Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/2022 der Stadt Zerbst/Anhalt „Caravanpark Garitz“

BEGRÜNDUNG

Stand:
Entwurf Juli 2023

Horstmann+Hoffmann
Architektur+Stadtplanung

Alte Poststraße 1
57258 Freudenberg

2734-7019
post@horstmann-hoffmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung: 3

1.1 Ausgangslage 3
1.2 Örtliche Einbindung in den baulichen Zusammenhang 3
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 3
1.4 Flächennutzungsplan 5
1.5 Aufstellungsverfahren 6

2. Inhalt der Planung 7

2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan 7
2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7
2.3 Verkehrserschließung 9
2.4 Leitungsinfrastruktur 9
2.5 Belange der Landwirtschaft 10
2.6 Bodendenkmalpflege 10
2.7 Bergbau, Geologie und Hydrogeologie 11
2.8 Altlasten / Bodenschutz 11

3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 12

4. Verfahren 14

5. Rechtsgrundlagen 15

1. Einleitung.

1.1 Ausgangslage

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 / 2022 „Caravanpark Garitz“ im Ortsteil Garitz.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Garitz, Flur 2, Flurstück 202 (tlw.) und umfasst ein Teilstück des genannten Flurstückes von ca. 4.300 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Betriebsgelände der Stärkefabrik Garitz und dem Dorfkirchenmuseum
- im Westen vom Gelände der freiwilligen Feuerwehr Garitz
- im Süden von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen
- im Osten von landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen

1.2 Örtliche Einbindung in den baulichen Zusammenhang

Das Plangebiet selbst ist geprägt von ehemaligen, bereits überwiegend abgebrochenen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen. Erkennbar sind die Reste eines Schweinemaststalles sowie ein Scheunengebäude, das erhalten und ausgebaut werden soll.
Die Ortslage Garitz umfasst den engeren straßennahen Bereich der Bebauung überwiegend entlang der Dorfstraße (Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 121) und entlang des Kirchweges. Abseits dessen befinden sich zwei Bereiche, die außerhalb des eigentlichen Ortszusammenhanges liegen. Davon ist das landwirtschaftliche Anwesen südlich des Plangebietes eines.
Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2 / 2022 „Caravanpark Garitz“liegt damit am Rande des Ortszusammenhanges des Ortes Garitz.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

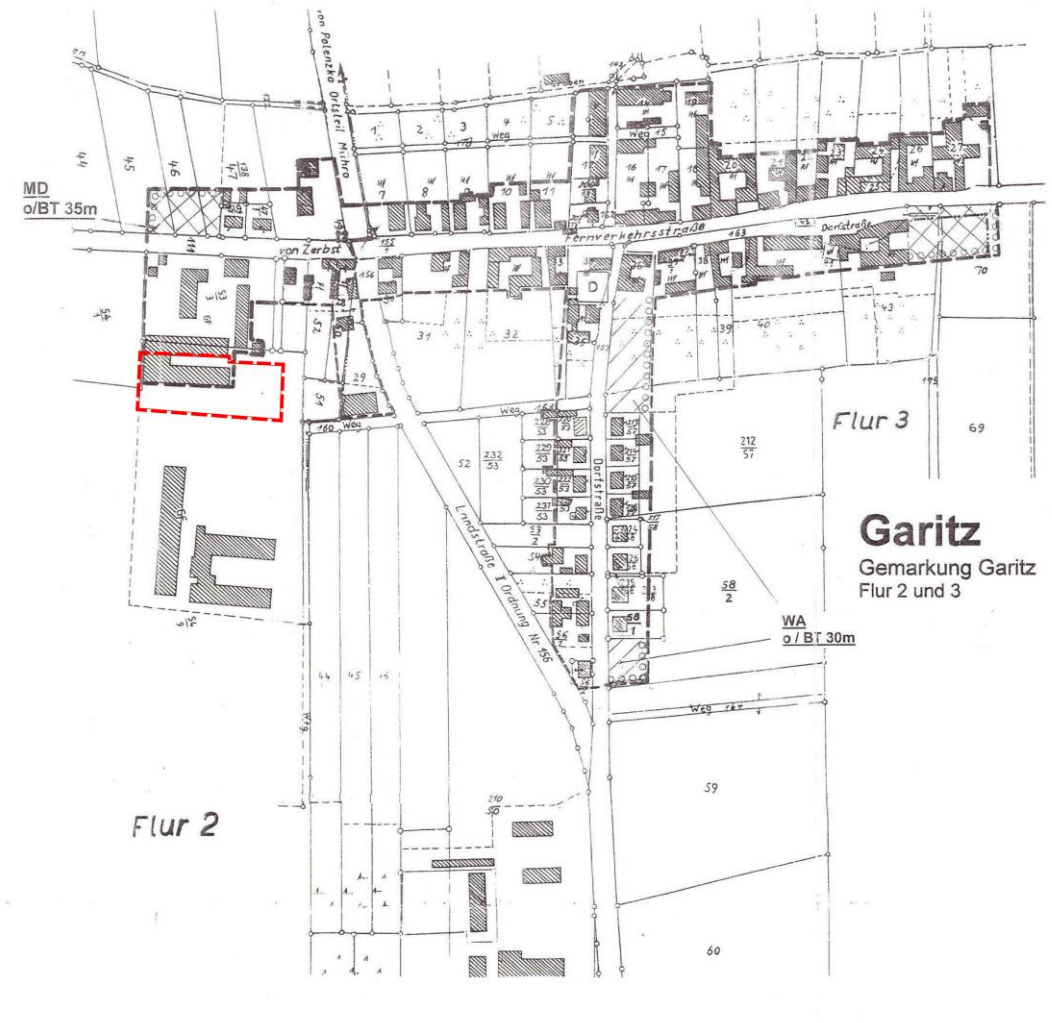
Der Vorhabenträger, Herr Markus Müller, Im Samelsfeld 25, 57072 Siegen ist in Begriff die südliche Teilfläche des Flurstückes 202 zu erwerben. Er beabsichtigt, die durch fortgeschrittenen Verfall gekennzeichneten Anlagen zu beseitigen, teilweise zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die neue Nutzung besteht darin, dass er am Standort einen Aufstellplatz für Caravanstellplätze herrichten und anbieten möchte. Es ist beabsichtigt, ein Angebot zu schaffen für en kurzzeitigen Übernachtungsgast, der als Wohnmobilreisender sich auf der Durchreise befindet und nur wenige Tage (in der Regel 1 bis 3 Tage) am Ort verweilen und die Gelegenheit hat die Gegend zu erkunden.
Der Vorhabenträger hat die dementsprechende Marktsituation erkundet und sieht in diesem Geschäftsmodell eine Zukunft.
Er beabsichtigt daher auf dem Gelände des südlichen Teils des Flurstücke 202, nachdem dies durch Grundstücksteilung abgetrennt ist, den angesprochenen Caravanpark zu betreiben. Neben den Aufstellplätzen für die Wohnmobilfahrzeuge werden Serviceleistungen, wie Sani-

täreinrichtungen, Abfallentsorgung, etc. angeboten. Das zu sanierende Gebäude soll als Wohnung des Betriebsinhabers und als Büro- und Verwaltungseinheit ´des Betriebes genutzt werden.

Ausdrücklich wird klargestellt, dass das Projekt nicht als Campingplatz im Sinne der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze des Landes Sachsen-Anhalt (CWVO) vorgesehen ist. Das Angebot richtet sich vielmehr an den kurzzeitigen Übernachtungsgast, der als kultur- und naturinteressierter Kurzzeittourist, entweder gezielt oder auf der Durchreise die Region aufsucht.

Ein ebenso wichtiger Effekt des Vorhabens ist die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Die zum Teil verfallenen zum Teil stark sanierungsbedürftigen Anlagen auf dem Gelände werden durch die neue Nutzung und die Sanierungsanstrengungen des Vorhabenträgers in einen deutlich verbesserten Zustand versetzt. Dieser Effekt kommt vor allem dem unmittelbar nördlich angrenzenden Gelände der Stärkefabrik Garitz sowie dem Dorfkirchenmuseum zugute.

Zur Verwirklichung des geschilderten Projektes sind die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Bau- und Nutzungsgenehmigung erforderlich. Hierzu mangelt es zunächst an der entsprechenden bauplanungsrechtlichen Grundlage. Das Vorhabengrundstück liegt zu einem Teil nicht im städtebaulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Es liegt zu einem Teil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, der im Regelfall von Bebauung freizuhalten ist. Zudem ist das Grundstück im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, also nicht als Baufläche dargestellt.



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bornum-Garitz gem. § 34 BauGB

Um entsprechendes Baurecht zu erlangen bleibt vorliegend nur die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Voraussetzung schaffen kann, auf der Grundlage des § 30 BauGB eine Baugenehmigung zu erwirken. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Zerbst beschlossen, einen Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu fassen.

1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der FNP das Gelände des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies entspricht der Nutzung der Fläche, wie sie in der Vergangenheit hier vorherrschte. Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan initiierte Projekt stellt jedoch eine völlig andere Art der baulichen Nutzung dar. Das Plangebiet benötigt die Nutzungszuordnung zu einem Baugebiet der Nutzungsverordnung. Das beabsichtigte Nutzungsprofil findet seine Entsprechung in einer Gebietskategorie, die sich im Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO wiederfindet. Die Entsprechung auf der Flächennutzungsplanebene ist die Sonderbaufläche. Dementsprechend muss zur Verwirklichung der Planungsabsicht

der FNP geändert werden mit dem Ziel, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan kein Widerspruch zu den Darstellungen des FNP mehr besteht.

Die Stadt Zerbst betreibt daher die Änderung des Flächennutzungsplans zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren. Wie in der Gegenüberstellung der beiden Ausschnitte (Bestand und Änderung) aus dem Flächennutzungsplan deutlich wird soll die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 / 2022 der Stadt Zerbst „Caravanpark Garitz“ von der Darstellung:

„Fläche für die Landwirtschaft“

In die Darstellung

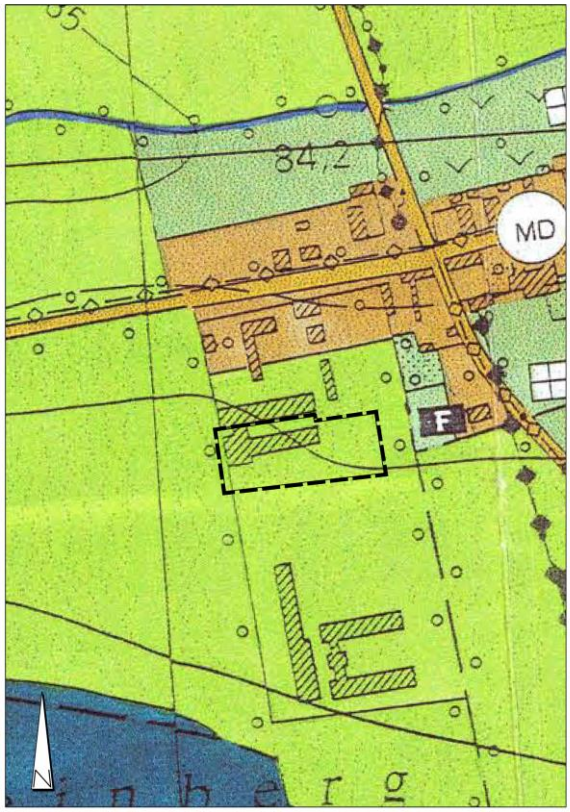
„Sonderbaufläche
Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“

geändert werden.

Auf der nächsten Seite ist eine Gegenüberstellung des entsprechenden Ausschnittes aus dem Flächennutzungsplan einmal in der Fassung der bestehenden Darstellung und zum Vergleich in der Fassung der geplanten FNP-Änderung.

Die Oberste Landesentwicklungsbehörde im Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (Referat 24) hat das Vorhaben beurteilt und unter Bezug auf § 13 (2) LEntwG LSA festgestellt, dass das Plangebiet von 4.300 m² Fläche im Zuge der 2. Änderung des des FNP Bornum nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Bestand



Änderung



1.5 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt.
Nach § 12 Abs.1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) findet keine Anwendung, da es sich um ein Vorhaben handelt, das zumindest zum Teil im Außenbereich stattfindet.

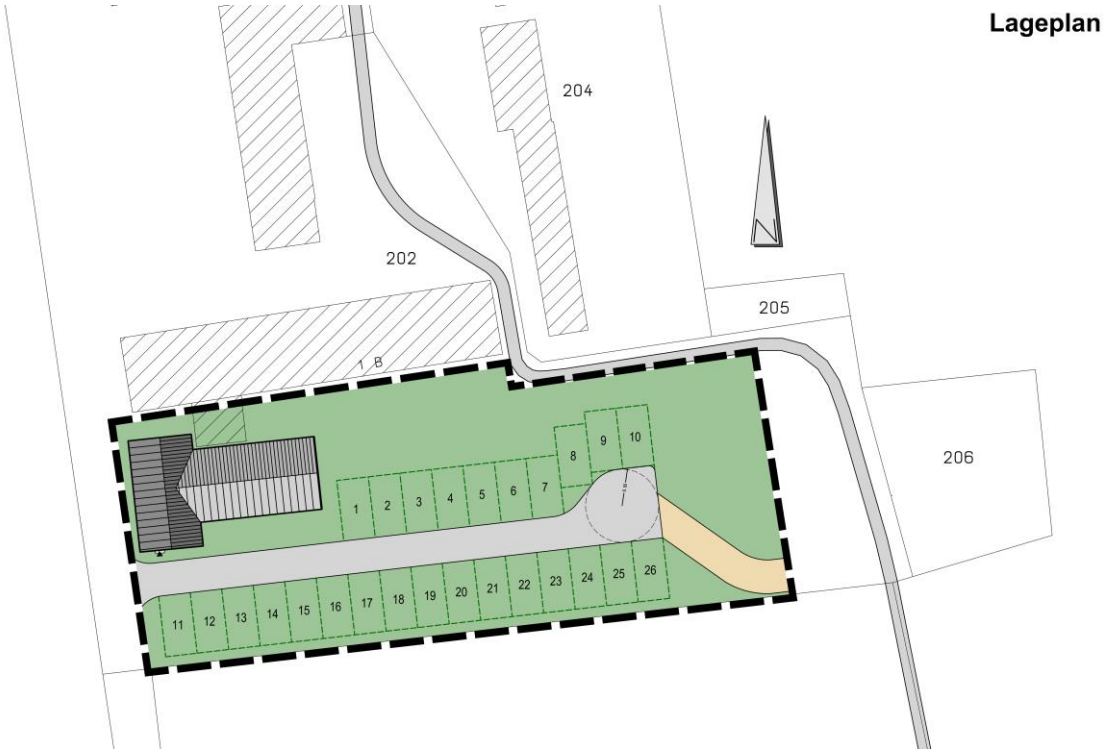
Ein Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von da die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) handelt, weil es sich nicht um ein Vorhaben handelt, das die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (vorrangig) zum Ziel hat.

Aus den vorgenannten Gründen wir der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Normalverfahren, (zweistufigem Verfahren) aufgestellt.

2 Inhalt der Planung

2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt die Grundlage und Ausgangsposition für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar. Das Vorhaben stellt sich demnach wie folgt dar:



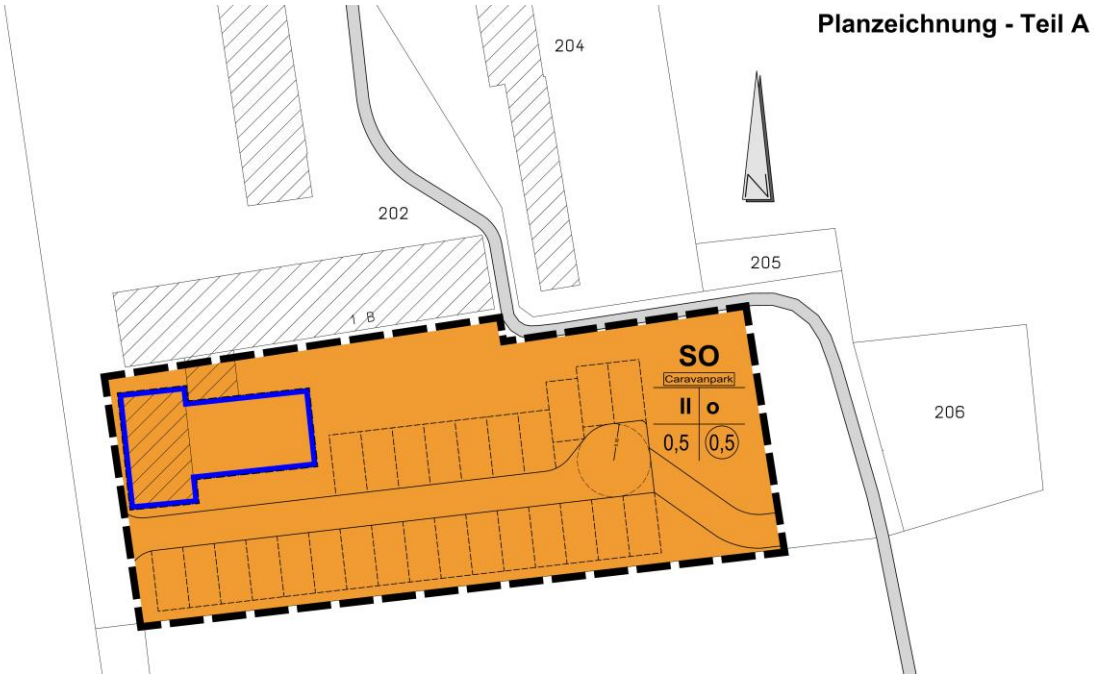
Der Vorhabenträger beabsichtigt, wie im VEP-Lageplan dargestellt, am östliche Rand des Plangebietes bestehende bauliche Anlagen umzunutzen. Hier soll die vorhandene Bausubstanz saniert sowie um- und ausgebaut werden. Die vorhandene Kubatur des Bestandes soll im Wesentlichen erhalten werden und zukünftig als Betriebswohnung sowie als Service-, Empfangs- und Verwaltungseinheit des Caranvanparkes dienen.

Die Tiefe des Vorhabengrundstückes wird durch eine interne Erschließung in Richtung Westen erschlossen. Von Entlang diere inneren Erschließung reihen sich die geplanten Caravanstellplätze auf. Die Erschließung endet als Sackgasse und verfügt an ihrem Ende über eine Wendeanlage, die das Wenden aller hier zu erwartenden Fahrzeuge ermöglicht.

2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der hierauf aufsetzende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBB) setzt den rechtlichen Rahmen dafür, dass das Vorhaben in der im VEP vorgetragenen Form verbindliches Baurecht wird.

Auf der nächsten Seite ist die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgebildet.



- Als Art der baulichen Nutzung setzt er ein Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ fest. Abweichend von der allgemeinen Zulässigkeit gem. § 10 Abs.5 BauNVO sind hier Zeltplätze ausgeschlossen.

- Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
  Grundflächenzahl: 0,5
  Geschossflächenzahl: 0,5
  Die Maßzahl 0,5 für die Grundflächenzahl wurde gewählt um sicherzustellen, dass die Anlagen, die nach § 19 Abs.4 BauNVO zur Ermittlung mitzurechnen sind und die Maßzahl zu 50% überschreiten dürfen, voll erfasst werden. Die Vielzahl an Stellplätzen und die Fläche der inneren Erschließung müssen danach weniger als eine GRZ (II) von 0,75 ergeben.

- Die baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Das Gebäude für betriebliche Wohnzwecke, die Service- und Verwaltungseinrichtungen des Caravanparkes dürfen nur im Baufeld angesiedelt werden.

- In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind die Standplätze für Campingmobile und Wohnwagen sowie sanitäre Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Caravanparkes zulässig.

- Für das oder die Gebäude im Bereich des Baufeldes gilt offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

- Als Maß für die Höhe der baulichen Anlagen werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Weitere Festsetzungen erübrigen sich, da es das erklärte Ziel ist, das vorhandene Gebäude zu sanieren und in seiner Kubatur zu erhalten.

2.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine teilbefestigte Zufahrt entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Zuwegung mündet am östlichen Ortseingang Garitz auf die Dorfstraße, Landesstraße L 121. Diese Zuwegung besteht seit langer Zeit und dient nach wie vor den anliegenden landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Betrieben.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Form einer ca. 85 Meter langen Zuwegung, die das Plangebiet von Ost nach West durchzieht und das Plangrundstück in der Tiefe erschließt. Die interne Erschließung endet in einer Wendeanlage, die ausreichend bemessen ist, um das Wenden der zu erwartenden Caravanmobile sowie sämtlicher Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Die Fläche wird nicht als private Verkehrsfläche festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Anordnung der anliegenden Wohnmobilstellplätze innerhalb des Sondergebietes zu erhalten. In jedem Fall ist gewährleistet, dass Zu- und Ausfahrt des Caravanparkes ausschließlich in Richtung Osten erfolgt und keine Störungen in Richtung Feuerwehrgelände und der Ortsmitte Garitz entstehen.

Nordwestlich und westlich des Plangebietes verläuft ein neu angelegter Fahrradweg. Die Grenze des Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Caravanpark Garitz“ ist bewusst so festgelegt, dass der Fahrradweg außerhalb des Plangebietes liegt. Die Planung ist inhaltlich so ausgerichtet, dass keinerlei Störungen für den Fahrradverkehr auf dem Fahrradweg entstehen können.
Für den Notfall wird eine fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet zum Gelände der Feuerwehr optional offengehalten.

2.4 Leitungsinfrastruktur

Die örtlichen Versorgungsunternehmen stellen die erforderliche Leitungsinfrastruktur sicher. Notwendige Aufwendungen (z.B. Veränderungen am Leitungsnetz) sind im Regelfall vom Verursacher, hier dem Vorhabenträger zu finanzieren.

- Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über Versorgungsleitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH.

- Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Versorgungsleitungen der Heidewasser GmbH. Die Löschwasserversorgung ist gemäß Brandschutzgesetz (BrSchG LSA) Angelegenheit der Kommune.

- Die Stadt Zerbst/Anhalt teilt mit, dass bei der zu erwartenden Brandlast ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten ist. Löschwasserentnahmestellen müssen in einer maximalen Entfernung von 300 m liegen. Als Löschwasserentnahmestelle mit der entsprechenden Größe wird ein Löschwasserbrunnen an der Stärkefabrik (Fertigstellung 2.Vj. 2023) vorgesehen.

- Die Stromversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG.

- Für den rechtzeitigen Ausbau der erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen wird frühzeitig der Kontakt zur Deutschen Telekom AG

- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming.

- Entsprechend des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Zerbst ist das Plangebiet nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Es ist beabsichtigt, das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig zurückzuhalten (Zisternen, Grauwassernutzung, etc.).
  Wird das unbelastete Niederschlagswasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt, stellt dies eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

- Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt zu den ortsüblichen Bedingungen und zu den turnusmäßigen Entsorgungszeiten. Gewerbliche Abfälle unterfallen den dafür einschlägigen Regelungen und unterliegen der gewerbeaufsichtlichen Überwachung.
  Die hausmüllähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sind dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu überlassen. Überlassungspflichtig sind die Abfälle dann, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger gegenüber dem Landkreis keine Verwertung nachgewiesen wird.

2.5 Belange der Landwirtschaft

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt des Landes Sachsen-Anhalt stimmt der Umnutzung des Geländes in ein Sondergebiet Caravanparkplatz zu, wenn weiterhin eine uneingeschränkte und ungehinderte landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes gewährleistet werden kann. Der Betreiber der Caravanplatzanlage versichert, dass vom Betrieb seiner Anlage keine Beeinträchtigungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Flächen ausgehen werden und stellt dies sicher.
Flurneuordnungsverfahren sind weder nach Landes- noch nach Bundesrecht gegenwärtig betroffen.

2.6 Bodendenkmalpflege

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung kommt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu der Einschätzung, das gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände bestehen. Das Landesamt gibt zusätzlich die folgenden Hinweise zum Vorgehen bei Bodenfunden:
Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die Wochenfrist bei In Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine evtl. Denkmaleigenschaft festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung.
Es gilt ebenso die Erhaltungspflicht sowie die Genehmigungspflicht nach den §§ 9 und 14 DenkmSchG.
Soweit erforderlich kann auch eine Auflage zur Durchführung einer fachgerechten Dokumentation nach den Standards des LDA ergehen.
Für den Fall des Zutagetretens von archäologischen Funden bei Erdeingriffen, die zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmalen sowie des Erkenntnisgewinns gem. § 36 (2) Nr.5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.

2.7..Bergbau, Geologie und Hydrogeologie

Das zuständige Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt teilt mit, dass nach Prüfung der Planungsabsichten gegen das Vorhaben weder aus bergbaulicher Sicht noch von Seiten der Ingenieurgeologie in Bezug auf die Beeinträchtigung der Bodenoberfläche oder den Schichtaufbau des Untergrundes Bedenken bestehen.
Bezüglich der Absicht, das Niederschlagswasser zu versickern wird auf die Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 hingewiesen.

2.8 Altlasten / Bodenschutz

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Fachbehörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Kreisgebiet. Darin ist eine für eine Teilfläche im südlichen Bereich des Flurstücks 202 ein Altstandort mit der Katasternummer 13562 registriert. Bei der Fläche handelt es sich um einen Schrottplatz, der als Punktobjekt dargestellt ist, da die genaue Lage und Ausdehnung nicht bekannt sind. Zu dem Schrottplatz ist folgender Sachstand bekannt: Der Schrottplatz wurde nicht von einer Firma betrieben. Durch die Bevölkerung wurden Anfang der 90er Jahre alte Autos, Waschmaschinen, Herde und sonstiger Schrott abgelagert. Durch die örtliche freiwillige Feuerwehr wurde der Schrott entsorgt und die Fläche beräumt. Punktuelle Bodenbelastungen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan in seiner Ursprungsfassung stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar, da kein Konfliktpotential zur Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche gesehen wurde. Eine Nutzung als gewerbliche Fläche ist nach Auffassung der Fachbehörde ebenfalls problemlos möglich. Da der Schrottplatz im südlichen Bereich des Flurstückes 202 verortet wurde, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Fläche des Plangebietes nicht unmittelbar betroffen ist.

3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der gemeinsamen Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplan-Änderung befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Verkehr, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.
Für den Bereich Tiere/Pflanzen/Biotope wird ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt.
Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

Das Plangebiet liegt in einem topografisch schwach bewegten Gelände und stellt selber eine plane Fläche aufgrund der früheren baulichen Nutzungen dar.
Das Gelände ist liegt auf ca. 87 m ü. NHN.

Die bauleitplanerische Vorbereitung der Fläche dient der Herrichtung eines Aufstellplatzes für Wohnmobilstellplätze. Es ist beabsichtigt, ein Angebot zu schaffen für den kurzzeitigen Übernachtungsgast, der als Wohnmobilreisender nur wenige Tage am Ort verweilt.

Neben den Aufstellplätzen für die Wohnmobilfahrzeuge werden Serviceleistungen wie Sanitäreinrichtungen, Abfallentsorgung, etc. angeboten. Das zu sanierende Gebäude soll als Wohnung des Betriebsinhabers und als Büro- und Verwaltungseinheit des Betriebes genutzt werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine teilbefestigte Zufahrt entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Zuwegung mündet am östlichen Ortseingang Garitz auf die Dorfstraße, Landesstraße L 121. Diese Zuwegung besteht seit langer Zeit und dient nach wie vor den anliegenden landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Betrieben.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Form einer ca. 85 Meter langen Zuwegung, die das Plangebiet von Ost nach West durchzieht und das Plangrundstück in der Tiefe erschließt. Die interne Erschließung endet in einer Wendeanlage, die ausreichend bemessen ist, um das Wenden der zu erwartenden Caravanmobile sowie sämtlicher Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Innerhalb des Baufeldes darf maximal ein Gebäude auf 482 m^2 Grundfläche errichtet werden. Außerhalb des Baufeldes können die interne Zufahrt und die geplanten Stellplätze angelegt werden. Die Fläche der inneren Erschließung und der Stellplätze beträgt 1.320 m^2.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Strukturen als Lebensraum für geschützte Tierarten als relativ geringwertig einzustufen.

Daher wird empfohlen, die dortigen Gehölze zu ergänzen oder das Plangebiet ggf. mit einer umlaufenden Hecke zu umgeben. Sollten Fällungen unvermeidlich sein, so sind diese in der Winterphase frühestens vom 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf die meisten geschützten Tierarten, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, sind sicher auszuschließen.

Die Reptilienart
• Zauneidechse
sollte vertiefend artenschutzrechtlich geprüft werden, um ggf. risikomindernde Maßnahmen zu ergreifen.

Nachfolgend kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

Bedrohte Pflanzen gemäß Roter Liste Sachsen-Anhalt wurden nicht erfasst.

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in untersuchungsrelevanten Entfernungen, sodass eine Betroffenheit auszuschließen ist.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nationaler Bedeutung ist in östlicher Richtung ca. 500 m entfernt das Rathsbruch mit einer Größe von rd. 12 ha. Sein Schutz dient dem Erhalt naturnaher Feuchtwaldgesellschaften mit ihrer typischen artenreichen Tier- und Pflanzenwelt am Rande des Flämings, somit dem Erhalt eines Bindeglieds im System der Niederungsschutzgebiete.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch und Gesundheit, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter sind nicht erkennbar.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von 10.555 Biotopwertpunkten.
Mit der Herstellung oder Sicherung einer Kompensationsmaßnahme in dieser Höhe kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen bezeichnet werden.

Die Benennung der Kompensationsmaßnahme folgt im Zuge des Planungsfortschrittes.

4. Verfahren

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss
  Der Rat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner öffentlichen Sitzung am …… den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 / 2022 „Caravanpark Garitz“ gefasst. Der Beschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom…… von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand……aufgefordert.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
  Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand …… wurde vom …….bis zum ……. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund der eingebrachten Anregungen wurden Änderungen von Festsetzungen erforderlich.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom…… von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand……aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
  Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand …… wurde vom …….bis zum ……. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss
  Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Zerbst/Anhalt in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Dem Durchführungsvertrag wurde zugestimmt.

- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung
  Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S.660)