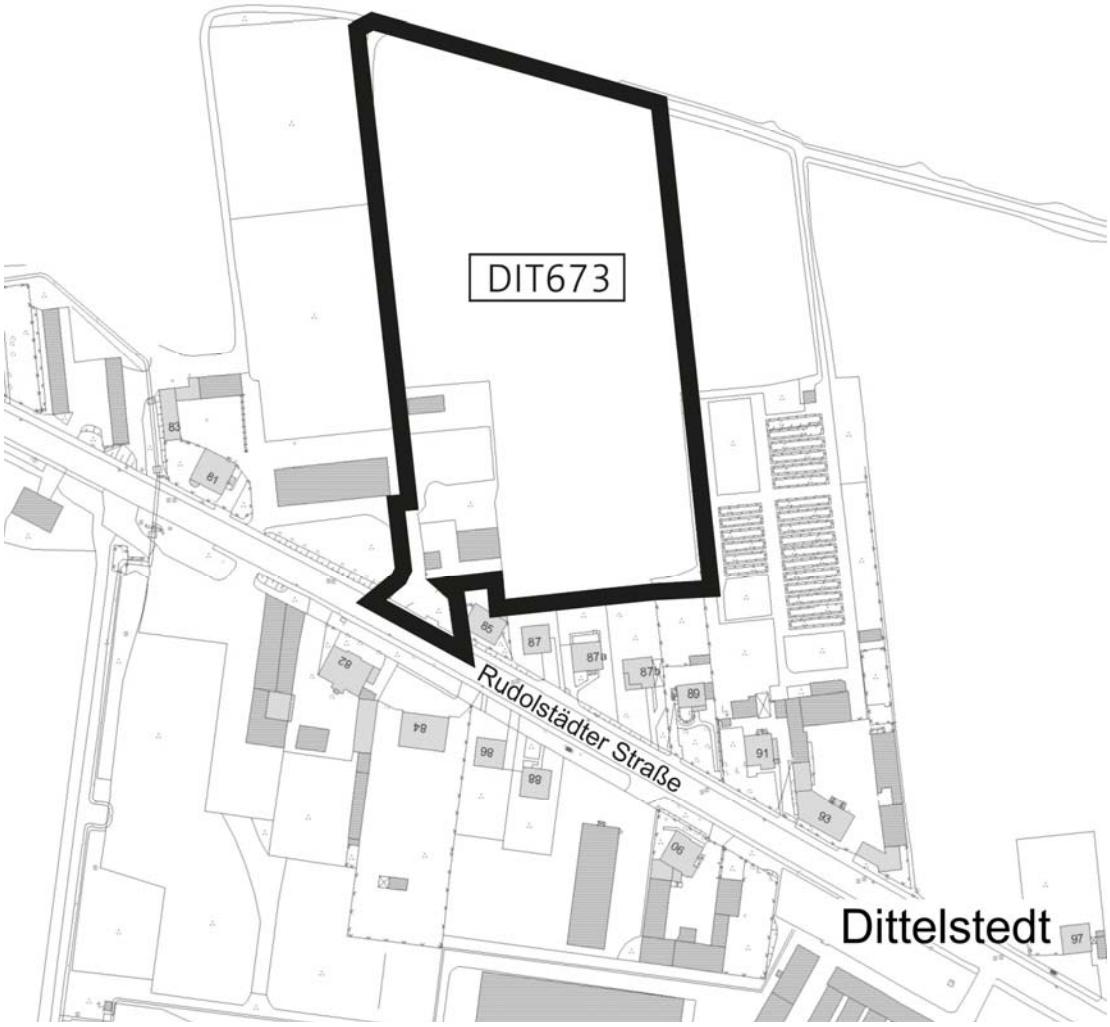
Vorhabenbezogener Bebauungsplan DIT673

"Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"

Entwurf Begründung

mit integrierten gestalterischen
Festsetzungen gemäß § 88 ThürBO
Stand: 13.06.2017

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
13.06.2017

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung 3

1.1 Plananlass und -erfordernis 3
1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf 4
1.3 Geltungsbereich 4
1.4 Übergeordnete Planungen 5
1.5 Ausganglage/Bestandsdarstellung 7
1.6 Umweltbelange 9
1.7 Allgemeine Planziele 13
1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan 13
1.9 Planungsalternativen 20

2 Begründung der Festsetzungen 20

2.1 Art der baulichen Nutzung 21
2.2 Maß der baulichen Nutzung 21
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Fläche für die Standplätze für Wohnmobile, Caravans und Zelte 21
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten 22
2.5 Grünflächen 22
2.6 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung 22
2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe 23
2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 23
2.9 Regenwasserversickerung / Baugrunduntersuchung 24
2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft 24
2.11 Gestaltungsvorschriften 25

3 Planungsdaten 27

4 Hinweise zum Planvollzug 27

5 Folgekosten für die Gemeinde 28

6 Anlagen 28

1 Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Planungsanlass des Bauleitverfahrens ist die Absicht eines privaten Vorhabenträgers auf einem Bereich nördlich der Rudolstädter Straße in Erfurt-Dittelstedt einen hochwertigen Caravan- und Campingplatz, einer 4-Sterne Klassifizierung nach Vorgaben des BVCD/DTV (Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V./Deutscher Tourismusverband), zu errichten.

In Bezug auf den Camping- und Caravantourismus hat die Stadt Erfurt momentan ein sehr geringes Angebot. Das vorhandene Angebot entspricht in keiner Weise einer für die Landeshauptstadt angemessenen Quantität und Qualität. Dabei ist bei der Angebotsschaffung eines Camping- und Caravanstellplatzes grundsätzlich von verschiedenen Zielgruppen auszugehen. Neben der Zielgruppe der Erholungssuchenden, die v. a. den Landschaft- und Freizeitbezug suchen und die Naturnähe bevorzugen, gibt es eine Zielgruppe von Städtetouristen, die mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 in Erfurt berücksichtigt werden sollen. Der Fokus der Städtereisenden liegt dabei auf komfortable Plätze in attraktiver Lage, großzügiger Stellplatzparzellierung, umfassende technische, teils gehobene, Ausstattung, Ansprechpartner vor Ort und komfortablen touristischen Zusatzangeboten. Im Unterschied zu diesem Vorhaben gibt es ein weiteres Bauleitplanverfahren im Bereich des Nordstrands, welches sich primär an eine Sportgruppe (Taucher) als Nutzerkreis orientiert.

Derzeit kann in der Stadt Erfurt nur eine geringe Anzahl Stellplätze für Caravans auf Parkplätzen (sogenannte Transitplätze) angeboten werden. Diese Plätze befinden sich teilweise am Rand der Innenstadt (Standorte Eichenstraße und Juri-Gagarin-Ring) und teilweise an Hauptzufahrtstraßen der Stadt (Standorte Thüringenhalle, Messe, Urbicher Kreuz). Am Rottenbacher Weg/ Kranichfelder Straße steht ein privater Platz mit zusätzlichem Serviceangebot, jedoch geringer Kapazität, zur Verfügung.

Die gegenwärtige Situation in der Landeshauptstadt Erfurt verdeutlicht, dass demnach das dringende Erfordernis für die Schaffung eines hochwertigen Standplatzes für den Caravan- und Campingtourismus besteht, auch vor dem Hintergrund der stetigen Nachfragesteigerung. Es ist davon auszugehen, dass die vereinzelt bestehenden Caravanstellplätze zur Deckung der bestehenden und absehbaren Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste als nicht ausreichend eingeschätzt werden, sodass aus heutiger Sicht Städtetouristen auf andere Plätze in Thüringen verwiesen werden müssen.

Daher sucht die Stadt Erfurt seit Jahren intensiv nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer günstigen Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Standortes, geringe Distanz zur Innen- bzw. Altstadt, gute ÖPNV-Anbindung, vorhandene technische Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld, ein sicherer, abgeschirmter Platz sowie eine hohe Attraktivität des Standortes untersucht und geprüft. Obwohl es intensive Bemühungen gab, die Entwicklung eines qualitätvollen Camping- und Caravanstellplatzes voranzutreiben, blieb dies bislang erfolglos.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Planbereich ist derzeit nicht erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ wird nach §2 BauGB auch ein Umweltbericht erstellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.06.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Caravan- und Campingplatzes auf den Flurstücken 37/1, 40/1, 40/2 und 40/5 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB wurde durch den Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen am 02.03.2016 gefasst. Die Beschlüsse zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 5 vom 01.04.2016 bekannt gemacht.

Durch den Stadtrat wurde am 16.11.2016 mit Drucksachen-Nr.1436/16 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ geändert für den Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Titel lautet neu: Vorhabenbezogener Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt".

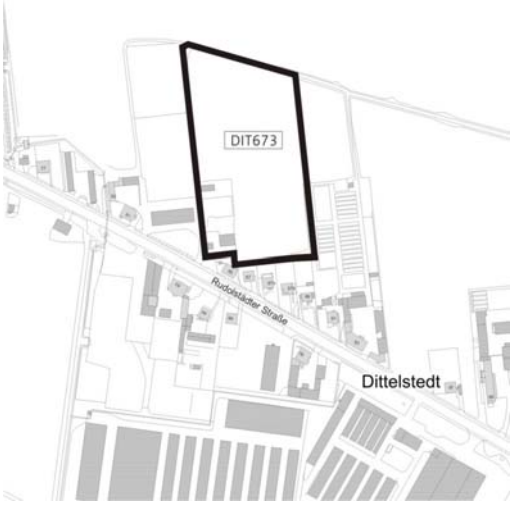
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.11.2016 mit Drucksachen-Nr. 1436/16 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" und dessen Begründung gebilligt und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Die Beschlüsse zur Änderung des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses sowie zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.21 vom 30.12.2016 bekannt gemacht. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden vom 09.01 bis 10.02.2017 durchgeführt.

1.3 Geltungsbereich

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Errichtung eines Caravan- und Campingplatzes auf den Flurstücken 37/1, 40/1, 40/2 und 40/5 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt gestellt. Die Zufahrt auf die Rudolstädter Straße soll wie

bereits durch die vormaligen Nutzer praktiziert über die städtischen Flurstücke 220 und 216 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt erfolgen.
Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen stellte sich heraus, diese Flurstücke nicht öffentlich gewidmet sind und somit das geplante Vorhaben nicht öffentlich-rechtlich erschlossen ist. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Entwurfs um die benötigten Teilflächen der beiden genannten Flurstücke erweitert. Die neue Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,55 h.



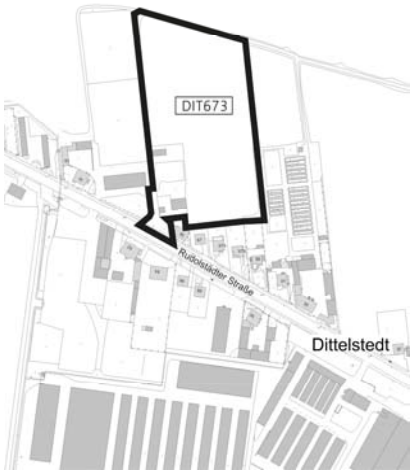


Abb. 1: Geltungsbereich lt. Aufstellungsbeschluss *Abb.2: aktueller, erweiterter Geltungsbereich*
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

Der Geltungsbereich des Entwurfs umfasst nunmehr die Flurstücke 37/1, 40/1, 40/2, 40/5, 216 teilweise und 220 teilweise der Flur 2 in der Gemarkung Dittelstedt. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen neu wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 218 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 33/3 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 371/34, 37/5, 37/4, 37/3, die östliche Grenze des Flurstücks 40/4 ab dem Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 37/3 bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 40/4, die nördliche Grenze des Flurstücks 40/4, die westliche Grenze des Flurstücks 40/4 in Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 222 und die nördliche Grenze des Flurstücks 222 bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 41/2, alle Flur 2, Gemarkung Dittelstedt

im Westen: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 41/2, die östliche Grenze des Flurstücks 41/2 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 40/5, eine Verbindungslinie von diesem Schnittpunkt auf die nordwestliche Ecke des Flurstücks 40/ und die östliche Grenze des Flurstücks 216 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, wird auf Seite 88 unter dem Punkt 4.6.2. Orte mit Tourismus- und Erholungsfunktion ausgesagt, dass „Festlegungen zu Orten mit Tourismus- und Erholungsfunktion … über den Landesentwicklungsplan 2004 bereits vorhanden … sind. Dies betrifft die gemeinsame Entwicklung des Stadttourismus von Erfurt, Weimar und Jena (Planungsregion Ostthüringen) LEP, 5.4.7 und die Ausweisung von Arnstadt, Gotha, Erfurt, Ilmenau und Weimar mit dem Schwerpunkt Entwicklung des Kultur- und Bildungstourismus LEP, 5.4.6.“
Gemäß Ziel G4-28 des RP-MT (Seite 88) soll in den Städten mit Bedeutung für den Kultur- und Bildungstourismus die touristische Infrastruktur verbessert werden, u.a. durch die zukunftsfähige Entwicklung von Gastronomie und Beherbergung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ soll eine Übernachtungsmöglichkeit für Städtetouristen, die mit dem Caravan oder dem Wohnmobil anreisen, geschaffen werden. Diese Möglichkeit ist bisher im Stadtgebiet Erfurt nicht vollumfänglich vorhanden.

Das Plangebiet ist über die Straße Am Herrenberg als Autobahnzubringer gut an die Anschlussstelle 47a Erfurt-Ost an die Bundesautobahn A 4 angebunden und erfährt im Stadtgebiet eine gute Anbindung über den ÖPNV (Haltestelle direkt angrenzend) an die Innenstadt.
Damit dient dieser Caravan- und Campingplatz auch der gemeinsamen Entwicklung des Stadttourismus von Erfurt, Weimar und Jena bzw. der Thüringer Städtekette Richtung Westen.
Das Vorhaben steht somit den Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

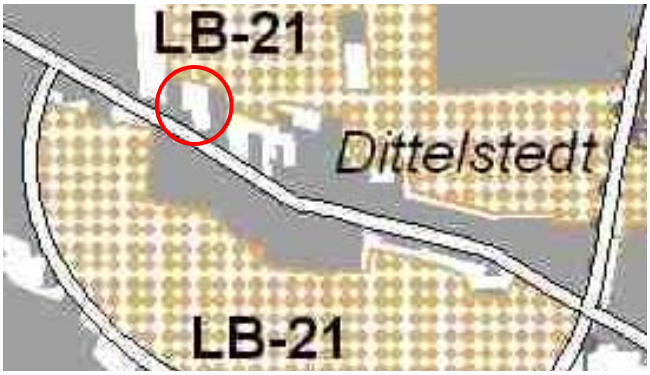


Abb.3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (veröffentlicht im Amtsblatt am 27.05.2006), stellt für das Plangebiet maßgeblichen Bereich im südlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche und im nördlichen Teilbereich eine Fläche für den Gartenbau dar.

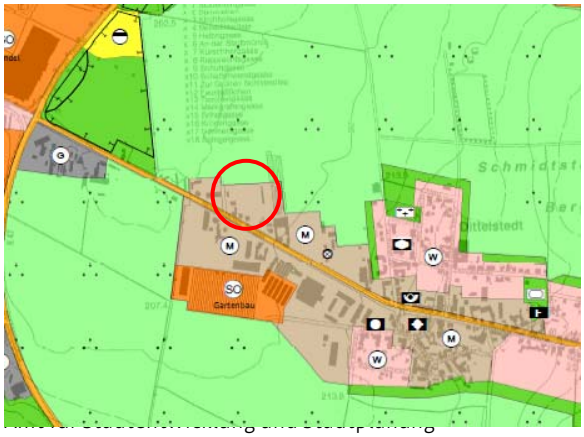


Abb.4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

Aus dieser Darstellung lässt sich das geplante Vorhaben nicht entwickeln. Damit jedoch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

1.4.3 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

1.4.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben umzusetzen.
Die Flurstücke 216 und 220 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5 Ausganglage/Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches, aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Rudolstädter Straße hinter einer vorhandenen straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung (Rudolstädter Straße 85 bis 89) und ist auf annähernd gleichem Höhenniveau wie die südlich angrenzende Rudolstädter Straße gelegen. Es erstreckt sich mit einer mittleren Tiefe von ca. 175 m in nördlicher Richtung bis zu einem in Ost-West-Richtung verlaufendem Feldweg /Flurstück 218 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt.

Östlich grenzen im südlichen Teil auf einer Länge von ca. 60 m direkt Unterstellgebäude für landwirtschaftliche Maschinen sowie ein Wirtschaftshof an. An der übrigen östlichen Grenze befinden sich in ca. 20 m Entfernung bis zum nördlich verlaufenden Feldweg Gewächshäuser. Westlich ist in voller Länge eine Lager- und Abstellfläche nur durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt. Somit wird in diesem Bereich der Ortslage Dittelstedt der Ortsrand durch die genannten baulichen Anlagen sowie Abstell- und Lagerflächen gebildet. Der nördlich angrenzende Feldweg (Flurstück 218 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt) bildet die Grenze zum Übergang in die Feldflur. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ befinden sich seit 2003 überwiegend Lagerflächen für Erdbaustoffe, Steine und andere Recyclingmaterialien der derzeit ansässigen Firma für Landschaftsbau. Im südlichen Teil befindet sich eine Scheune.

Abb.5: Südteil des Plangebiets

Abb.6: Blick von der Nordgrenze des Plangebiets nach Süden

Abb. 7: Westgrenze des Plangebiets

Abb.8: Nordöstlicher Teil des Plangebiets

Quelle Fotos: Vorhabenträger

Abb.9: Nordostgrenze des Plangebiets

1.5.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Rudolstädter Straße gesichert.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die in der Rudolstädter Straße liegenden Medien angebunden.

Wasser

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH ist grundsätzlich möglich. In der angrenzenden Rudolstädter Straße kann ein Trinkwasseranschluss hergestellt werden, ggf. mit kundeneigenem Wasserzählerschacht. Durch den Vorhabenträger ist dazu ein formeller Antrag auf Anschluss des Caravan- und Campingplatzes an das Trinkwassernetz an die SWE Netz GmbH zu stellen.

Löschwasser

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind gemäß vorliegender Stellungnahme der ThüWa ThüringenWasser GmbH ca. 96 m^3/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück verfügbar. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden Standorte für erforderliche Löschwasserentnahmestellen abgestimmt.

Abwasser

Schmutzwasser

Die Einleitung des Schmutzwassers kann durch einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Rudolstädter Straße südlich des Grundstücks des Vorhabenträgers erfolgen. Die Abflusskapazität des Kanals ist ausreichend dimensioniert. Da die Geländefläche unter der Rückstauebene in der Rudolstädter Straße liegt, muss das anfallende Schmutzwasser gehoben werden.

Regenwasser
Das Regenwasser kann nicht in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Rudolstädter Straße eingeleitet werden. Es wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers in Rigolen und Versickerungssystemen versickert. Die Versickerungsfähigkeit ist gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten gegeben. Durch den Vorhabenträger ist für die Versickerung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Strom
Das Plangebiet ist derzeit stromtechnisch nicht erschlossen. Eine zukünftige stromtechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich, dafür ist ein Anschluss an das vorhandene Netz im Fußweg der Rudolstädter Straße südlich des Plangebiets erforderlich, welches für die Versorgung des Plangebietes ausreichend ist.

Gas
Das Plangebiet ist derzeit gastechnisch nicht erschlossen. Eine zukünftige gastechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich, dafür ist ein Anschluss an das vorhandene Netz in der Rudolstädter Straße südlich des Plangebiets erforderlich, welches für die Versorgung des Plangebietes ausreichend ist.
Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im festgesetzten Baugebiet SO 1 (Rezeption, Sanitär- und Wohngebäude) sollen über ein Blockheizkraftwerk beheizt werden.

Telekommunikation
Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Eine Erschließung des Caravan- und Campingplatzes durch die Telekom Deutschland oder der Anschluss an vorhandene mobile Netze ist grundsätzlich möglich.

Verkehrstechnische Erschließung
Das Plangebiet wird über die bereits jetzt vom ursprünglichen Eigentümer (Bauunternehmen) genutzte öffentliche Wegeparzelle (Flurstücke 220 und 216) verkehrstechnisch erschlossen. Zur Verbesserung der Sichtbeziehung zur Rudolstädter Straße wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Flurstück 40/5) die Toranlage rückgesetzt, verbreitert und damit die Ein- und Ausfahrt auf dem Grundstück im Zweirichtungsverkehr ermöglicht.
An- und Abfahrt eines Caravan- und Campingplatzes sind weltweit zeitlich weitestgehend voneinander getrennt, d.h. die Abfahrt erfolgt vorrangig in den Vormittags- und die Anfahrt in den Nachmittagsstunden.
Rückstaumöglichkeiten für zeitgleiche An- und Abfahrten sind auf dem Grundstück ausreichend vorhanden.

1.6 Umweltbelange

1.6.1 Artenschutz
Obwohl sich nördlich und südlich der gewachsenen Ortslage Dittelstedt überwiegend Flächen für den Gemüseanbau befinden, wird auf den Flächen im Plangebiet bereits seit ca. 15 Jahren kein Gemüse mehr angebaut. Vielmehr befinden sich im Plangebiet zu zwei Dritteln Betriebs-

flächen einer Firma für Garten- und Landschaftsbau, auf der Recycling- und Erdbaustoffe gelagert werden, sowie eine Wiese auf der übrigen Fläche.

Durch den Vorhabenträger wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Es wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung zur Planung DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Institut für biologische Studien, Dipl.-Biologe Jörg Weipert erstellt. Der Abschlussbericht vom November 2016 liegt vor.
Insgesamt wurden 125 streng geschützte Tierarten auf Relevanz zum Vorhaben überprüft, von denen 11 Fledermausarten als gelegentlich jagende, Quartier beziehende und z.T. auch durchziehende Arten sowie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Planungsraum nachweislich oder potenziell vorkommen können.

Säugetiere (Mammalia, excl. Chiroptera)
Aus der Gruppe der Landsäugetiere wurden keine Arten im Planungsraum festgestellt. Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters (Cricetus cricetus) fanden sich im Rahmen der drei Geländekontrolle am 27. Mai, 22. August und 22. September 2016 nicht. Diesbezügliche Vorkommen sind auch potenziell auf Grund der Ortsnähe und der Intensität der derzeitigen Nutzung im relevanten Planungsraum nicht zu erwarten. Das nächste bekannte Vorkommen des Feldhamsters liegt ca. 700 m südöstlich der Ortslage Dittelstedt (letzter Nachweis: 2007; Quelle: LINFOS-Daten der UNB, Stadtverwaltung Erfurt). Weitere aktuelle Vorkommen liegen weitab des Vorhabens nordöstlich und im nordwestlichen Teil der Ortslage Erfurt sowie weiter nördlich im Thüringer Becken (UTHLEB et al. 2015).
Für weitere streng geschützte Landsäugetiere (u.a. Wolf, Biber, Wildkatze, Luchs, Fischotter, Haselmaus) können Vorkommen im Vorhabenbereich ebenfalls sicher ausgeschlossen werden. Demzufolge sind für diese Artengruppe keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

Fledermäuse (Mammalia, Chiroptera)
Im Planungsraum wurden am 22. September 2016 mittels Detektor die vier Arten Breitflügelfledermaus (vier Detektorkontakte + Sichtbeobachtung 1 Ex.), Wasserfledermaus (fünf Detektorkontakte + Sichtbeobachtung 1 Ex.), Zwergfledermaus (zwei Detektorkontakte) und die Fransenfledermaus (drei Detektorkontakte) nachgewiesen. Weitere sieben Arten sind als potenziell gelegentlich hier jagende bzw. durchziehende Arten zu erwarten
Das vorhandene Gebäude weist eine Schieferverkleidung an mehreren Hauswänden auf, welche bereits beschädigt sind. Zwar wurden am 22. August und am 22. September 2016 bei den diesbezüglichen Ausflugskontrollen keine ausfliegenden Fledermäuse beobachten, gleichwohl könnten sich hinter der Schieferfassade temporär genutzte Sommer- oder/und Männchenquartiere befinden, die etwa von der Zwergfledermaus genutzt werden.
Winterquartiere sind nicht vorhanden, da geeignete Keller/Stollen o.ä. fehlen.
Zur Abwendung von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind als Vermeidungsmaßnahme die zeitliche Vorgaben für den Sanierungsbeginn des Gebäudes sowie als Ausgleichsmaßnahme das Anbringung von Fledermausquartierkästen als Ersatz für verloren gehende Quartiere am Gebäude) zu beachten.
Durch die geplante Nutzung als Caravan- und Campingplatz mit entsprechender Begrünung bieten sich für alle potenziell vorkommenden Fledermausarten neue Nahrungsquellen und langfristig in den Gehölzen auch Quartiermöglichkeiten.

Kriechtiere (Reptilia)
Im Rahmen der am 27. Mai, 22. August und 22. September 2016 durchgeführten visuellen Geländekontrolle wurde kein Nachweis der Zauneidechse (Lacerta agilis) im Planungsraum erbracht. Gleichwohl ist ein Vorkommen der Art in den mit lockeren Erd-, Stein- und Komposthaufen bestandenen Geländeteilen (Westteil), die z.T. auch eine gute Besonnung aufweisen,

äußerst wahrscheinlich. Die nächsten bekannten Vorkommen liegen im Bereich des alten Erfurter Ostbahnhofes (BÖßNECK 2008) und sind auch auf dem DB-Gelände nördlich des Vorhabenbereiches (ca. 900 m entfernt) wahrscheinlich.
Eine abschließende Verifizierung wäre hier nur durch Einsatz von Fangzäunen in Kombination mit Fangeimern im Sommer/Spätsommer möglich.
Für die weitere Planung muss vom Vorkommen der Art ausgegangen werden. Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden als Vermeidungsmaßnahme das Abfangen der Zauneidechsen aus dem Gelände und deren Umsetzung sowie als Ausgleichsmaßnahme die Neuanlage von Ersatzlebensraum für die Zauneidechse in die Planung eingestellt. Bei Einhaltung der sich aus o.g. Maßnahmen ergebenden zeitlichen und örtlichen Beschränkungen sind für die Zauneidechse keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG absehbar.

Sonstige Taxa
Die Geländekontrollen, Datenrecherchen und Literaturauswertungen erbrachten keine Hinweise oder Nachweise zu weiteren saP-relevanten Taxa (Farne, Flechten, Flusskrebse, Lurche, Libellen, Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer) im Planungsraum. Derartige Vorkommen sind auch nicht zu erwarten, da geeignete Habitatstrukturen wegen der derzeitigen Nutzung und der sonstigen anthropogenen Einflüsse nebst Bebauung im Umfeld fehlen. Demzufolge sind hier keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig.
ergänzender Hinweis:
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aus der Gruppe der nach BNatSchG besonders geschützten Reptilien- und Lurcharten auch die Blindschleiche (Reproduktion möglich), Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch (Überwinterung in Erdhaufen; Laichgewässer in Gärten und im nördlichen Umfeld vorhanden) dauerhaft oder zeitweilig im Planungsraum leben. Deren Umsiedlung wäre ebenfalls über das Abfangen mittels Fangzaun möglich.

Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
Insgesamt sind 66 Vogelarten potenziell im Planungsraum zu erwarten. 22 Arten wurden im Zuge der Geländekontrollen am 27. Mai, 22. August und 22. September 2016 nachgewiesen. Von den bei der derzeitigen Biotopausstattung (vor Umgestaltung) potenziell zu erwartenden 66 Arten sind 10 Vogelarten als regelmäßige oder unregelmäßige Brutvögel einzustufen, 49 Arten werden nur als Nahrungsgäste auftreten und weitere sieben Arten dürften das Untersuchungsgebiet regelmäßig auf dem Durchzug oder als Winter-/Rastgäste aufsuchen. Bei den Brutvogelarten handelt es sich durchweg um Arten, welche im Stadtgebiet Erfurt weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind.
Zur Abwendung von Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögel, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten) ist als Vermeidungsmaßnahme die zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung) zu beachten.
Außerdem ist der Verlust vorhandener Brutplätze von Höhlenbrütern im Rahmen der Maßnahme Anbringung von Vogel-Nisthilfen zu ersetzen.
Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme und der Ausgleichsmaßnahme sind für die Artengruppe der Vögel keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.
Es ist zu erwarten, dass sich durch die geplante Bebauung i.V.m. der geplanten Begrünung Veränderungen im Artenspektrum der Vögel ergeben. In Abhängigkeit von der Art der Flächengestaltung, dem Umfang der Begrünung und auch abhängig vom Angebot künstlicher Nisthilfen ist zu erwarten, dass 10 Vogelarten (Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp) im Vorhabenbereich als Brutvögel dauerhaft auftreten werden. Für einige wenige Arten wird die

Nutzung des bisherigen Raumes nicht mehr möglich sein, andere werden nur unregelmäßig als Brutvögel auftreten. Für viele weitere Arten ist das Gelände auch nach der Umgestaltung als Nahrungsgebiet weiterhin von lokaler Bedeutung.

1.6.2 Grünordnung / Vegetation

Die am Ortsrand von Dittelstedt gelegene Fläche des Geltungsbereiches wird zu ca. 2/3 der Fläche als Material- und Erdstofflager genutzt. Innerhalb dieser Flächen befinden sich Gebäude, versiegelte und teilversiegelte Flächen. Die nordöstlich gelegene Grünlandfläche (ca. 1/3 der Fläche des Geltungsbereiches) wird unregelmäßig als Mähwiese genutzt. Alle Gehölzbestände befinden sich innerhalb der Flächen bzw. randlich der Flächen, welche als Material- und Erdstofflager genutzt werden.

Die vorhandenen Bäume sind auf Grund der Lage des Plangebiets außerhalb des besiedelten Bereiches im Außenbereich nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt. Bei den Einzelbäumen handelt es sich um Wildwuchs innerhalb der Material- und Erdstofflager, um als Hecke gepflanzte Koniferen und um einen älteren Baumbestand am Rande des Geltungsbereiches. Von den 18 vorhandenen Bäumen können 3 Bäume erhalten werden. Die vorhandenen flächigen Gehölzbestände können zum überwiegenden Flächenanteil erhalten werden. Diese zu erhaltenden Strukturen dienen der randlichen Eingrünung des Geltungsbereiches.

Um den gesamten Geltungsbereich ist die Anlage einer 3 bis 5 m breiten mittelhohen bis hohen Hecke vorgesehen. Zur weiteren Eingrünung randlich und innerhalb des Geltungsbereiches ist die Pflanzung von 29 Bäume I. Ordnung und 24 Bäume II. Ordnung vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung und zur Begrünung niedrige bis mittelhohe Sträucher, Kleinsträucher, Stauden, Gräser und Frühjahrsblüher zu pflanzen.
Die Zufahrten zu den Caravan- und Wohnmobilstandorten wird als Schotterrasenweg angelegt. Weiter werden pro Wohnmobilstellplatz zwei Standstreifen mit einer Breite von jeweils 0,50 m in Schotterrasen angelegt. Je Caravan-Standplatz wird maximal 40 % der Fläche als Schotterrasen angelegt. Alle anderen Flächen, auch die Zeltwiese und der Bereich um die Campinghütten sind als Rasenfläche anzulegen.

1.6.3 Lärm

Zur Beurteilung der Lärmemissionen /-immissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Ing.-Büro Frank & Apfel GbR, Schallimmissionsprognose LG 133/2016-B), im Rahmen derer die vorhandenen und geplanten Lärmimmissionen bewertet und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet wurden.
Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass bei Einhaltung der Hausordnung bei Betrieb des Campingparks, d.h. Einhaltung der Nachtruhe von 22.00 bis 6.00 Uhr ohne An- und Abreisen, und einem Abstand von mindestens 16 m zwischen der Zufahrt und dem nächst gelegenem Wohnhaus keine Überschreitung der Richtwerte für die angrenzenden Wohngebäude zu erwarten sind. Diese befinden sich in einem Mischgebiet. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete bei einer Vollauslastung des Caravan- und Campingplatzes an den Immissionsorten tagsüber um mindestens 4 dB(A) und nachts um mindestens 1 dB(A). Dieser Berechnungsansatz stellt den Maximalzustand und damit den ungünstigsten Fall dar.

Unter der Voraussetzung, dass die aus der schalltechnischen Untersuchung resultierenden textlichen Festsetzungen zum Mindestabstand der Stellplätze für Caravans, Wohnmobile und Zelte zur östlichen Grundstücksgrenze sowie zur Realisierung einer 2 m hohen Lärmschutzwand im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze umgesetzt werden, ist auch keine Einschränkung der Campingparknutzung durch angrenzende Gewerbebetriebe zu erwarten.

1.6.4 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande der Ortslage Erfurt-Dittelstedt und ist von öffentlich genutzten Wegen her nicht einsehbar. Weiträumige Sichtbeziehungen zum Geltungsbereich sind nicht gegeben. Somit sind sowohl kleinräumige als auch weiträumige Sichtbeziehungen nicht vorhanden. Der aktuell überwiegend gewerblich als Lagerfläche genutzte Geltungsbereich weist keine wirksame Eingrünung des Ortsrandbereiches auf. Die Ablagerungen in Verbindung mit einer fehlenden Eingrünung der Flächen wirken störend auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die neue Bebauung angrenzend zur vorhandenen Bebauung verbunden mit der Eingrünung innerhalb und am Rande des Geltungsbereiches entspricht den Umweltqualitätszielen des Rahmenkonzepts „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch den Erhalt von Teilen des randlich gelegenen Gehölzbestandes, die umlaufende randliche Eingrünung und die innere Eingrünung erfolgen eine Aufwertung der Fläche und eine Eingrünung des Ortsrandes von Erfurt-Dittelstedt. Es wird davon ausgegangen, dass nach der Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen eine Aufwertung des Landschafts- und Ortsbild sowie der Erholungsnutzung erfolgt.

1.7 Allgemeine Planziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" werden nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung eines Caravan- und Campingplatzes mit 98 Stellplätzen für Caravans (Wohnwagen mit Zugfahrzeug) und Wohnmobile sowie weitere 20 Stellplätze für Zelte auf einer Zeltwiese und 7 Ferienhütten,
- Erweiterung des Angebotes an Beherbergungsmöglichkeiten für den Caravan- und Campingtourismus in Erfurt sowie
- Einbindung des Caravan- und Campingplatzes durch Bepflanzung mit einer Vielzahl von Bäumen und Sträuchern in den Landschaftsraum.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“. Er ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen, er bekommt diese erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

1.8.1 Städtebauliches Konzept

Vom Vorhabenträger ist die Errichtung eines Campingparks für Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte und Ferienhütten geplant. Angestrebt wird eine 4-Sterne Klassifizierung nach Vorgaben des BVCD/DTV (Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V./Deutscher Tourismusverband). Hauptzielgruppe werden Städtetouristen in der Altersgruppe ab 40 Jahren sein, welchen eine komfortable und moderne Übernachtungsmöglichkeit in der Landeshauptstadt geboten werden soll. Ein hochwertig ausgestatteter Sanitärbereich mit moderner, funktionaler und barrierefreier Einrichtung wird den Gästen zur Verfügung stehen. Damit wird der Vorhabenträger dem Trend zu komfortablen Übernachtungsmöglichkeiten für die Besitzer immer hochwertigerer Wohnmobile und Caravans folgen. Der Caravan- und Campingplatz ist eine ganzjährig betriebene Anlage, Dauercamping wird ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist in 5 Bereiche mit unterschiedlichen Stell- bzw. Übernachtungsplätzen sowie Serviceeinrichtungen unterteilt. Im Baugebiet SO 1 befinden sich die Rezeption, hochwertige Sanitäreinrichtungen, ein Aufenthaltsraum und die Wohnung der Betreiberfamilie. Die übrigen Bereiche teilen sich wie folgt auf:

SO 2 7 Campinghütten aus Holz zur Übernachtung von Reisenden ohne Zelt oder Caravan, z.B. Fahrrad- oder Motorradfahrer
SO 3 37 Stellplätze für Wohnmobile, davon 9 kleinere für Camper als kleine Variante der Wohnmobile
SO 4 61 Stellplätze für Caravans/Wohnanhänger mit ihren Zugfahrzeugen (PKW)
SO 5 Zeltwiese für maximal 20 Zelte zur Übernachtung von Reisenden

Die Betreiberfamilie wird im Bestandsgebäude eine Rezeption für den Empfang der Gäste sowie ihre Wohnung einrichten. Damit ist gewährleistet, dass immer ein Ansprechpartner vor Ort ist und die Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie Ordnung und Sicherheit eingehalten werden. Eine Platzordnung wird für alle Besucher verbindliche Vorgaben für die Nutzung der touristischen Anlage festhalten.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Caravan- und Campingplatzes werden sein:

- moderne Gestaltung des Platzaufbaus mit Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätzen
- Zeltwiese
- einfache Ferienhütten und Wohnwagen zur Kurzzeitvermietung
- moderne, barrierefreie Sanitäranlagen
- Mietbäder für Gäste
- Hundedusche
- Fahrradverleih
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile und Caravans
- Waschmaschinen, Herde und Geschirrspülen für Gäste
- Mülltrennungssystem nach Vorgaben der Erfurter Abfallentsorgung
- Onlinebuchungssystem
- WLAN am Platz
- Buchungsservice für Events in Erfurt und Umgebung

Unter anderem zur Wahrung der Nachtruhe ab 22.00 Uhr wird das Gelände des Caravan- und Campingparks nachts mit einer Toranlage verschlossen sein.

Äußere Erschließung

Die Zufahrt erfolgt ausgehend von der Rudolstädter Straße über das städtische Flurstück 220 der Flur 2 Gemarkung Dittelstedt westlich der vorhandenen Bushaltestelle über eine neu herzustellende Zufahrtsstraße. Der gemäß vorliegender Schallimmissionsprognose des Ingenieursbüros Frank & Apfel GbR geforderte Mindestabstand zwischen Zufahrtsstraße und dem südöstlich angrenzendem nächst gelegenem Wohnhaus vom 16 m wird eingehalten.

Den nachfolgenden Darstellungen kann das Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle entnommen werden.
Dabei ist zu beachten, dass wie bereits unter Punkt 1.5.2. Stadttechnische Erschließung ausgeführt, es nicht zu erwarten ist, dass regelmäßig Begegnungsfälle für An- und Abfahrten zu erwarten sind, da diese zeitlich weitestgehend voneinander getrennt sind, d.h. die Abfahrt erfolgt vorrangig in den Vormittags- und die Anfahrt in den Nachmittagsstunden.

Unabhängig davon sind Rückstaumöglichkeiten für zeitgleiche An- und Abfahrten auf dem Grundstück ausreichend vorhanden.

Durch das Zurücksetzen des Tors um ca. 4,0 m auf die Grundstücksfläche des Caravan- und Campingplatzes ist selbst der Begegnungsfall im direkten Bereich der Zufahrt bei ausreichenden Sichtbeziehungen gewährleistet.

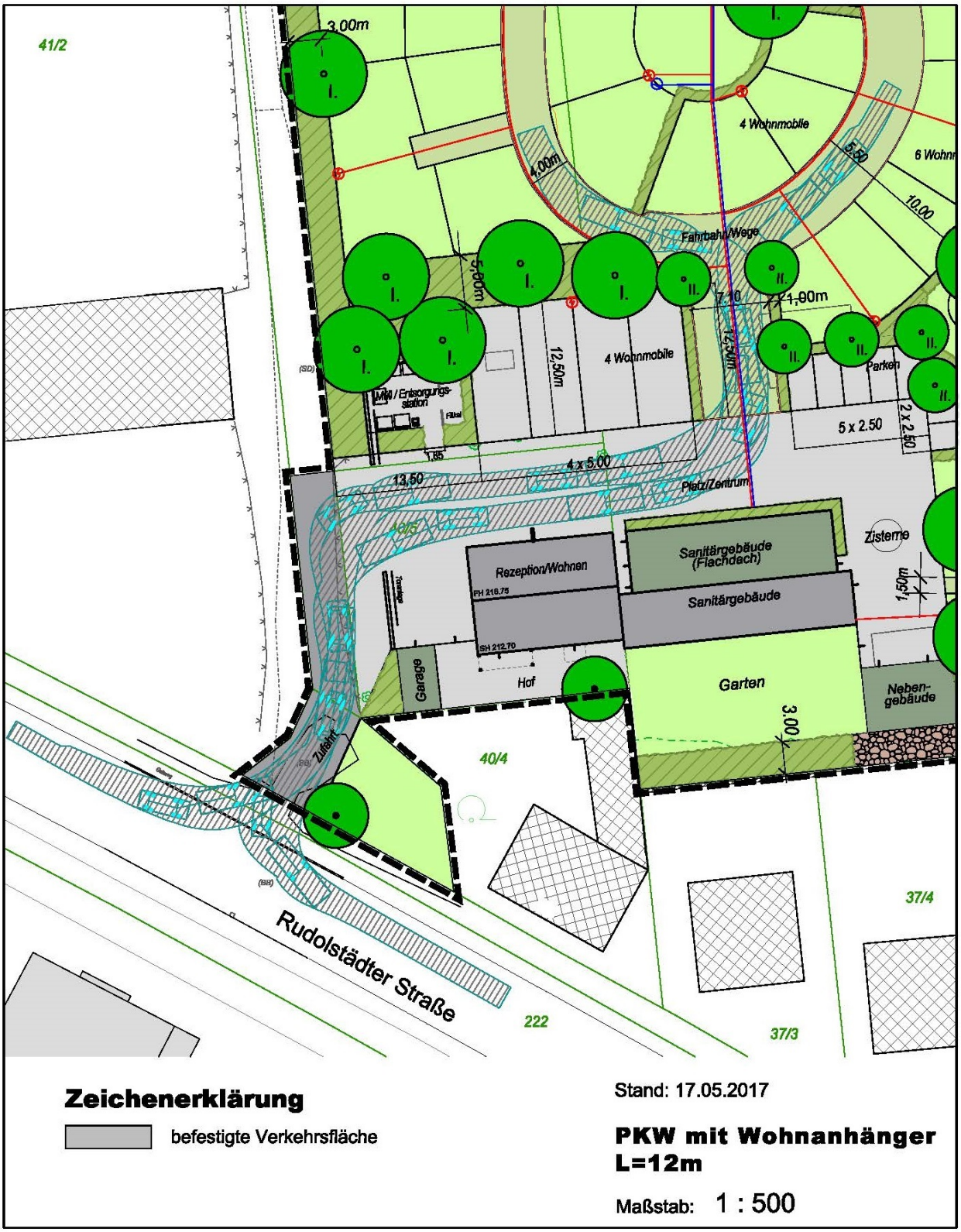


Abb.10: Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt für PKW mit Wohnanhängern/Caravans
Quelle: Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

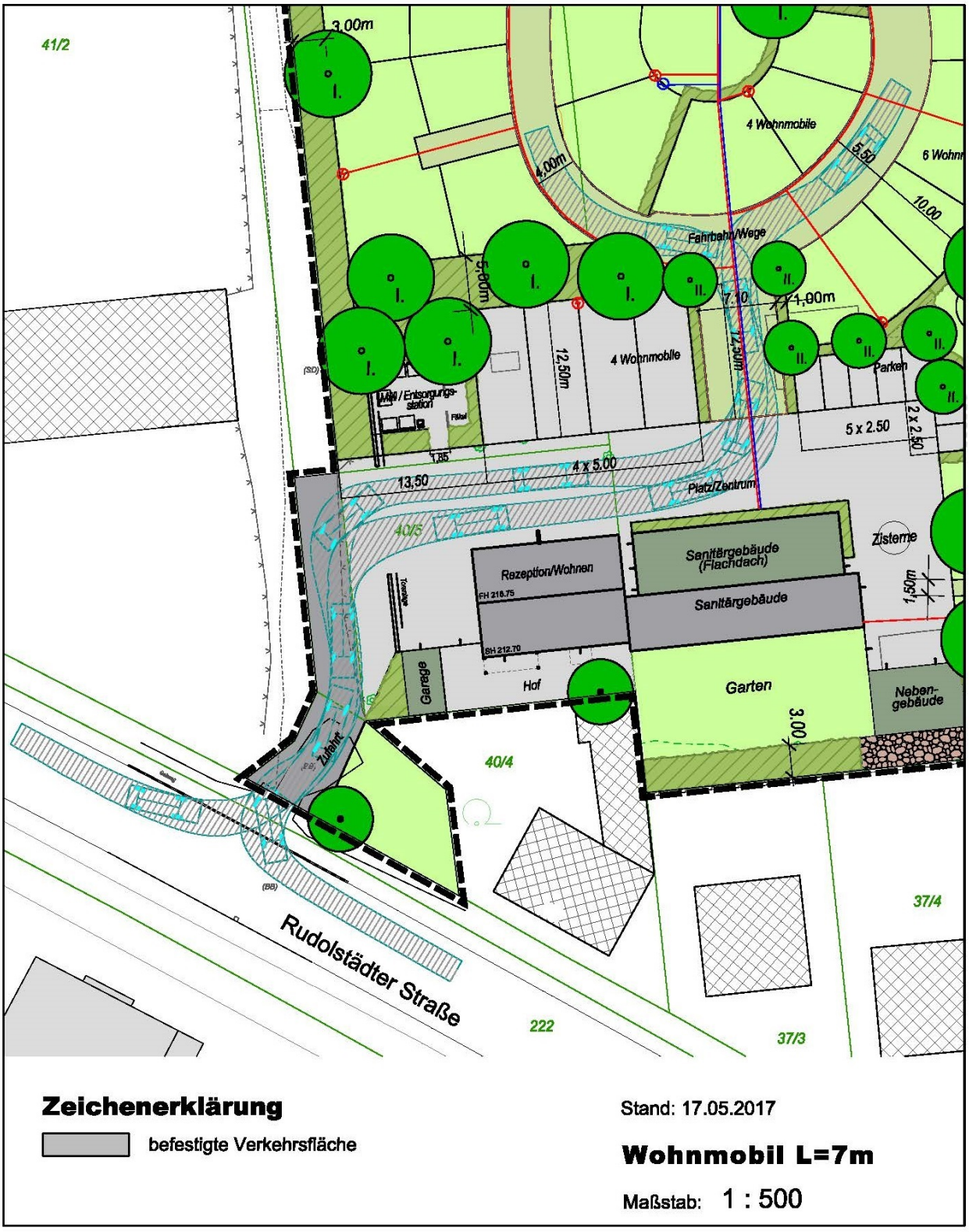


Abb. 11: Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt für Wohnmobile
Quelle: Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

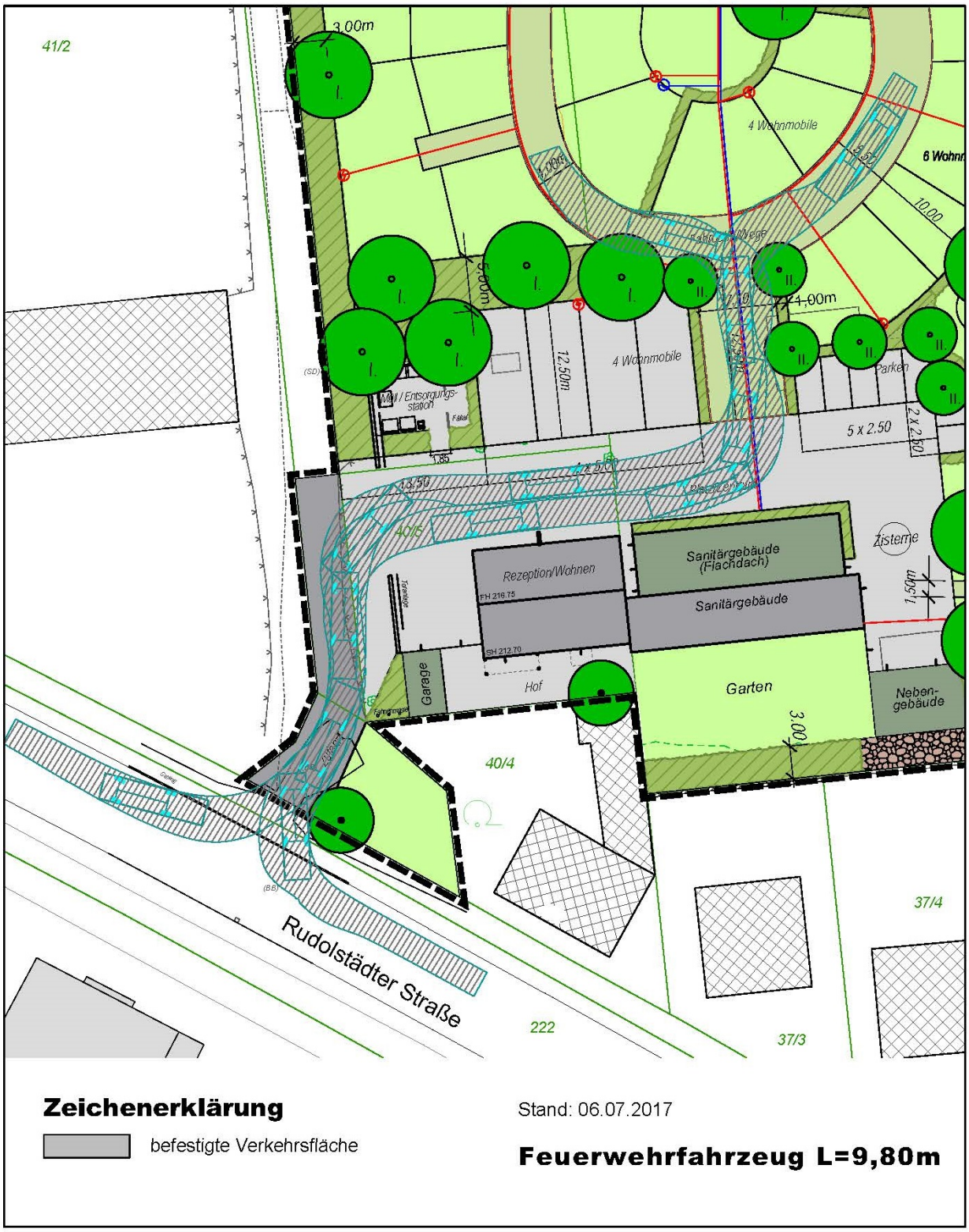


Abb.12: Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr
Quelle: Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

ÖPNV und anderweitige Erschließung
Direkt westlich neben dem Flurstück 40/4 (Rudolstädter Straße 85) befindet sich die Bushaltestelle. Damit ist der geplante Caravan- und Campingplatz direkt an den ÖPNV angebunden. Zudem ist es auch möglich, das Stadtzentrum vom Caravan- und Campingplatz fußläufig zu erreichen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet laut Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Erfurt an der Fahrradroute Urbich-Dittelstedt-Daberstedt-Hauptbahnhof, die zum Hauptroutennetz der Stadt Erfurt gehört.

Grünstruktur
Der Vorhabenträger wird für den Einfahrtsbereich, den Privatbereich hinter der Rezeption sowie den Zentralplatz vor der Rezeption und dem Sanitärgebäude Ökopflaster verwenden. Vier Wohnmobilstellflächen gegenüber der Rezeption sowie sieben PKW-Parkplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt. Der Bereich hinter dem Sanitärgebäude wird als Garten gestaltet.
Die dem inneren Verkehr dienende Ringstraße sowie der Fußweg zu den Ferienhütten werden in Schotterrasen ausgeführt. Damit soll ein möglichst geringer Versiegelungsgrad des Grundstücks erreicht werden.
Die Stellplätze für die Camper und Wohnmobile werden als Rasenfläche hergestellt, wobei je Stellplatz zwei Standstreifen mit einer maximalen Breite von jeweils 0,50 m in Schotterrasen ausgeführt werden.
Auf den Stellplätzen für Caravans/Wohnanhänger beträgt der Anteil Schotterrasen 40%, die übrige Stellplatzfläche wird als Rasen ausgebildet.
Die Zeltwiese wird als Rasenfläche hergestellt. Damit soll der überwiegende Teil des Plangebiets als locker begrünte Wiese mit Standplätzen für Caravans/Wohnanhänger mit den dazugehörigen PKW als Zugfahrzeug, Wohnmobile, Zelte und Campinghütten wirken.

Die erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Caravan- und Campingplatzes sind im Süden des Plangebiets angrenzend an die vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung an der Rudolstädter Straße konzentriert.
Das Plangebiet wird an den Außengrenzen sowohl zur angrenzenden Feldflur als auch den gewerblichen oder Wohnnutzungen durch eine 3 bis 5 m breite Hecke eingebunden.

Äußere Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet soll an die in der Rudolstädter Straße anliegenden Medien angebunden werden. Erforderlich sind die Anschlüsse an die Trinkwasser- und Elektroleitungen sowie an den Abwasserkanal.

Innere Ver- und Entsorgung / Medien
Für die Strom- und Wasserversorgung der Gäste wird für jeweils vier Stellplätze eine Stromanschlusssäule geplant. Fünf Wasserentnahmestellen werden gleichmäßig auf dem Platz verteilt.

Durchführungsvertrag
Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches die Errichtung eines Campingparks für Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte und Ferienhütten in der oben genannten Anzahl umfassen.
Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit zu Deckung bringen und widersprechen sich nicht. Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die Verfügbarkeit über das Baugrundstück (Fläche des Baugebietes) bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

1.9 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Realisierung eines Caravan- und Campingplatzes ist nach der städtebaulichen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt an diesem Standort sinnvoll, da der Standort gut von der Bundesautobahn A 4 erreichbar ist, die Städtetouristen die Innenstadt über den ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichen können und sich durch angrenzende Verkaufs- und gastronomische Einrichtungen gut versorgen können. Damit wird eine bestehende Lücke im touristischen Angebot der Landeshauptstadt Erfurt geschlossen.

2 Begründung der Festsetzungen

Festsetzung Nr. 0.: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948).

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt[1], kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der z.Z. aktuellen Fassung, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

[1] BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Sondergebiete, die der Erholung dienen und textliche Festsetzungen 1.1. bis 1.5.
Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 die Art der Nutzung als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet festgesetzt. Damit wird den geplanten Nutzungen entsprochen.
Mit der textlichen Festsetzung 1.1. soll gesichert werden, dass alle dauerhaften baulichen Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb und der Verwaltung des Caravan- und Campingplatzes dienen, im südlichen Teil des Plangebietes direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung konzentriert werden.
Auch die gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 zulässigen Campinghütten, die zwar weder eine Sanitär- noch Kücheneinrichtung haben, stellen feste bauliche Anlagen dar. Sie sollen ebenfalls nur im Süden des Plangebietes angrenzend an die vorhandene Bebauung der Ortslage Dittelstedt anschließen.
Mit den textlichen Festsetzungen 1.3. bis 1.5. soll die maximale Anzahl der zulässigen Standplätze für Wohnmobile, Caravans (Wohnanhänger mit ihren Zug-PKW) und Zelte gesichert werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung, Nutzungsschablone und textliche Festsetzung 1.6. und 1.7.
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im SO 1 und SO 2
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im SO 1
- Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche im Baugebiet SO 1 und SO 2
- Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen im SO 1 und SO 2 im Teil A2

Auf die Festsetzung einer GRZ oder GFZ wird verzichtet, da aufgrund der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse im SO 1 in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen in den Baugebieten SO 1 und SO 2 sowie der maximal zulässigen Grundfläche in den jeweiligen Baugebieten die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.
Die Nutzung der Flächen im SO 3, SO 4 und SO 5 (Wohnmobile, Caravans/Wohnanhänger, Zelte) wird durch die maximale Anzahl der in den textliche Festsetzungen 1.3. bis 1.5. festgesetzten zulässigen Standplätze hinreichend definiert.
Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im südlichen Teil des Plangebiets. Als Bezug wurde die Höhenlage des fertig gestellten Geländes im SO 1 festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Fläche für die Standplätze für Wohnmobile, Caravans und Zelte

Zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen (sog. Baufelder)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im SO 1 und SO 2 durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass die zum Betreiben des Caravan- und Campingparks erforderlichen baulichen Anlagen im Süden des

Plangebiets direkt angrenzend an die vorhandenen baulichen Strukturen der Ortslage Dittelstedt sowie zur Zufahrt auf den Caravan- und Campingplatz konzentriert werden. Damit sollen auch Nutzungskonflikte innerhalb der Fläche zwischen bereits anwesenden und an- bzw. abreisenden Städtetouristen vermieden werden.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 2.1.
Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen nur in den dafür festgesetzten Flächen im Baugebiet SO 1 soll gesichert werden, dass der Empfangsbereich des Caravan- und Campingplatzes dem Anspruch eines hochwertigen Campingparks für Städtetouristen entsprechend gestaltet wird. Dazu wurde auch festgesetzt, dass im SO1 Stellplätze, ein Gerätehaus und eine Garage nur in den dafür festgelegten Flächen zulässig sind.
Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen nur in den dafür festgesetzten Flächen im Baugebiet SO 2 soll gesichert werden, dass die Fahrzeuge der Nutzer der Campinghütten nicht neben den Campinghütten geparkt werden, sondern angrenzend an den Rezeptionsbereich im Baugebiet SO 1.

2.5 Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
Südwestlich der festgesetzten Zeltwiese (Baugebiet SO 5) ist eine private Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die mitreisenden Kinder der Caravan- und Campingplatznutzer die Möglichkeit eines durch die Eltern beaufsichtigten Spielens nutzen können.

2.6 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche
Ein Teil des Flurstückes 220, Flur 2, Gemarkung Dittelstedt, parallel zur Straßenverkehrsfläche der Rudolstädter Straße wird als Verkehrsfläche (Fußweg) genutzt und gilt gemäß Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) als eine dem Verkehr gewidmete Fläche. Die Festsetzung dieses Bereichs als Verkehrsfläche dient der Sicherung dieser Nutzung.

Zeichnerische Festsetzung: öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftsweg i.V.m. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Das Plangebiet soll über eine herzustellende Zufahrt an die Rudolstädter Straße angebunden werden. Über die Rudolstädter Straße ist der Autobahnzubringer Am Herrenberg/L1052 zur Anschlussstelle 47a Erfurt-Ost gut erreichbar.
Zur Sicherung der Anbindung an die Rudolstädter Straße wird auf Teilbereichen der städtischen Flurstücke 216 (Feldweg) und 220 (Fußweg), die bisher nicht öffentlich gewidmet sind, ein Landwirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung wird auf dieser Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers /Flurstück 40/4 der Flur 2 , Gemarkung Dittelstedt) und des Vorhabenträgers festgesetzt.
Die Teilfläche des Flurstücks 220 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt, die sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ befindet, wird nur im nordwestlichen Teilbereich für die Zufahrt benötigt (siehe Punkt 1.8.1. Städtebauliches Konzept/Äußere Erschließung). Die bereits bestehende Zu-

fahrtsmöglichkeit auf das Grundstück zum südöstlich angrenzenden Wohnhaus bleibt durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet. Ebenso werden die Bushaltestelle und der Napoleonstein einschließlich der umgebenden Grünfläche durch die Planungen für den Caravan- und Campingplatz nicht beeinträchtigt. Die neue Zufahrt zum Caravan- und Campingplatz wird mit dem Durchführungsvertrag konkret vereinbart.

Zeichnerische Festsetzung: private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Hauptzufahrt zu den Standplätzen
Die Zufahrt zu den Standplätzen für Wohnmobile, Caravans/Wohnanhänger mit ihren Zugfahrzeugen (PKW) und zur Zeltwiese wird als Rundweg ausgebildet, der in Schotterrasen ausgeführt werden soll. Dieser Rundweg wird über die Hausordnung als Einbahnstraßenverkehr organisiert, so dass die störungsfreie An- und Abfahrt von Wohnmobilen und Gespannen gesichert ist, sowie über die gepflasterte Verkehrsfläche nördlich des Baufeldes im Baugebiet SO 1 an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg angebunden.

Zeichnerische Festsetzung: Abfall, Abwasser
Angrenzend an die Zufahrt zum Caravan- und Campingplatz ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall und Abwasser festgesetzt.
Hier sollen die beweglichen Abfallbehälter in der nach der Erfurter Abfallwirtschaftsatzung erforderlichen Anzahl bereit stehen. Wendemöglichkeiten für das Müllauto sind auf dem Grundstück des Caravan- und Campingplatzes gegeben.
Im südlichen Bereich dieser festgesetzten Fläche soll auf Grund der guten Erreichbarkeit durch die Nutzer der Fäkalienausguss für die Entsorgung der mobilen Toiletten der Wohnmobile eingeordnet werden. Dieser soll an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 4.1.
Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Mit dem Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponenten Feinstaub und Stickstoffoxide beabsichtigt und erreicht.
Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des CO_2-Ausstoßes.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung 5.1. bis 5.4.
Die textlichen Festsetzungen 5.1. bis 5.4. resultieren aus den Empfehlungen der vorliegenden

Schallimmissionsprognose LG 133/2016-B des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR, Eisenach vom 13.06.2017.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Nutzer des Caravan- und Campingplatzes vor angrenzendem Gewerbelärm sowie der Bewohner der angrenzenden Wohnhäuser vor Beeinträchtigungen durch die Nutzer des Caravan- und Campingplatzes.

Die schalltechnische Untersuchung weist an Teilen der Südfassade eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete [50 dB(A)] um 3 dB(A) aus. Mit einer Grundrissorientierung kann diese Lärmproblematik gelöst werden kann.

Der Lärmschutz für die Nachbarn ist gewährleistet, wenn der Abstand zwischen der neu herzustellenden Zufahrt und dem nächst gelegenen Wohnhaus mindestens 16 beträgt. Für die Campingparknutzer der Lärmschutz ist gewährleistet, wenn durch den Vorhabenträger zwischen dem Bestandsgebäude auf dem östlich angrenzenden Flurstück 33/3 auf der Grenze des Flurstücks 37/1 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 37/1 eine 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet und dauerhaft erhalten wird. In diesem Bereich ist auf der Planzeichnung eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Der in der Schallimmissionsprognose geforderte Mindestabstand von 2,0 m von Wohnmobilen, Zelten und Campinghütten zur östlichen Grundstücksgrenze wird durch die zeichnerische Festsetzung des Anpflanzgebotes einer Hecke mit einer Breite von 3,0m bzw. 4,0 m sowie des Erhaltungsgebotes der vorhandenen Hecke mit ca. 4,0 m Breite und einem zusätzlichen Schutzabstand von 1,0 m zur Hecke gesichert.

2.9 Regenwasserversickerung / Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wurden ein Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht G 17-068 vom 23.03.17) und ein Versickerungsgutachten (Stellungnahme zur Versickerung vom 03.04.17) durch das Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt erstellt. Diese Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Grundsätzlich wird ausgesagt, dass das Plangebiet für eine Versickerung durch erdeinbindende Anlagen (flache Rigolen) bereichsweise geeignet ist. Es können oberflächennahe Anlagen, wie Rigolen und Flächenversickerungen wie Schotterrasen genutzt werden. Versickerungen unterhalb von ca. 1,5 m sind weitgehend nicht möglich. Der lichte Abstand von Sickeranlagen zu Gründungen und Gebäudeabdichtungen muss dabei mindestens 4,0 m zu betragen.

Die Versickerung sollte vorzugsweise über Mulden in den organogenen Deckschichten erfolgen. Im südöstlichen Grundstücksbereich (Bereich Campinghütten und Zeltwiese) ist auch die Ausführung von maximal ca. 1,5 m tief einbindenden Rigolen möglich.
Für die Stellflächen der Caravans/Wohnanhänger sind vorzugsweise geschotterte Flächen vorzusehen. Diese wirken als Flächenversickerung. Der Schotteraufbau, der geotextil vom Untergrund zu trennen ist, hat dabei einen Durchlässigkeitswert von $k \geq 1*10^{-4}$ m/s aufzuweisen, was z.B. auf jedes Material mit Frostschutzzulassung gemäß ZTV-SOB-StB zutrifft. Weitere Angaben sind den beiliegenden Gutachten zu entnehmen.

2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend zu entscheiden ist.

Der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelte Kompensationsbedarf sowie die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung zur Planung DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Institut für biologische Studien, Dipl.-Biologe Jörg Weipert vom November 2016 ermittelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wurden zeichnerisch und textlich unter dem Punkt Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
Die Eingriffe durch die Planung in den Naturhaushalt werden durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

2.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 3.1., 3.2. und 3.4.
Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen und dienen der Eingrünung des Plangebiets.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.3.
Diese Festsetzung erfolgt aus ökologischen und städtebaulichen Gründen. Mit dieser Festsetzung wird die Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung eines Lebensraumes für die potenziell zu erwartenden Zauneidechsen gesichert. Zusätzlich dient sie der Freiflächengestaltung der Zeltwiese.

Textliche Festsetzungen 3.5.bis 3.10.
Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dienen der Freiflächengestaltung des Caravan- und Campingplatzes, der Verbesserung des Landschaftsbildes, der Rückhaltung und Speicherung des Regenwassers, dem Ausgleich des Eingriffs und der Verbesserung des Mikroklimas.

2.10.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 3.11. bis 3.15.
Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dienen der Freiflächengestaltung des Caravan- und Campingplatzes, der Verbesserung des Landschaftsbildes, dem Ausgleich des Eingriffs und der Verbesserung des Mikroklimas.

2.11 Gestaltungsvorschriften

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

Zeichnerische Festsetzung: Ansichten und textliche Festsetzung 6.1. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten
Durch die Festsetzung der Ansichten soll die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes gesichert werden. Im Falle des Vorhabens Caravan- und Campingplatz bezieht sich diese Festsetzung nur auf die dauerhaft vorhandene bauliche Anlage im Baugebiet SO 1 mit der Rezeption mit

Aufenthaltsraum, das Sanitärgebäude und das Wohnhaus der Betreiberfamilie sowie auf die Campinghütten Im SO 2.
Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten sind ausnahmsweise zulässig sofern die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Textliche Festsetzung 6.2. bis 6.5.: Äußere Gestaltung von Gebäuden
Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Dittelstedt. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass sich die baulichen Anlagen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integrieren.

Textliche Festsetzung 7.1. bis 7.3.: Werbeanlagen
Mit der Regelung der Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Größenbeschränkung der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) sowie der Beschränkung des Werbefahnenmastes soll eine unerwünschte Überzahl und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen wie auch des landschaftlich geprägten Erscheinungsbilds/Ortsbild vermieden werden. Die Höhe des Fahnenmastes soll im Verhältnis zum Haupthaus stehen und sich der Umgebung unterordnen. Damit entspricht er der Größe der bereits vorhandenen Fahnenmaste als Werbeanlagen an der Rudolstädter Straße in Dittelstedt. Der Lage nach sollen sich die Werbeanlagen im südlichen Bereich des Caravan- und Campingplatz befinden; unmittelbar am Eingangsbereich des Platzes. Mit dem Mindestabstand des Fahnenmastes von 6 m zur nördlichen Grundstücksgrenze der südlich angrenzenden Wohnbebauung soll gesichert werden, dass die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück eingehalten wird.
Um Eigenwerbung zu zulassen, sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen. Die Größe der Werbeanlagen ist angemessen definiert und ordnet sich noch in das umliegende Erscheinungsbild und den Baukörpern (Stätte der Leistung) unter. Für Höhe der Fahnenmasten, als freistehender Werbeanlage, wird eine gesonderte Festsetzung getroffen. Hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung in die landschaftliche und örtliche Umgebung wird die Anzahl auf drei Fahnenmasten begrenzt sowie deren Höhe von 12,50 Metern.
Laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, als Leuchtkästen sowie projizierte Werbung, wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden führen zu Irritationen im Straßenraum und können zu Störungen im Umfeld, ggf. zur angrenzenden Wohnbebauung betragen. Um dies zu vermeiden, werden sie ausgeschlossen

Textliche Festsetzung 8.1.: Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass bewegliche Abfallbehälter durch ungeordnete, nicht eingegrünte Aufstellung die Sichtbeziehungen zum öffentlichen Landwirtschaftsweg und zur Bushaltestelle an der Rudolstädter Straße beinträchtigen bzw. das Straßenbild negativ beeinflussen.

Textliche Festsetzung 8.2.: Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass sowohl den Sicherheitsansprüchen der Nutzer des Caravan- und Campingplatzes als auch der Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gerecht wird. Mit dieser Festsetzung soll ebenfalls die wertige Gestaltung der Einfriedung des Caravan- und Campingplatzes und damit die Gestaltung des Ortsrandes gesichert werden.

3 Planungsdaten

	in m^2	in %
Größe des Plangebiets	**15.568**	**100,0**
SO 1	1.636	10,5
SO 2	1.072	6,9
SO 3	2.482	15,9
SO 4	6.650	42,7
SO 5	1.836	11,8
Summe SO 1 bis SO 5	13.676	87,8
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg i.V.m. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers und des Vorhabenträgers	306	2,0
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Hauptzufahrtsfläche zu den Standplätzen	1.500	9,6
Fläche für Versorgungsanlagen	86	0,6

4 Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

Archäologische Bodenfunde
Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:
Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen. Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen
Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. Im Falle, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche mit Bodenverunreinigungen freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt/ Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Einsichtnahme von Vorschriften
Es wird darauf hingewiesen wo Bürger Vorschriften (DIN Normen etc.) einsehen können, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

Bodenaufschlüsse
Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

Schutzabstände zu Leistungen
Mit dem Hinweis wird auf den entsprechenden Vorschriften basierende Abstände zwischen Leitungen und Baumpflanzungen verwiesen.

Wasserrechtliche Genehmigung
Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann nicht in einen Regenwasser- oder Schmutzwassersammler abgeleitet werden. Es wird gesammelt, als Brauchwasser verbraucht und versickert. Es wird darauf verwiesen, dass für die Versickerung eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden muss.

Artenschutzmaßnahmen
Der Hinweis soll auf Bestimmungen des Artenschutzrechtes, die im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sind, und technische Vorschriften im Landschaftsbau hinweisen. Mit diesen Maßnahmen sollen die baubedingte Zerstörung von ggf. vorhandenen Niststätten und Eiern und/oder die Tötung/Verletzung von Jungvögeln gehölzbrütender Vogelarten sowie die Beeinträchtigung von Fledermäusen durch optische Störungen bzw. die Verletzung oder Tötung beim Abriss der vorhandenen Gebäude vermieden werden. Es wird auf die Maßnahmen V1 bis V3 hingewiesen.
Des Weiteren sind die Hinweise zu artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Gebäudeabbruchs und insektenfreundlicher Leuchtmittel im Planvollzug zu berücksichtigen.

Vertraglich vereinbarte Nutzungsbeschränkungen
Um die Funktion des Caravan- und Campingplatzes Erfurt-Dittelstedt als Übernachtungsmöglichkeit für Städtetouristen, ggf. für die Thüringer Städtekette entlang der Bundesautobahn A 4 zu sichern, wird die Dauer der jeweiligen Übernachtung auf 4 Wochen begrenzt. Damit soll Dauercamping ausgeschlossen werden.
Die Betriebs- und Nutzungszeiten wurden im schalltechnischen Gutachten zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächstliegenden schutzwürdigen Bebauung vorausgesetzt. Es wird daraufhin gewiesen, dass die Durchsetzung der Nachtruhe von 22.00 bis 6.00 Uhr ohne An- und Abreisen durch Durchsetzung der Platz-/Hausordnung im Durchführungsvertrag geregelt wird.

5 Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Baumanpflanzungen im öffentlichen Raum. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

6 Anlagen

Umweltbericht
Grünordnungsplan (GOP)
Schallimmissionsprognose LG 133/2016-B vom 13.06.2017
Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) vom G 17-068 vom 28.03.2017
Stellungnahme zur Versickerung (Versickerungsgutachten) V 17-005 vom 03.04.2017
Artenschutzgutachten vom November 2016