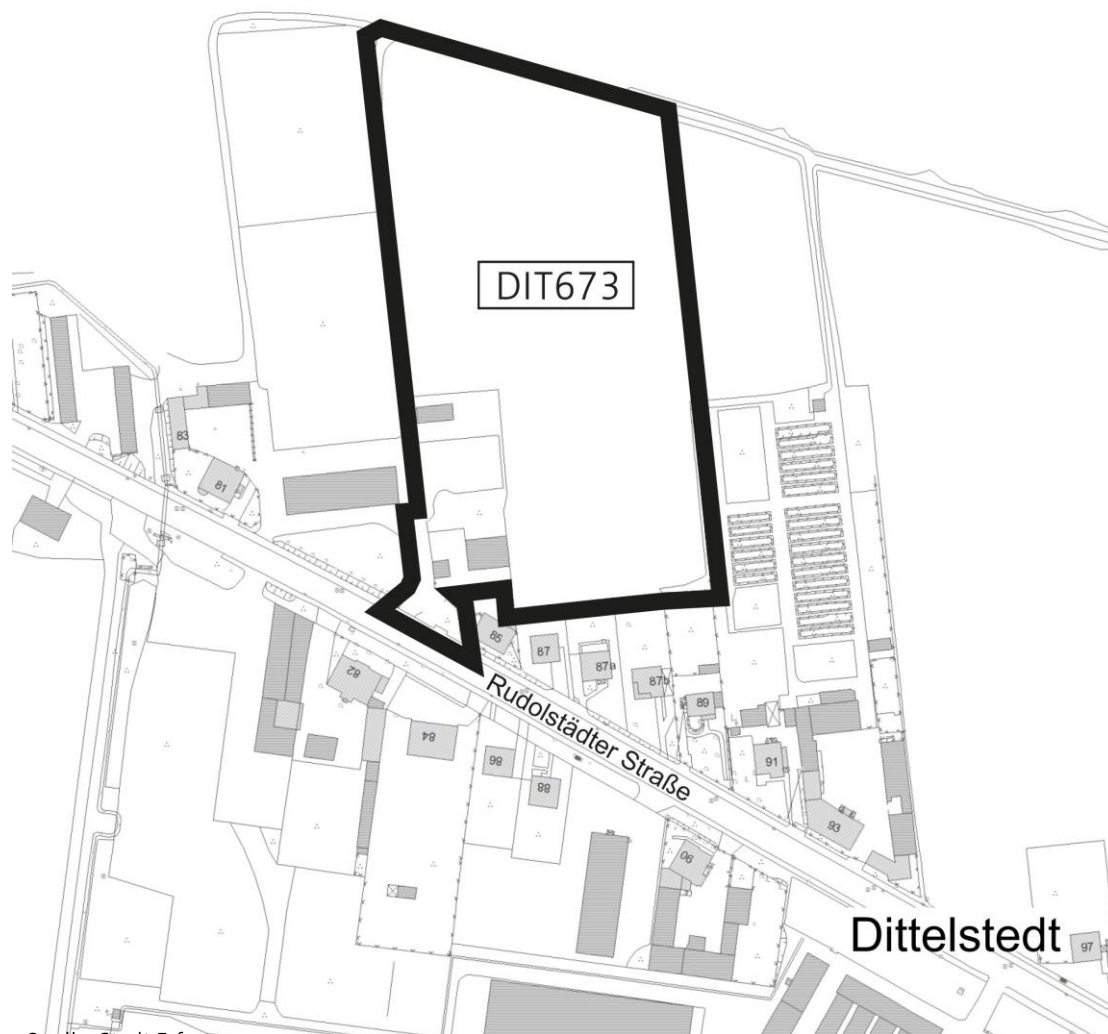


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan DIT673

## "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"

### Begründung



Quelle: Stadt Erfurt

## Impressum



Verfasser:  
Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner  
Storchmühlenweg 13  
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
04.05.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>5</b>
1.1	Plananlass und -erfordernis	5
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.5	Ausgangslage/Bestandsdarstellung	10
1.6	Umweltbelange	13
1.7	Allgemeine Planziele	17
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan	17
1.9	Planungsalternativen	23
<b>2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>23</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	24
2.2	Maß der baulichen Nutzung	24
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche/ Fläche für die Standplätze für Wohnmobile, ....	25
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	25
2.5	Grünflächen	25
2.6	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	25
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	26
2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
2.9	Regenwasserversickerung / Baugrunduntersuchung	27
2.10	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	28
2.11	Gestaltungsvorschriften	29
<b>3</b>	<b>Planungsdaten</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>	<b>32</b>

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und -erfordernis

Planungsanlass des Bauleitverfahrens war 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. Derzeit kann in der Stadt Erfurt nur eine geringe Anzahl Standplätze 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, Urbicher Kreuz). Am Rottenbacher Weg/ Kranichfelder Straße steht ein privater Platz mit zusätzlichem Serviceangebot, jedoch geringer Kapazität, zur Verfügung.

Um den bereits heute nicht mehr über die sehr einfachen Transitplätze zu deckenden Bedarf an Stellplätzen für Wohnmobile und die durch die BUGA 2021 zu erwartende weitere Steigerung des Bedarfs an Wohnmobilzahlen in Erfurt begegnen zu können, konnte zwischenzeitlich ein Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden, das die Umsetzung eines kombinierten Reisebus- und Reisemobilstellplatz für Busgäste als auch Wohnmobilisten nahe der Messe Erfurt und des Egaparks ermöglicht.

Das vorhandene Angebot entspricht jedoch in keiner Weise einer für die Landeshauptstadt angemessenen Quantität und Qualität. Dabei ist bei der Angebotsschaffung eines Camping- und Caravanplatzes 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 Standplatzparzellierung, 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.

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 Caravanstandplätze 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 Caravanplatzes voranzutreiben, blieb dies bislang erfolglos.

## 1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

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

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 erfolgte 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.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.09.2017 mit Drucksachen-Nr. 0778/17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ und dessen Begründung gebilligt und der Zwischenabwägung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Die Beschlüsse wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.17 vom 29.09.2017 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG sowie die innergemeindliche Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 29. September 2017. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung i.S.v. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.10. bis 10.11.2017 durchgeführt. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verwaltung der Stadt Erfurt eingegangenen Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen. Im Zuge dieses Abwägungsprozesses ergaben sich Hinweise, die in folgenden Punkten inhaltliche und redaktionelle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplangentwurf erforderlich machten.

### 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, dass diese Flurstücke nicht öffentlich gewidmet waren und somit das geplante Vorhaben nicht öffentlich-rechtlich erschlossen war. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Entwurfs um die benötigten Teilflächen der beiden genannten Flurstücke erweitert. Die heutige Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,55 h.

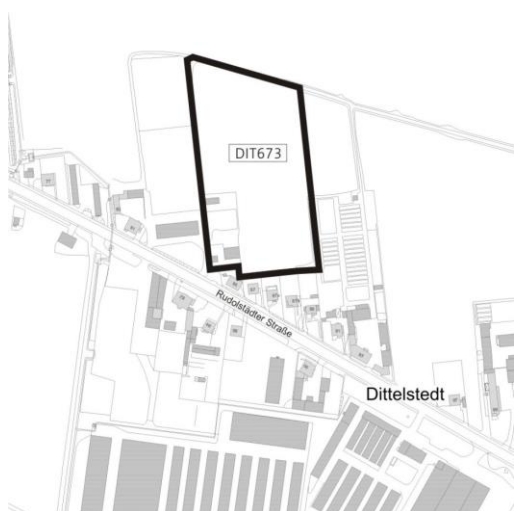


Abb.1: Geltungsbereich laut Aufstellungsbeschluss

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

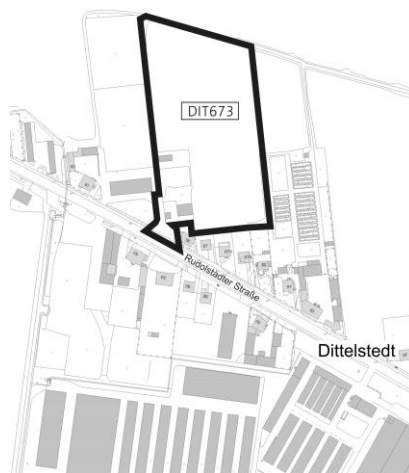


Abb.2: Geltungsbereich zum Zeitpunkt der Satzung

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“ wurde 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

Der Stadtrat hat am 16.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Folgenden am 06.07.2017 die Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültige Landesentwicklungsplan 2004 gilt nicht mehr. Er wurde durch das derzeit gültige Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) ersetzt, in dem keine Plansätze zu Orten mit Tourismus- und Erholungsfunktion mit Bezug zu Erfurt enthalten sind. Für Zentrale Orte (wie der Stadt Erfurt) wird eine solche Zuweisung aufgrund der ohnehin gegebenen Ausstattung nicht mehr für nötig gehalten.

Der neue Regionalplan liegt mit dem Verfahrensstand „Beschluss der Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen über die Freigabe des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen über die Freigabe des 1. Entwurfes zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen für die Beteiligung gemäß § 9 ROG nach den Maßgaben von § 3 ThürLPLG vom 12. September 2019; die Beteiligungs- und Auslegungsfrist lief vom am 7. November 2019 bis 10. Februar 2020“ vor.

Darin heißt es unter anderem:

#### *Grundsatz 4-30*

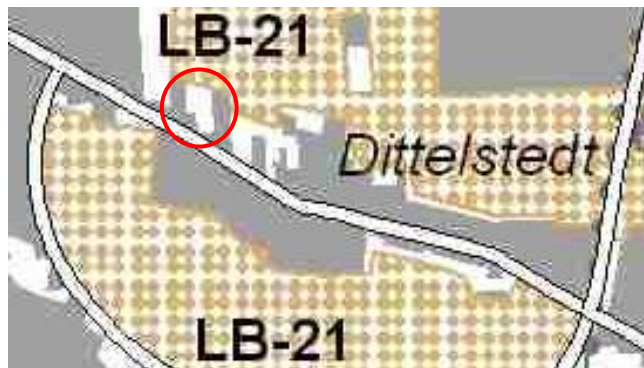
Die vielfältigen Potentiale der Stadt Erfurt als Landeshauptstadt sollen genutzt werden, das Oberzentrum in seiner landeszentralen Funktion im Bereich Kultur-, Tagungs- und Städtetourismus zu stärken. Über die Landesgrenzen hinaus und über spezielle Marketing- und Entwicklungskonzepte soll sich Erfurt touristisch im Sinne der Thüringer Tourismusstrategie 2025 profilieren. ... In den Städten mit Bedeutung für den Kultur- und Städtetourismus Apolda,

Arnstadt, Erfurt, Gotha, Ilmenau und Weimar soll die touristische Infrastruktur insbesondere durch folgende Maßnahmen verbessert werden:

- Erhaltung und Aufwertung der kulturhistorisch geprägten Ortsbilder, Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele,
- Optimierung der verkehrstechnischen Anbindung und verkehrsberuhigende Maßnahmen im Innenstadtbereich,
- Sicherung und Erweiterung eines vielfältigen und zum Teil qualitätsgeprüften Gastronomie- und Beherbergungsangebotes, verbunden mit Wohnmobilstellplätzen und Camping,
- Erweiterung von vielfältigen und attraktiven Bildungs-, Kultur-, Unterhaltungs-, Freizeit- und Sportangeboten und
- Berücksichtigung von Belangen Behinderter und Älterer bei der Ausgestaltung touristischer Infrastrukturen und Dienstleistungsangebote

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ wurde eine Übernachtungsmöglichkeit für Städtetouristen, die mit dem Caravan oder dem Wohnmobil anreisen, geschaffen. Diese Möglichkeit war 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 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006 wirksam und wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 stellte der wirksame FNP für das Plangebiet im südlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche und im nördlichen Teilbereich eine Fläche für den Gartenbau dar. Aus dieser Darstellung ließ sich das geplante Vorhaben nicht entwickeln.

Der FNP wurde entsprechend mit der 30. Änderung des FNP für den Bereich Dittelstedt, „Rudolstädter Straße - Caravan- und Campingplatz“ im Parallelverfahren geändert. Die 30. Änderung des FNPs wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 05.11.2018 genehmigt und mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich entsprechend ein Sondergebiet,



das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirk-samen FNP entwickelt.



Abb. 4: Ausschnitt FNP der Stadt Erfurt mit Umgrenzung Geltungsbereich 30. Änderung des FNPs, Bereich Dittelstedt, „Rudolstädter Straße - Caravan- und Campingplatz“, Maßstab 1:10.000, Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

### 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 Ausgangslage/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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ befanden sich seit 2003 überwiegend Lagerflächen für Erdbaustoffe, Steine und andere Recyclingmaterialien der bis zum Jahr 2016 auf die-

sem Grundstück ansässigen Firma für Landschaftsbau. Im südlichen Teil befand 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*



*Abb.9: Nordostgrenze des Plangebiets*

Quelle Fotos: Vorhabenträger, Plangebiet vor der Umsetzung, Stand April 2016

### 1.5.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Rudolstädter Straße gesichert. Das Plangebiet ist inzwischen an die in der Rudolstädter Straße liegenden Medien angebunden.

#### *Wasser*

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH erfolgte durch Anschluss an die Trinkwasserleitung in der angrenzenden Rudolstädter Straße.

### *Löschwasser*

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme der ThüWa ThüringenWasser GmbH ist die für den Grundschutz erforderliche Wassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden im öffentlichen Trinkwassernetz vorhanden. Die Löschwasserentnahme kann aus dem öffentlichen Netz so erfolgen, dass eine Entfernung von 300 m zum Löschbereich (Caravan- und Campingplatz) eingehalten wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Standorte für erforderliche Löschwasserentnahmestellen abgestimmt.

### *Abwasser*

#### *Schmutzwasser*

Die Einleitung des Schmutzwassers wurde durch einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Rudolstädter Straße südlich des Grundstücks des Vorhabenträgers über eine hydraulische Hebeanlage realisiert, da die Geländefläche unter der Rückstauenebene der Rudolstädter Straße liegt. Die Abflusskapazität des Kanals ist ausreichend dimensioniert.

### *Regenwasser*

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers in Rigolen und Versickerungssystemen versickert. Die Versickerungsfähigkeit ist gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten gegeben.

### *Strom*

Die stromtechnische Erschließung wurde durch die Stadtwerke Erfurt SWE Netz GmbH durch Anschluss an das vorhandene Netz im Fußweg der Rudolstädter Straße südlich des Plangebiets hergestellt.

### *Gas*

Die gasteknische Erschließung wurde durch die Stadtwerke Erfurt SWE Netz GmbH durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Rudolstädter Straße südlich des Plangebiets hergestellt. Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im festgesetzten Baugebiet SO 1 (Rezeption, Sanitär- und Wohngebäude) werden über eine Gastherme beheizt.

### *Telekommunikation*

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Planbeginns nicht erschlossen. Es wurde ein Hausanschluss durch die Deutsche Telekom für den Caravan- und Campingplatzes hergestellt. Die Nutzung der vorhandenen mobilen Netze ist grundsätzlich möglich.

### *Verkehrstechnische Erschließung*

Das Plangebiet wird über die öffentliche Wegeparzelle (Flurstücke 220 und 216) verkehrstechnisch erschlossen. Zur Verbesserung der Sichtbeziehung zur Rudolstädter Straße wurde 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, wurde auf den Flächen im Plangebiet bereits seit ca. 15 Jahren kein Gemüse mehr angebaut. Vielmehr befanden sich im Plangebiet zu zwei Dritteln Betriebsflächen einer Firma für Garten- und Landschaftsbau, auf der Recycling- und Erdbaustoffe gelagert wurden, 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) konnten 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 Breitflügel-Fledermaus (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.

Die ehemals vorhandene Scheune wies eine Schieferverkleidung an mehreren Hauswänden auf, welche bereits beschädigt waren. Zwar wurden am 22. August und am 22. September 2016 bei den diesbezüglichen Ausflugskontrollen keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet, gleichwohl ging der Gutachter davon aus, dass sich hinter der Schieferfassade temporär genutzte Sommer- oder/und Männchenquartiere befinden, die etwa von der Zwergfledermaus genutzt werden. Winterquartiere waren nicht vorhanden, da geeignete Keller/Stollen o.ä. fehlten.

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurden im Artenschutzgutachten als Vermeidungsmaßnahme zeitliche Vorgaben für den Sanierungsbeginn des Gebäudes sowie als Ausgleichsmaßnahme das Anbringen von Fledermaus-

quartierkästen als Ersatz für verloren gehende Quartiere am Gebäude aufgeführt. Diese Vorgaben wurden im Rahmen der Baumaßnahmen realisiert.

Durch die Nutzung als Caravan- und Campingplatz mit entsprechender Begrünung werden für alle potenziell vorkommenden Fledermausarten neue Nahrungsquellen und langfristig in den Gehölzen auch Quartiermöglichkeiten geboten.

#### *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 zeigte der Gutachter auf, dass 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 sei. 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.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung zeigte auf, dass eine abschließende Verifizierung hier nur durch Einsatz von Fangzäunen in Kombination mit Fangeimern im Sommer/Spätsommer möglich gewesen wäre. Für die weitere Planung musste vom Vorkommen der Art ausgegangen werden. Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurden als Vermeidungsmaßnahme das Abfangen der potentiell vorhandenen 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 waren für die Zauneidechse keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG absehbar. Da die Flächen im Geltungsbereich vor Übergabe an den Vorhabenträger durch den Vorbesitzer von Baumaterialien, Schotterhaufen und Erdstoffen vertragsgemäß geräumt wurde, war nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Errichtung eines Fangzauns zum Abfangen nicht mehr erforderlich. Trotzdem wurden im Rahmen der Anlage des Caravan- und Campingplatzes Ersatzlebensräume eingerichtet.

#### *Sonstige Taxa*

Die Geländekontrollen, Datenrecherchen und Literaturlauswertungen erbrachten keine Hinweise oder Nachweise zu weiteren saP-relevanten Taxa (Farne, Flechten, Flusskrebse, Lurche, Libellen, Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer) im Planungsraum. Derartige Vorkommen waren auch nicht zu erwarten, da geeignete Habitatstrukturen wegen der ehemaligen Nutzung und der sonstigen anthropogenen Einflüsse nebst Bebauung im Umfeld fehlten. Demzufolge waren hier keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig.

Ergänzender Hinweis:

Es konnte 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 gewesen.

#### *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 BNatSchG (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögel, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten) wurde als Vermeidungsmaßnahme die zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung beachtet.

Außerdem wurde der Verlust vorhandener Brutplätze von Höhlenbrütern im Rahmen der Maßnahme durch Anbringung von Vogel-Nisthilfen ersetzt.

Durch Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme und der Ausgleichsmaßnahme wurden für die Artengruppe der Vögel Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig verhindert.

Es ist zu erwarten, dass sich durch die Bebauung i.V.m. der neu angepflanzten 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 wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu ca. 2/3 der Fläche als Material- und Erdstofflager genutzt. Innerhalb dieser Flächen befanden sich Gebäude, versiegelte und teilversiegelte Flächen. Vor Übergabe der Flurstücke an den Vorhabenträger wurde das Grundstück durch den Vorbesitzer beräumt. Die nordöstlich gelegene Grünlandfläche (ca. 1/3 der Fläche des Geltungsbereiches) wurde bis dahin unregelmäßig als Mähwiese genutzt. Alle Gehölzbestände befanden sich innerhalb der Flächen bzw. randlich der Flächen, welche als Material- und Erdstofflager genutzt wurden.

Die vorhandenen Bäume waren auf Grund der Lage des Plangebiets außerhalb des besiedelten Bereiches im Außenbereich nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt. Bei den Einzelbäumen handelte es sich um Wildwuchs innerhalb des ehemaligen Material- und Erdstofflagers, um als Hecke gepflanzte Koniferen und um einen älteren Baumbestand am Rande des Geltungsbereiches. Von den 18 vorhandenen Bäumen konnten im Ergebnis der Erschließungsarbeiten 2 Bäume erhalten werden. In der Eingriffsausgleichsbilanz wurde von einem Erhalt von 3 Bäumen ausgegangen. Allerdings ergab diese Bilanz ein Plus von 780 Wertpunkten, so dass auch beim Erhalt von 2 an Stelle 3 Bäumen von einer ausgeglichenen Bilanz ausgegangen werden kann. Zudem konnten auch einige nicht als zu erhalten festgesetzte Bäume im Rahmen der Umsetzung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen erhalten werden. Die vorhandenen flächigen Gehölzbestände konnten zum überwiegenden Flächenanteil erhalten werden. Diese zu erhaltenden Strukturen dienen der randlichen Eingrünung des Geltungsbereiches.

Um den gesamten Geltungsbereich wurde eine 3 bis 5 m breite mittelhohe bis hohe Hecke unter Einbeziehung der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen angepflanzte. Zur weiteren Eingrünung randlich und innerhalb des Geltungsbereiches wurden 29 Bäume I. Ordnung und 24 Bäume II. Ordnung angepflanzte. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden des Weiteren zur

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung und zur Begrünung niedrige bis mittelhohe Sträucher, Kleinsträucher, Stauden, Gräser und Frühjahrsblüher gepflanzt.

Die Zufahrten zu den Caravan- und Wohnmobilstandorten wurden als Schotterrasenweg angelegt. Weiter wurden pro Wohnmobilstandplatz zwei Standstreifen mit einer Breite von jeweils 0,50 m in Schotterrasen angelegt. Je Caravan-Standplatz wurden maximal 40 % der Fläche als Schotterrasen angelegt. Alle anderen Flächen, auch die Zeltwiese und der Bereich um die Campinghütten wurden als Rasenfläche angelegt.

### **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 wurde in der Schallimmissionsprognose festgestellt, 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 gelegenen Wohnhaus außerhalb des Caravan- und Campingplatzes an der Rudolstädter Straße keine Überschreitung der Richtwerte für diese angrenzenden Wohngebäude zu erwarten sind. Diese angrenzenden Wohnhäuser außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 befinden sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in einer gemischten Baufläche. Dem entsprechend wurden den Berechnungen in der Schallimmissionsprognose die einzuhaltenden Lärmpegel für ein Mischgebiet zu Grunde gelegt. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete bei einer Volllastung 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 Standplätze 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 zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überwiegend gewerblich als Lagerfläche genutzte Planbereich wies keine wirksame Eingrünung des Ortsrandbereiches auf. Die Ablagerungen in Verbindung mit einer fehlenden Eingrünung der Flächen wirkten 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 erfolgte eine Aufwertung der Fläche und eine Ein-

grünung des Ortsrandes von Erfurt-Dittelstedt. Mit der Realisierung der Bau- und Begrü-  
nungsmaßnahmen erfolgt auch eine Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der  
Erholungsnutzung.

## 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 Standplätzen für Caravans  
(Wohnwagen mit Zugfahrzeug) und Wohnmobile sowie weitere 20 Standplätze für  
Zelte auf einer Zeltwiese und 7 Campinghütten,
- 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 inhaltli-  
che Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DIT673 „Caravan- und Campingplatz  
Erfurt-Dittelstedt“. Er ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Gegenstand des Plan-  
verfahrens.

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 ausdeuten-  
de Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

### 1.8.1 Städtebauliches Konzept

Vom Vorhabenträger wurde die Errichtung eines Campingparks für Wohnmobile, Wohnwa-  
gen, Zelte und Campinghütten 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 Alters-  
gruppe 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 Übernachtungsmöglich-  
keiten 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 Stand- bzw. Übernachtungsplätzen  
sowie Serviceeinrichtungen unterteilt. Im Baugebiet SO 1 befinden sich die Rezeption, hoch-  
wertige 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 Standplätze für Wohnmobile, davon 9 kleinere für Camper als kleine Variante der Wohnmobile
- SO 4 61 Standplätze für Caravans/Wohnanhänger mit ihren Zugfahrzeugen (PKW)
- SO 5 Zeltwiese für maximal 20 Zelte zur Übernachtung von Reisenden

Die Betreiberfamilie hat im Bestandsgebäude eine Rezeption für den Empfang der Gäste sowie ihre Wohnung einrichtet. 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 Wohnwagenstandplätzen
- Zeltwiese
- einfache Campinghütten 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 im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger hergestellte Zufahrtsstraße. Der gemäß vorliegender Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR geforderte Mindestabstand zwischen Zufahrtsstraße und dem südöstlich angrenzendem nächst gelegenen 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.

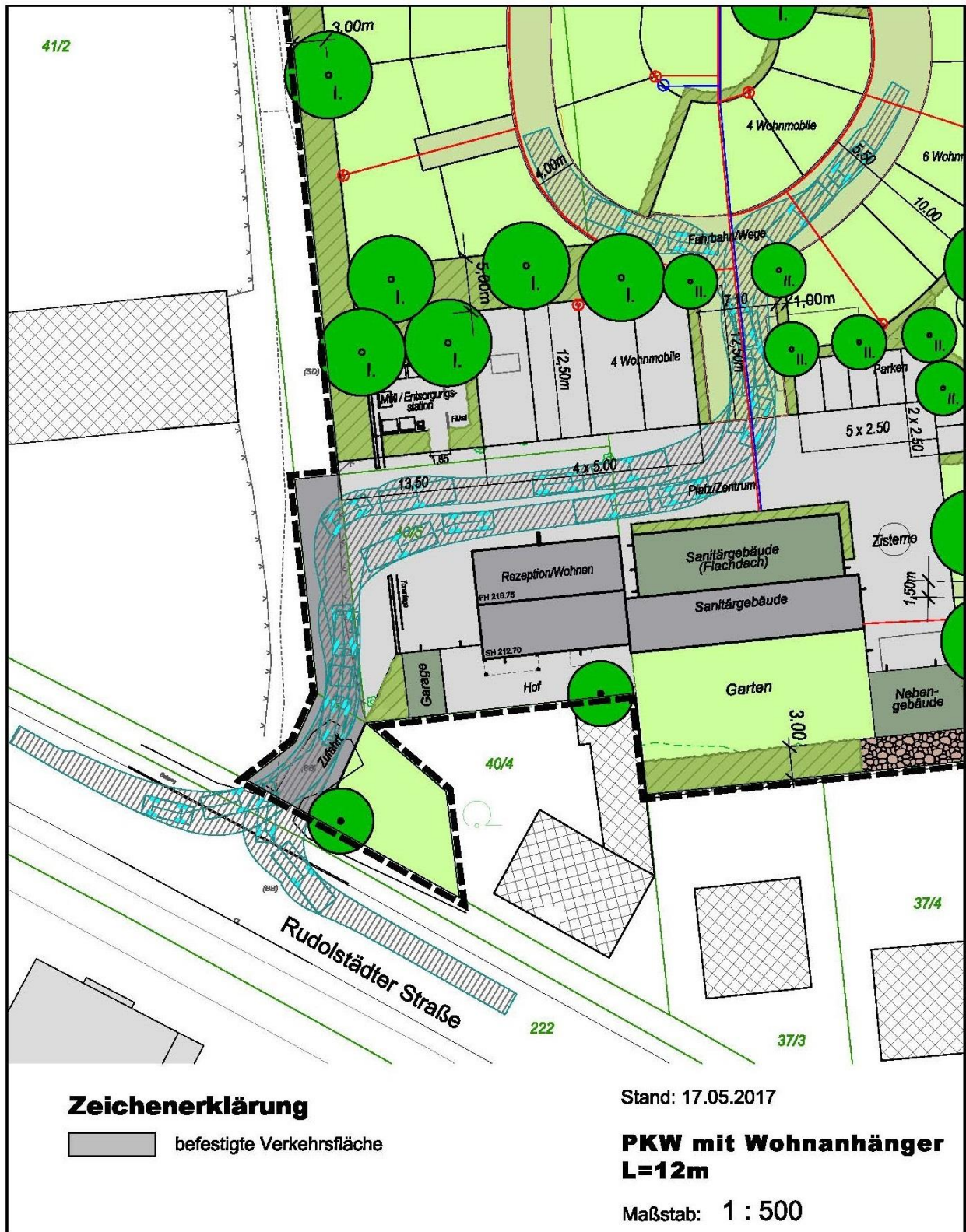


Abb. 10: Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt für PKW mit Wohnanhängern/Caravans  
Quelle: Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

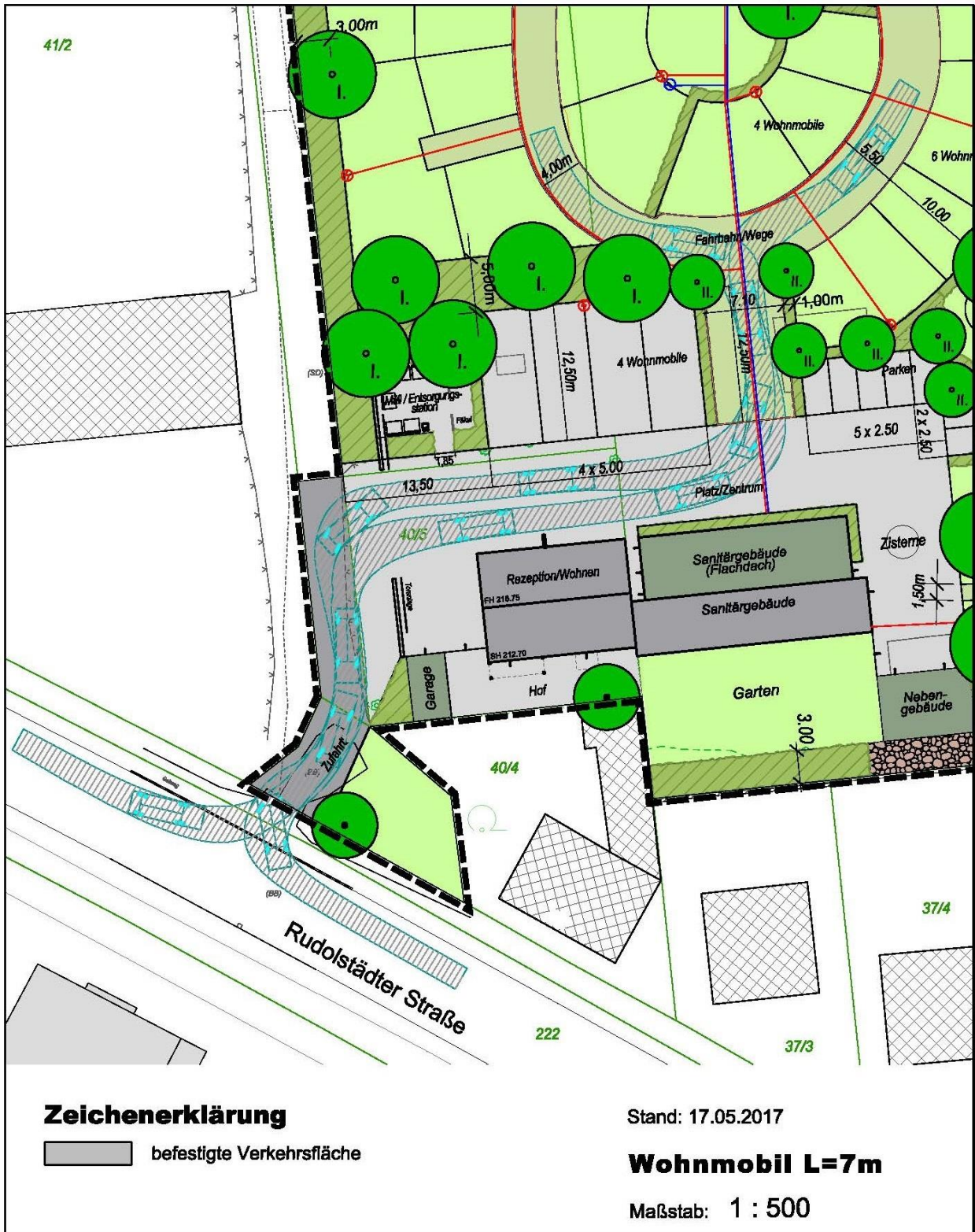


Abb.11: Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt für Wohnmobile  
 Quelle: Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

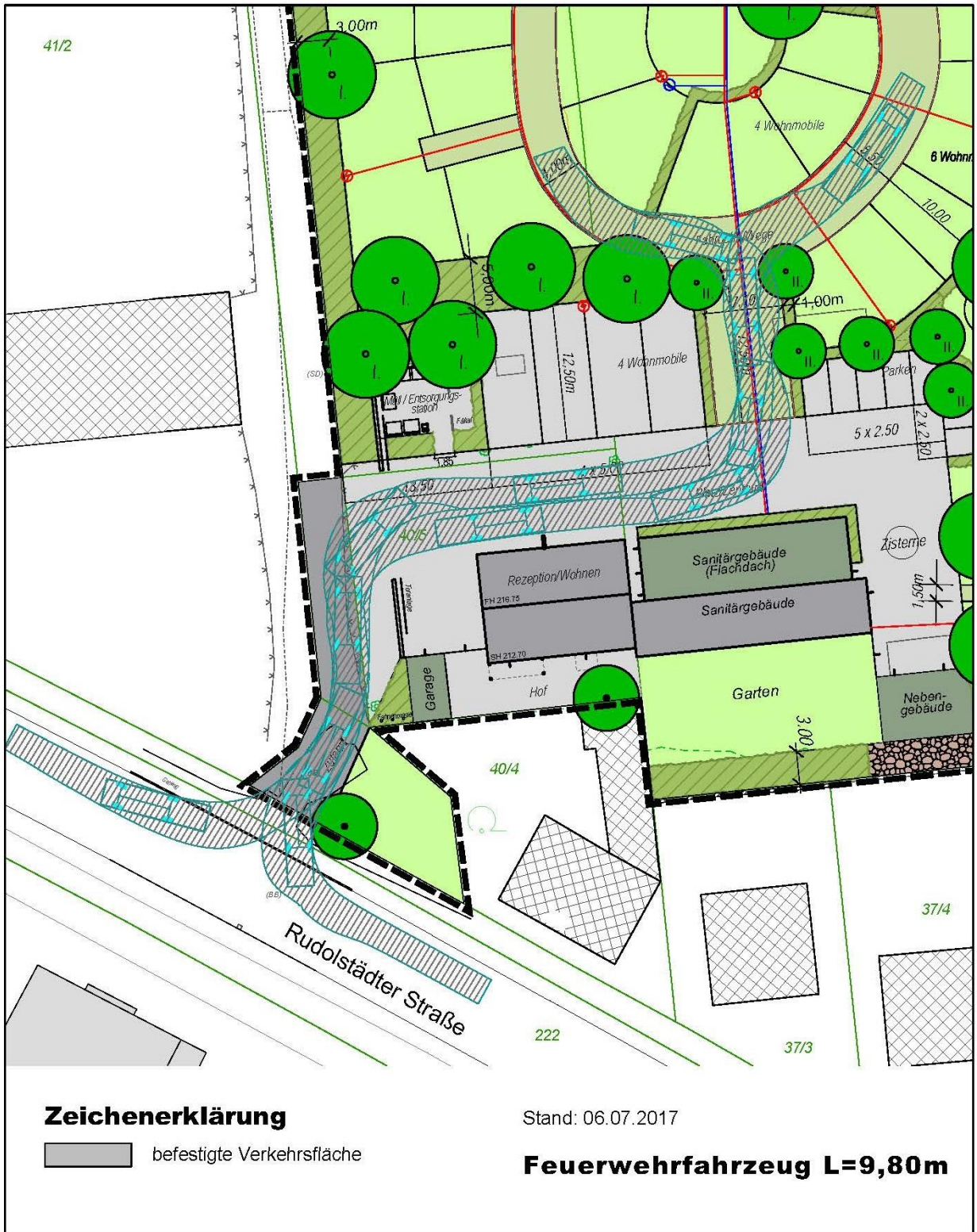


Abb.12: Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr  
Quelle: Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

### *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 Fahrradrouten Urbich-Dittelstedt-Daberstedt-Hauptbahnhof, die zum Haupttroutennetz der Stadt Erfurt gehört.

### *Grünstruktur*

Für den Einfahrtsbereich, den Privatbereich hinter der Rezeption sowie den Zentralplatz vor der Rezeption und dem Sanitärgebäude wurde im Rahmen der Erschließungsausführung Ökopflaster verlegt. Vier Wohnmobilstandflächen gegenüber der Rezeption sowie sieben PKW-Parkplätze wurden mit Rasengittersteinen befestigt. Der Bereich hinter dem Sanitärgebäude wurde als Garten gestaltet.

Die dem inneren Verkehr dienende Ringstraße sowie der Fußweg zu den Campinghütten wurden in Schotterrasen ausgeführt. Damit wurde ein möglichst geringer Versiegelungsgrad des Grundstücks erreicht.

Die Standplätze für die Camper und Wohnmobile wurden als Rasenfläche hergestellt, wobei je Standplatz zwei Standstreifen mit einer maximalen Breite von jeweils 0,50 m in Schotterrasen ausgeführt wurden.

Auf den Standplätzen für Caravans/Wohnanhänger beträgt der Anteil Schotterrasen 40%, die übrige Standplatzfläche wurde als Rasen ausgebildet.

Die Zeltwiese wurde als Rasenfläche hergestellt. Damit wirkt der überwiegende Teil des Plangebiets als locker begrünte Wiese mit Standplätzen für Caravans/Wohnanhänger mit den dazugehörigen PKW als Zugfahrzeug, Wohnmobile, Zelte und Campinghütten.

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 wohnlichen Nutzungen durch eine 3 bis 5 m breite Hecke eingebunden.

### *Äußere Ver- und Entsorgung*

Das Plangebiet ist an die in der Rudolstädter Straße anliegenden Medien angebunden. Die Anschlüsse an die Trinkwasser- und Elektroleitungen sowie an den Abwasserkanal sind hergestellt.

### *Innere Ver- und Entsorgung / Medien*

Für die Strom- und Wasserversorgung der Gäste wurde für jeweils vier Standplätze eine Stromanschlusssäule errichtet. Fünf Wasserentnahmestellen wurden gleichmäßig auf dem Platz verteilt.

### *Durchführungsvertrag*

Der Vorhabenträger verpflichtete sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches die Errichtung eines Campingparks für Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte und Campinghütten in der oben genannten Anzahl umfasst. 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 wurde 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 verpflichtete sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtete 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 wurde 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 erfolgte 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<sup>1</sup>, 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

---

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

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.

## 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, wurde 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, sich im südlichen Teil des Plangebietes direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung konzentrieren.

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., 1.7. und 2.1.

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 und SO 2
- 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 wurde 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) wurde 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, Höhen für Bezugsfläche über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im südlichen Teil des Plangebietes. Die getroffene Höhenfestsetzung bewegt sich im Spektrum der bereits in der

Umgebung vorzufindenden Größenordnungen; so kann gewährleistet werden, dass sich die baulichen Anlagen des Platzes auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die bereits vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung einfügen und zum anderen keine Beeinträchtigung der Bewohner vor Ort durch zu hohe Gebäude entsteht.

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

#### Zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen (sog. Baufelder)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im SO 1 und SO 2 durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung erfolgte 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 sollten 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 3.1. und 3.2.

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 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) wurde 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 ist über eine bereits hergestellte Zufahrt an die Rudolstädter Straße angebunden. 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 wurde auf Teilbereichen der städtischen Flurstücke 216 (Feldweg) und 220 (Fußweg), die ehemals nicht öffentlich gewidmet waren, ein Landwirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung wurde 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 Zufahrtsmöglichkeit 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 wurde 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 wurde als Rundweg ausgebildet, der in Schotterrasen ausgeführt wurde. 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 wurde 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 ist an den Abwasserkanal angeschlossen.

## **2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### Textliche Festsetzung 5.1.

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<sub>2</sub>-Ausstoßes.

## **2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### Festsetzung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung 6.1. bis 6.4.

Die textlichen Festsetzungen 6.1. bis 6.4. 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.

Der Lärmschutz für die Nachbarn ist gewährleistet, wenn der Abstand zwischen der neu herzustellenden Zufahrt und dem nächst gelegenen Wohnhaus mindestens 16 m beträgt. Für die Campingparknutzer ist der Lärmschutz 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 wurde 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 beigelegt.

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 wurde über Mulden und Rigolen bzw. Schotterrasen in den organogenen Deckschichten realisiert. Im südöstlichen Grundstücksbereich (Bereich Campinghütten und Zeltwiese) wurden Mulden und Rigolen eingeordnet.

Für die Standflächen der Caravans/Wohnanhänger wurden geschotterte Flächen (Schotterrasen) realisiert. Diese wirken als Flächenversickerung. Der Schotteraufbau wurde geotextil vom Untergrund getrennt. Das geotextile Material weist einen Durchlässigkeitswert von  $k \geq 1 \cdot 10^{-4}$  m/s auf, was z.B. auch auf jedes Material mit Frostschtzulassung 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“ wurden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend zu entscheiden war.

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 4.1., 4.2. und 4.4.

Diese Festsetzungen erfolgten aus städtebaulichen Gründen und dienen der Eingrünung des Plangebiets.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 4.3.

Diese Festsetzung erfolgte 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 4.5.bis 4.10.

Diese Festsetzungen erfolgten 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 4.11. bis 4.15.

Diese Festsetzungen erfolgten 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 7.1. 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 7.2. bis 7.5.: 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 8.1. bis 8.3.: 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/Ortsbilds 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 Campingplatzes 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 die Höhe des Fahnenmastes, als freistehende Werbeanlage, wurde eine gesonderte Festsetzung getroffen. Hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung in die landschaftliche und örtliche Umgebung wird die

Anzahl auf einen Fahnenmast begrenzt, dessen Höhe die Firsthöhe des Hauptgebäudes im Baugebiet SO 1 nicht überschreiten darf.

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, wurden sie ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 9.1.: 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 beeinträchtigen bzw. das Straßenbild negativ beeinflussen.

Textliche Festsetzung 9.2.: 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 <sup>2</sup>	in %
<b>Größe des Plangebiets</b>	<b>15.568</b>	<b>100,0</b>
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 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 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 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 Artenschutzes, 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 verpflichtete 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