grundstück zu veräußern.

Der Vorhabenträger ist neuer Eigentümer des Grundstücks. Er trat 2019 mit dem Kaufinteresse und einem vorläufigen Nutzungskonzept an die Stadtverwaltung heran.

Aufgrund der naturräumlichen Lage, der direkten Nähe zum Deetzer Teich, der Lage des Ortsteils im Naturpark Fläming sowie der geringen Entfernung zur Stadt Zerbst/Anhalt soll das Objekt einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

Das Gebäude muss aufgrund Leerstand, Vandalismus und starken Sturmschäden instandgesetzt und modernisiert werden. Es soll zur Pension umgenutzt werden. Bauliche Erweiterungen sind diesbezüglich nicht erforderlich. Eventuell werden geringfügige Erweiterungen für Zugänge, Anbauten und ähnliches erforderlich. Das Vollgeschoss, der Keller sowie die großzügige Terrasse bieten ausreichend Platz. Die Angestelltenwohnung im rückwärtigen Bereich ist für den Pensionsbetrieb weiterhin erforderlich und soll dementsprechend auch weiterhin als solche genutzt werden.

Zudem sollen im Bereich der Freiflächen in Richtung Teich maximal 5 Stellplätze für Wohnmobile (motorisierte Wohnfahrzeuge) sowie ein kleiner Bereich zum Zelten entstehen. Diese sollen optisch – durch Eingrünung – abgegrenzt werden. Eine Befestigung der Stellplatzflächen ist nicht erforderlich. Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten für die Wohnmobile sollen geschaffen werden. Die Camper können die sanitären Einrichtungen im Pensionsgebäude nutzen.

Alle sonstigen Freiflächen sollen den Gästen als Spiel- und Erholungsfreifläche zur Verfügung stehen. Hier werden ein Grillplatz, überdachte Sitzmöglichkeiten und ein Spielbereiche entstehen.

Der Pensionsbetrieb als auch das Campen mit Wohnmobilen kann ganzjährig betrieben werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Anliegerstraße „Am Deetzer Teich“. Dieser ist als Spurbahnweg befestigt und führt direkt bis an bzw. auf das Grundstück.

### **3. Festsetzungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Campingplatzgebiet entsprechend § 10 Absatz 5 BauNVO

1. Zulässig sind max. 5 Standplätze für Wohnmobile sowie Standplätze für Zelte.
2. Die Standplätze müssen mindestens 70 m<sup>2</sup> groß sein und sind dauerhaft zu kennzeichnen.
3. Die Nutzung als Dauerstellplätze ist unzulässig.
4. Die Nutzung der Freiflächen für sportliche Zwecke ist zulässig.

Sonstiges Sondergebiet „Tourismus“ (§ 11 BauNVO)

Pensionsbetrieb (Fremdenbeherbergung)

1. Zulässig ist die Nutzung des vorhandenen Gebäudes als Beherbergungsbetrieb – hier Pension.
2. Zugelassen wird eine Wohnung für den Pensionsinhaber bzw. -betreiber oder einen Angestellten, die dem Pensionsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere Stellflächen, Grillplatz, überdachte Sitzmöglichkeiten und Spielflächen möglich.

#### **3.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind einheimisch standortgerechte Sträucher als zweireihige Hecke anzulegen. Die Pflanzung kann bis zu 25 % nicht heimische Gehölze (Blühsträucher) enthalten. Die Pflanzqualität soll mindestens 2 x verpflanzt aufweisen. Der Pflanzabstand soll max. 1,5 m betragen. Geeignete heimische Gehölze sind z.B. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*).

#### **3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Einfriedungen

Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen, insbesondere Mauern, Kunststoffgeflecht/Sichtschutzfolie in Stabmattenzäunen, Sichtschutzelemente aus Holz, Beton, Blech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

### **4. Maßnahmen zur Verwirklichung / Erschließung**

#### **4.1 Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Anliegerstraße `Am Deetzer Teich`. Dieser ist als Spurbahnweg befestigt und führt direkt bis an bzw. auf das Grundstück.

Die Trinkwasserversorgung kann zentral über das der Heidewasser GmbH erfolgen. Die Trinkwasserversorgung kann bis zum vorhandenen Zählerschacht sichergestellt werden. Dieser befindet sich auf dem Straßengrundstück des Landkreises Anhalt-

Bitterfeld (Flur 13, Flurstück 1). Für die Zuleitung (ca. 200 m) ab Wasserzähler bis zum Gebäude ist der Eigentümer verantwortlich. Für die geplante gewerbliche Nutzung muss ein Antrag auf Veränderung/Erweiterung bei der Heidewasser GmbH gestellt werden.

Die Abwasserentsorgung hat dezentral zu erfolgen. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über eine vorhandene Sammelgrube, die sich auf dem Vorhabengrundstück befindet.

Das Objekt ist an die Erdgasversorgung (Erdgas Mittelsachsen GmbH) angebunden. Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen im Havariefall mit entsprechender Tiefbautechnik zugänglich sein. Die Querungen durch einen Zaun ist zulässig, wenn die entsprechenden Fundamente der Zaunpfähle nicht über oder unmittelbar neben der Leitung errichtet werden. Bei Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern beträgt der vorgeschriebene Mindestabstand zu vorhandenen Erdgasleitungen 2,50 m.

## **4.2 Entwässerung**

Wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, stellt dies gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (unabhängig von der Größe der Entwässerungsfläche).

Die Antragsunterlagen sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Blattes A 138 (für Versickerung) rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen.

## **4.3 Brand- und Katastrophenschutz**

**Kampfmittel** (Hinweise Stellungnahme Landkreis Anhalt-Bitterfeld)

Der Geltungsbereich wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse durch den Landkreis geprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen wird nicht für erforderlich gehalten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ausgeschlossen werden können.

**Brandschutz** (Hinweise Stellungnahme Landkreis Anhalt-Bitterfeld sowie Ordnungsamt, SG Brandschutz Stadt Zerbst/Anhalt)

- Gemäß § 5 Abs. 1 BauO LSA sind zu Gebäuden mit mehr als 50 m Entfernung von öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Die Ausführung der Zufahrten sowie der erforderlichen Bewegungsflächen ergeben sich aus der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, bauaufsichtlich eingeführt gem. Anlage zur VV TB Abschnitt A 2.2.1.1. Eine ganzjährige Nutzung mit Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist sicherzustellen. Am südlichen Ende der Zufahrt „Am Deetzer Teich“ ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr zu errichten. Details sind mit dem Amt für BKR in einem Vor-Ort-Termin abzustimmen.

- Für die Sondergebiete „Pensionsbetrieb“ und „Wohnmobilstellplatz/Campingplatz“ wird ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (bzw. 800 l/min), bereitgestellt für mindestens 2 Stunden, als ausreichend erachtet.
- Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich im Umkreis von max. 300 m um die Objekte befinden. Entsprechend Stellungnahme des Sachgebietes Brandschutz der Stadt Zerbst/Anhalt steht als mögliche Löschwasserentnahmestelle ein Unterflurhydrant in der Nedlitzer Straße/Ecke Kiebitzberg mit einer Ergiebigkeit von 900 l/min zur Verfügung. Weiterhin kann hier der Deetzer Teich als offenes Gewässer zur Löschwasserversorgung genutzt werden.
- Für die örtlich zuständige Feuerwehr ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095:2007-05 anzufertigen und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zur Abstimmung vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird auf die spezifischen Hinweise des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zum Erstellen von Feuerwehrplänen – digital verfügbar auf der Internetpräsenz der Landkreisverwaltung – hingewiesen.
- Es ist ein ungehinderter und gewaltloser Zugang zum Objekt für die örtlich zuständige Feuerwehr zu schaffen. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können. Hier ist die örtliche Besonderheit zu beachten, dass die Ortsfeuerwehr Zerbst/Anhalt über ein Einsatzfahrzeug (Hubsteiger) mit 18 t Gesamtgewicht verfügt.
- Baumbestände bzw. Begründungen im Bereich der Feuerwehrezufahrt sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m gewährleistet wird.

#### **4.4 Denkmalrecht**

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige bei der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

### **5. wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

Die vorliegende Änderung dient der Behebung eines städtebaulichen Missstandes im planungsrechtlichen Außenbereich der Ortslage Deetz. Sie bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung eines derzeitigen Gebäudeleerstandes bzw. Flächenleerstandes mit – für die Ortslage und die Gesamtgemeinde Zerbst/Anhalt wichtigem touristischem Potenzial am Deetzer Teich. Somit erhöht sich das touristische Potenzial der Ortslage.

Die Änderung ist nicht raumbedeutsam, da ein bereits erschlossener / bebauter Standort umgenutzt wird. Somit entspricht die Änderung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es werden keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Für das Ortsbild sind keine Änderungen zu erwarten, da das Bestandsgebäude erhalten bleibt.

Entsprechend der Umweltprüfung (Umweltbericht) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Naturgüter zu erwarten. Das Vorhaben ist mit den angrenzenden Schutzgebietsverordnungen vereinbar.

Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Zerbst/Anhalt entstehen durch die Planung und Umsetzung keine Kosten.

## **6. Durchführungsvertrag**

Die Umsetzung des Vorhabens „Pension am Deetzer Teich mit Wohnmobil-Stellplätzen“ innerhalb einer bestimmten Frist einschließlich die Kostenübernahme wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Die Stadt schließt vor Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag ab.

Dieser Vertrag wird die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt mit Fristen der Umsetzung beinhalten.