

**Vorlage**

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/421/2022/III-61</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	20.12.2022				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	19.01.2023				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.01.2023				
Stadtrat	öffentlich	01.02.2023				

**Titel:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Beschluss:**

1. Die in den Anlagen 2 bis 6 beigefügten Entwürfe

- des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" in der Fassung vom 15.11.2022,
- der dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3),
- des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 5),
- des Durchführungsvertrags (Anlage 6),

werden gebilligt. Zusammen mit den in den Anlagen 3.1 und 4 aufgeführten Unterlagen werden sie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2a Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 4a Abs. 2 BauGB §§ 11 und 12 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" (BV/333/2016/III-61); Beschluss über das Stellplatzkonzept für Wohnmobile (BV/332/2016/III-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Übersicht Umweltinformationen (Anlage 4), Umweltbericht (Anlage 3), Schallimmissionsprognose (Anlage 3.1),
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 12, W 14
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

### Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die mit der Planung und verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger, Herrn Klaus Abramowski, getragen. Dies wurde vertraglich geregelt. Auch die Durchführung des Vorhabens obliegt dem Vorhabenträger. Die Regelungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag (Anlage 6), der Bestandteil der Planunterlagen wird.

**Zusammenfassung/Fazit:**

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht und dem Vorhaben- und Erschließungsplan herbeigeführt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dem Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage für bis zu 50 Wohnmobile, zugeordnet zu einer bereits im Bestand befindlichen gastronomischen Einrichtung mit Bowlingbahn, im Plangebiet zu schaffen. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf  
Stadtratsvorsitzender

## **Anlage 1:**

### **Sachverhaltsbeschreibung**

Die Stadt Dessau-Roßlau beabsichtigt, auf Antrag des Vorhabenträgers für ein Grundstück nördlich des Hermann-Wäschke-Weges im Stadtteil Roßlau einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

Die Fläche für das Vorhaben umfasst die vollständige Grundstückfläche des Flurstücks 670 der Flur 17, Gemarkung Roßlau. Das Grundstück befindet sich im Privateigentum des Vorhabenträgers.

Der südliche Teil der Fläche wird durch eine Gaststätte mit Bowlingbahn und die zugehörigen Parkflächen eingenommen. Die Flächen nördlich der Bowlingbahn wurden einst als Sportplatz genutzt. Diese Nutzung ist jedoch seit längerem aufgegeben worden. Der nördliche Grundstücksteil ist darüber hinaus als geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz eingestuft.

Der Vorhabenträger ist Betreiber der Gaststätte mit Bowlingbahn und beabsichtigt auf seinem Grundstück die Errichtung einer Stellplatzanlage für Wohnmobiltouristen. Mit der Ergänzung der vor Ort bestehenden Nutzungen (Gaststätte, Bowlingbahn und benachbartes Freizeitbad) um die Wohnmobilstellplatzanlage soll zum einen den touristischen Erfordernissen nach Stellplätzen dieser Art entsprochen werden. Zum anderen verfolgt der Vorhabenträger städtebaulich gewollte Synergieeffekte für die bereits auf dem Grundstück und im Umfeld etablierten Nutzungen.

Da es sich bei dem Wohnmobilstellplatz um eine sondergebietstypische Nutzung handelt, werden die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie parallel dazu auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), welcher bisher Grünfläche darstellt, erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat sich deshalb am 02.11.2016 (BV/333/2016/III-61) dazu entschlossen, für das Vorhaben den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" aufzustellen und parallel dazu den FNP für den Stadtteil Roßlau zu ändern (2. Änderung).

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" herbeigeführt werden. Er ist Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

### **Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte anhand eines Informationsblattes, welches die wesentlichen Inhalte und Ziele des Planungskonzeptes darstellte. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.06.2017 bis zum 30.06.2017. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Hinweise der beteiligten Behörden und TÖB bezogen sich im Wesentlichen auf die allgemein geltenden gesetzlichen Vorgaben, so z. B. auf den Natur- und Artenschutz, die Meldefrist bei archäologischen Funden, das Landeswaldgesetz sowie den Umgang mit Grenzmarken. Vom Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung wurden Hinweise zur verkehrlichen Erschließung, vom Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst zum Brandschutz sowie zur Löschwasserversorgung und vom

Amt für Umwelt- und Naturschutz zur Minimierung der Versiegelung, zur Beachtung des § 30-Biotops, zum Artenschutz sowie zum Immissionsschutz gegeben.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden ausgewertet und bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

### **Erläuterung der Beschlusspunkte**

Mit dem Beschlusspunkt 1 billigt der Stadtrat die Entwürfe, bestehend aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2022, der dazugehörenden Planbegründung mit Umweltbericht, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Zusammen mit weiteren, dieser Bauleitplanung zu Grunde gelegten Untersuchungen werden diese Entwürfe zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Dieser Verfahrensschritt ist ein elementarer Bestandteil zur Beteiligung der Öffentlichkeit und auf dem Wege zum Baurecht.

Der Beschlusspunkt 2 bestimmt die Art und Weise der Veröffentlichung des Beschlusses und der Planunterlagen. Die gesetzlichen Bestimmungen ergeben sich u. a. aus der Hauptsatzung, dem Baugesetzbuch und dem Verwaltungsverfahrensgesetz.

Der Zweck der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht insbesondere darin, der Stadt das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und der Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen. Dazu ist es erforderlich, dass die auszulegenden Entwurfsunterlagen von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt werden. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 KVG LSA für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

### **Weiterer Verfahrensablauf**

Nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht, den zugehörigen Fachgutachten sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich ausgelegt werden. Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Über bestehende Zugangsbeschränkungen auf Grund der Corona-Pandemie und erforderliche Terminabsprachen im Rahmen der Offenlage wird in der Bekanntmachung informiert. Ergänzend zu der Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt die Bekanntmachung im Internet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung zugeführt und der Erarbeitung der Satzungsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" zu Grunde gelegt.

### **Alternativen zu dieser Vorgehensweise**

Es bestehen keine Alternativen zu der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Ein Wohnmobilstellplatz in der beabsichtigten Größe stellt eine sondergebietstypische Nutzungsart dar. Die Ausweisung eines Sondergebietes kann nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte sind durchzuführen.

- Anlage 2** Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" in der Fassung vom 15.11.2022
- Anlage 3** Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" vom 15.11.2022
- Anlage 3.1** Schallimmissionsprognose in der Fassung vom 19.01.2017
- Anlage 4** Übersicht über die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen
- Anlage 5** Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.11.2022
- Anlage 6** Entwurf zum Durchführungsvertrag