Gemeinde Harsleben

vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stellfläche Wohnmobile“
Vorentwurf Begründung, Stand: August 2023

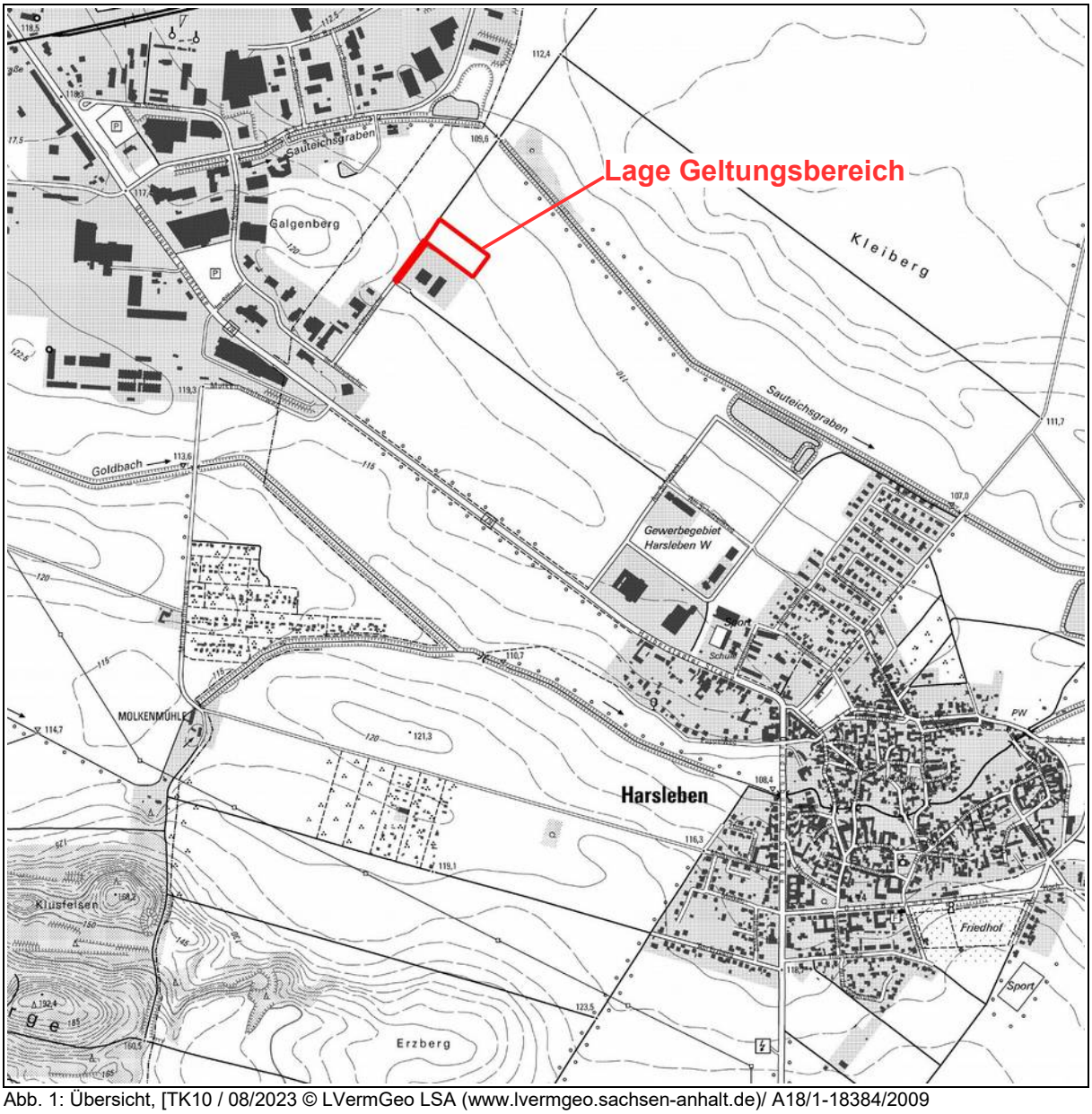

Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 08/2023 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-18384/2009

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gemeinde Harsleben
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stellfläche Wohnmobile“
Vorentwurf Begründung

Herausgeber: Gemeinde Harsleben

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Hessen im August 2023

Inhaltsverzeichnis

1.GRUNDLAGEN....7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG....7
3.LAGEBEDINGUNGEN....8
3.1.Gemeinde Harsleben....8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen....9
3.3.Ortslage Harsleben....10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich....11
4.STANDORTALTERNATIVEN....12
5.LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN....12
5.1.Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)....12
5.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)....13
5.3.Flächennutzungsplan....15
5.4.Schutzgebiete....15
6.EINZELFACHLICHE BELANGE....16
6.1.Natur- und Landschaft....16
6.2.Artenschutz....17
6.3.Kulturdenkmale....17
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale....17
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale....17
6.4.Altlasten....18
6.5.Kampfmittel....18
6.6.Immissionsschutz....18
6.7.Vorbeugender Brandschutz....19
6.8.Löschwasserversorgung....20
6.9.Verkehrserschließung....20
6.10.Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung....20
6.11.Versorgung mit Elektroenergie....20
6.12.Versorgung Telekommunikation....21
6.13.Abfallentsorgung....21
7.INHALT DER SATZUNG....22
7.1.Vorhaben und Erschließung (§ 9 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)....22
7.2.Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)....22
7.3.Nachrichtliche Übernahmen....22
7.3.1.Archäologische Kulturdenkmale (gem. § 2 DSchG ST i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)....22
8.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE....23

1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist ,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vbBPlan) „Stellfläche Wohnmobile“ der Gemeinde Harsleben ist es, die bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet als Ausstellungsfläche / Stellfläche des hier etablierten Wohnmobilhändlers planungsrechtlich abzusichern

Die Gemeinde Harsleben ist bestrebt, ortsansässige Unternehmen zu fördern, am Ort zu halten und ihre künftige gewerbliche Entwicklung zu sichern.
Das Plangebiet belegt ausschließlich Flächen, die bereits zum Betriebsgelände des bestehenden Unternehmens gehören und entsprechend gestaltet sowie eingefriedet sind. Damit wird der Neuinanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen und damit der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt sowie dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen.
Aus diesen Gründen sollen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung eines bestehenden und erfolgreichen gewerblichen Standortes geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Vorharz (VBG Vorharz) stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.
Im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 12. Änderung des FNP VBG Vorharz durchgeführt und im Zuge dessen für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche festgelegt.

3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Gemeinde Harsleben

Abb. 2: Quelle: [DÜK 250 / 08/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Die Gemeinde Harsleben ist eine Mitgliedsgemeinde in der Verbandsgemeinde Vorharz und liegt im nordöstlichen Teil des Landkreis Harz.
Die Verbandsgemeinde Vorharz hat 12.003 Einwohner, die Gemeinde Harsleben 2.169 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stichtag 31.12.2022).

Nachbargemeinden der Gemeinde Harsleben sind:

- die Stadt Halberstadt im Nordwesten,
- die Stadt Wegeleben im Osten,
- die Stadt Quedlinburg im Südosten und
- die Stadt Thale im Südwesten.

Harsleben ist sehr gut in das bundesweite Straßennetz eingebunden. Zunächst quert die Bundesstraße 79 (B 79) die Ortslage. Die B 79 OU Halberstadt - Harsleben ist dem Verkehr übergeben worden. Damit besteht dann direkter Anschluss an die B 81 im Norden. Die südlich gelegene, autobahnähnlich ausgebaute A 36 erreicht man nach 7 km.

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt nordöstlich in ca. 47 km Entfernung, das Zentrum der benachbarten Kreisstadt Halberstadt befindet sich ca. 5 km im Westen und die Welterbestadt Quedlinburg ca. 10 km im Südosten.

3.2. Naturräumliche Lagebedingungen

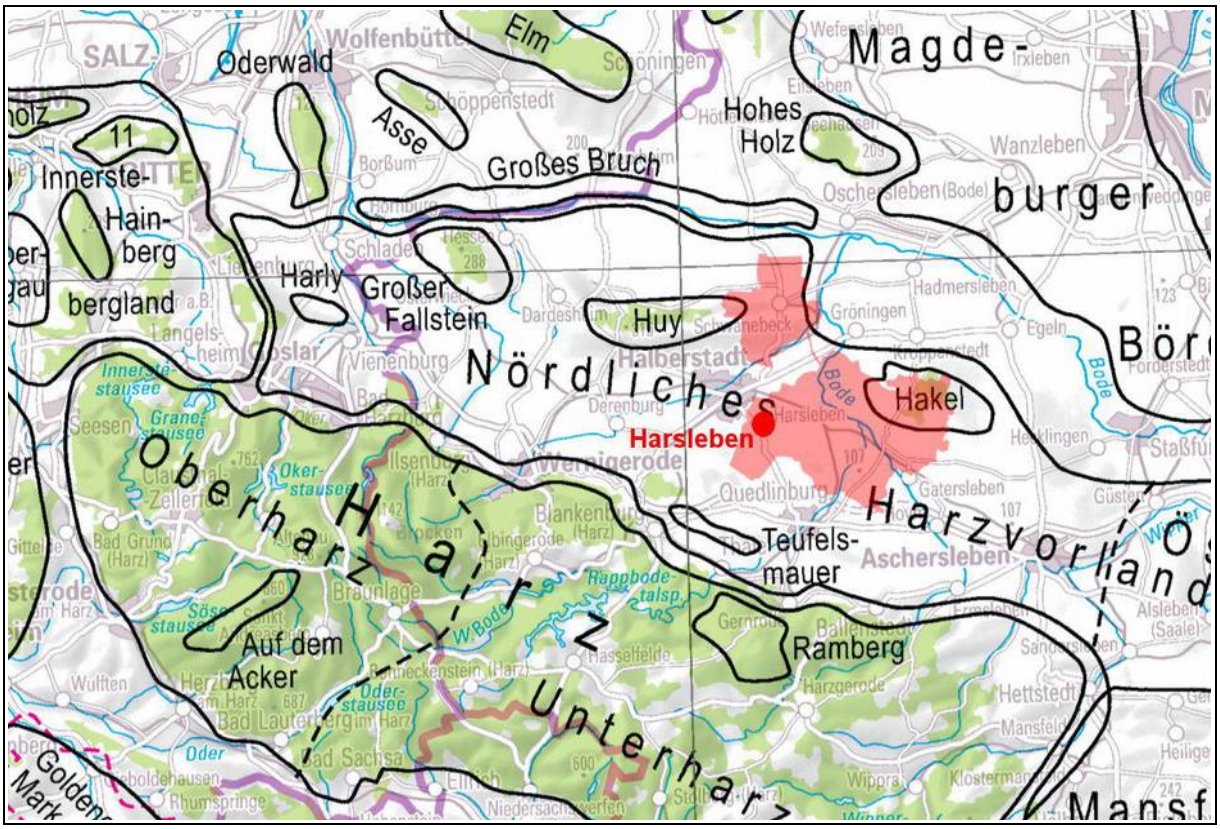

Abb. 3: Quelle: Topograf. Karte Landschaften - Harz, © Bundesamt f. Kartographie u. Geodäsie, Frankfurt / Main (2012)

Naturräumlich ist das Gebiet der Gemeinde Harsleben Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harly-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NN unmittelbar an den Harz anschließt. Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden.

Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle.
Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche[1].

[1]Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 05.01.2023: https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harzrandmulde

3.3. Ortslage Harsleben

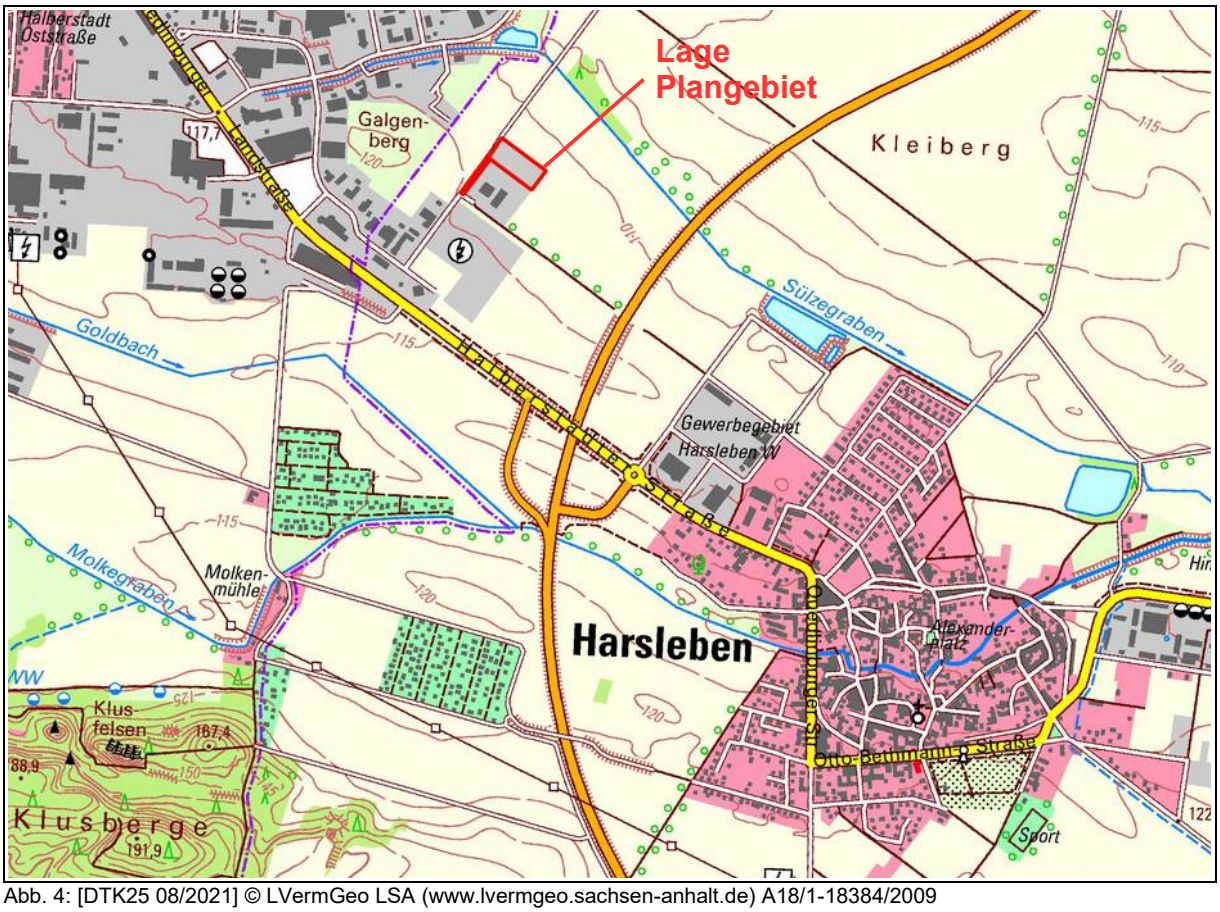

Abb. 4: [DTK25 08/2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Harsleben liegt nordöstlich der Höhenzüge Klusberge und Heidberg sowie südöstlich der Kreisstadt Halberstadt.

Den Ort quert das Fließgewässer Goldbach von West nach Ost. Die Ortslage befindet sich zwischen ca. 110 – 120 m ü. NHN. Das Gelände steigt nach Südwesten hin sanft an.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km nordöstlich der Ortslage Harsleben im Gewerbegebiet nahe der Grenze zur Stadt Halberstadt.

3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich

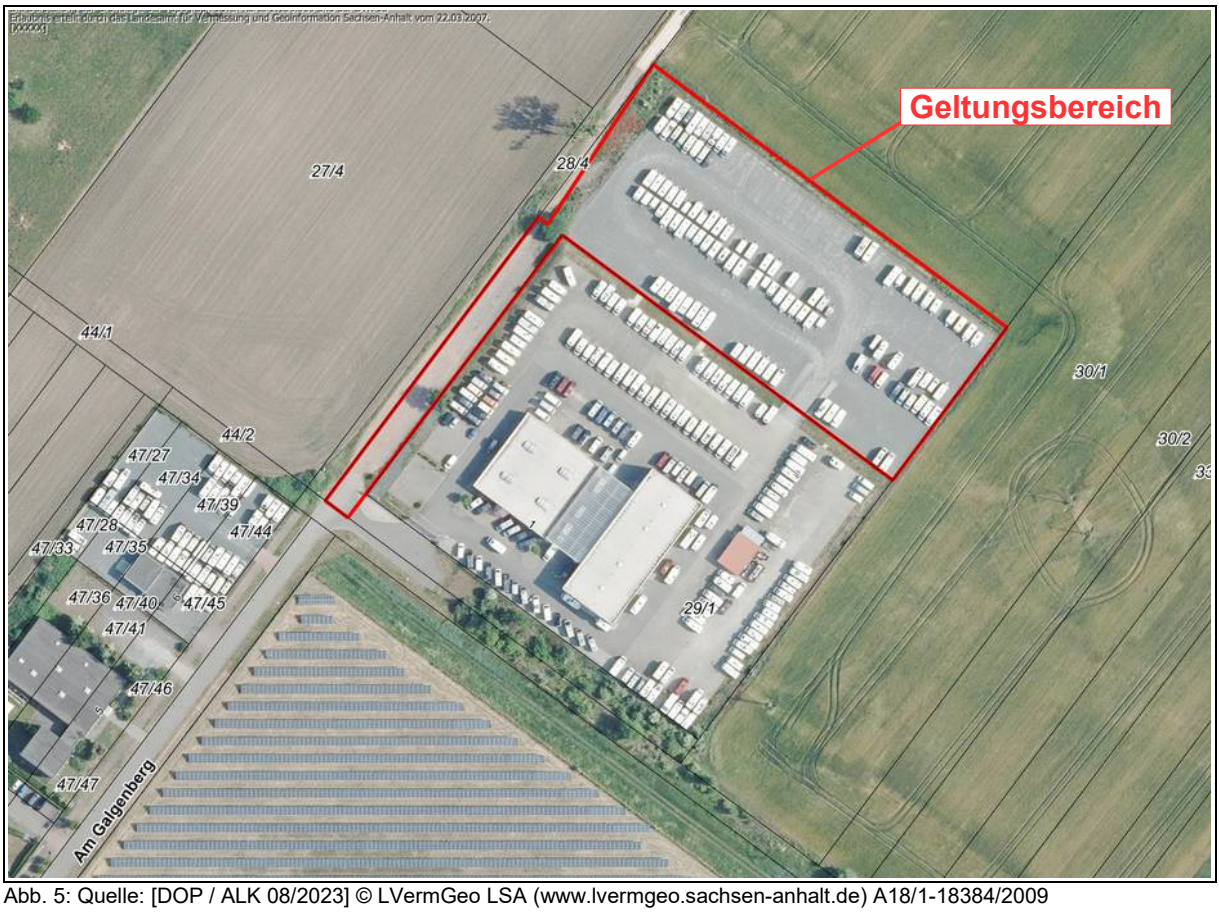

Abb. 5: Quelle: [DOP / ALK 08/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Der Geltungsbereich wird derzeit vollständig als Ausstellungsfläche / Stellfläche für zu verkaufende Wohnmobile des hier ansässigen Wohnmobilhändlers genutzt.
Er gehört zu dessen Betriebsgelände und wird über die öffentliche Straße „Am Galgenberg“ erschlossen.

Das Plangebiet ist eben, mit Schotter befestigt und eingefriedet. Die Fläche ist bis auf wenige Gehölze im Nordwesten und einen Grünstreifen an der Südwestgrenze vegetationslos.

Südwestlich grenzt der Geltungsbereich an das Grundstück Am Galgenberg 1 an. Das Plangebiet und das Grundstück Am Galgenberg 1 bilden zusammen das Betriebsgelände des hier ansässigen Wohnmobilhändlers.
Ansonsten ist der Geltungsbereich im Nordwesten, Nordosten und Südosten von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Harsleben, Flur 15 und belegt einen Teile des Flurstücks 29/2. Er hat eine Größe von ca. 10.708 m² (ca. 1,1 ha).

4. STANDORTALTERNATIVEN

Der vorliegende vbBPlan „Stellfläche Wohnmobile“, Harsleben dient der planerischen Absicherung des bestehenden Betriebsgeländes eines ansässigen Gewerbebetriebes. Die Frage nach Standortalternativen stellt sich nicht, da das Planungsziel die Sicherung des erfolgreichen Altstandortes an dieser Stelle ist.

5. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2012 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.
Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) festgelegt. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
Für das Plangebiet ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

5.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Auszug LEP2010 mit Lage des Plangebietes

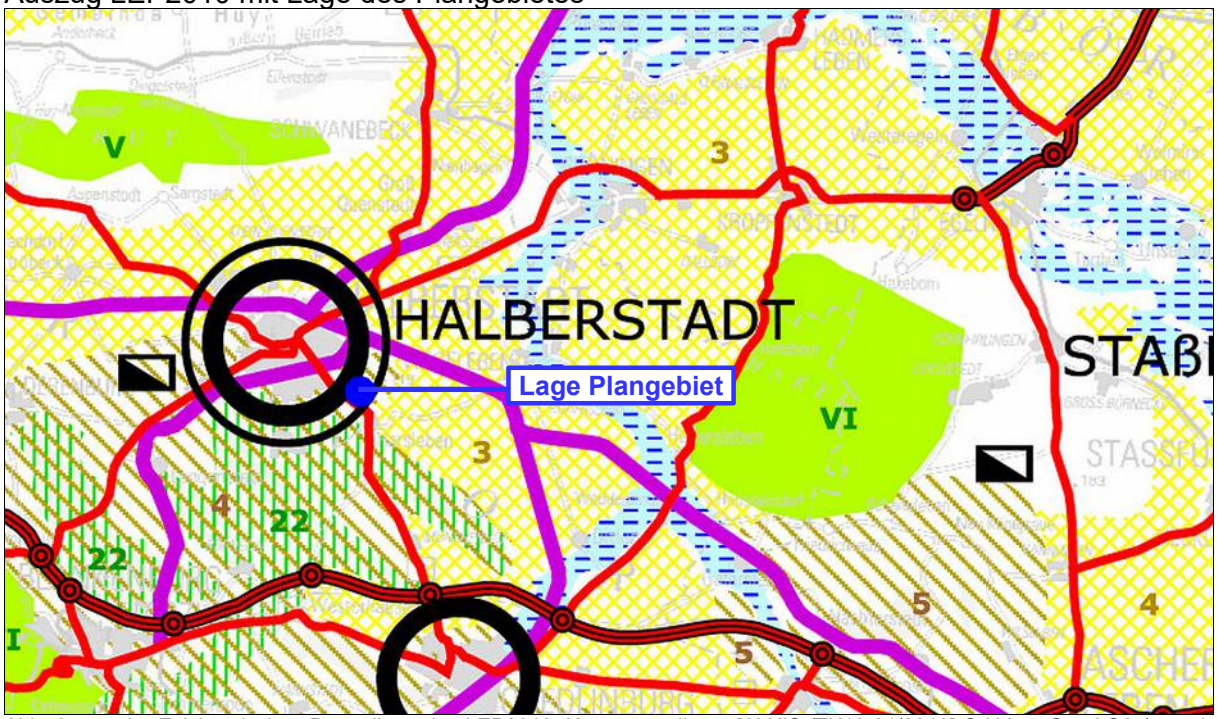

Abb. 6: aus der Zeichnerischen Darstellung des LEP2010, Kartengrundlage: [ALKIS /TK10 01/2010] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-18384/2009

Im LEP2010 wurden für die zu betrachtenden Teilbereiche folgende Festlegungen getroffen:

Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)
Nach den Festlegungen des LEP2010, Ziff. 2.1, Ziel Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich er-

füllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP2010, Ziff. 2.1, Z 26). Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist es jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.
Die Gemeinde Harsleben hat keine zentralörtliche Funktion. Das Plangebiet gehört zum Gemeindegebiet von Harsleben und stellt einen erfolgreichen gewerblichen Altstandort dar. Die Nutzung wird nicht ausgeweitet. Es werden keine baulich unbelasteten Flächen – insbesondere keine Wald- und Ackerflächen - in Anspruch genommen, somit der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen.
Aus der planungsrechtlichen Sicherung dieses bestehenden Gewerbebetriebes auf einer relativ kleinen Fläche von ca. 1,1 ha ist somit kein Konflikt mit den Grundsätzen und Zielen zur Zentralörtlichen Gliederung zu erwarten.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP2010)
Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.
Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.
In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.
Auf die für die vorliegende Planung bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird im folgenden eingegangen.

<u>Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“ (Pkt. 4.2.5. LEP2010)</u>
Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“.
Gem. Ziel Z 144 sind die Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen besonders geeignet für Tourismus und die Erholung. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.
Die Belange des Tourismus werden durch die bestehende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt, da eine explizit touristische Nutzung im Plangebiet weder besteht, noch aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und seiner Umgebung als gewerblicher Altstandort für sinnvoll erachtet wird.
Mittelbar trägt der bestehende Betrieb als Händler für Wohnmobile zur Förderung der Belange des Tourismus auch in der Harz- und Vorharzregion bei.
Aus den genannten Gründen ist kein Konflikt der Planung mit den Grundsätzen und Zielen des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“ auszumachen.

Weitere, für das Plangebiet relevante Aussagen werden im LEP 2010 nicht getroffen.

5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):
Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gemäß Grundsatz G

2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.
Die Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.
Es wird durch die Planung ausschließlich der Bereich belegt, der bereits als Betriebsgelände genutzt wird. Baulich ungenutzte Flächen, insbesondere Wald- oder Ackerflächen, werden nicht überplant. So wird der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt, dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen und den diesbezüglichen Vorgaben der Regionalplanung gefolgt.

Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Teilfortschreibung des REPHarz):
Das Gebiet der Stadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene Grundzentrum in Teilung ist die Stadt Wegeleben in ca. 9 km Entfernung.
Die Gemeinde Harsleben hat keine zentralörtliche Funktion. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich.
Aus der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung auf dem vorhandenen Betriebsgelände ist kein Konflikt mit den Grundsätzen und Zielen zur Zentralörtlichen Gliederung zu erwarten, da eine Ausweitung von Bauflächen nicht begründet und damit dem Gebot der Beschränkung auf die Eigenentwicklung gefolgt wird.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):
Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Pkt. 4.5.4 REPHarz)
Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, wurde und wird jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt.
Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.5.4 REPHarz ist den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
Im Geltungsbereich sind weder Ackerflächen vorhanden, noch wird eine landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt. Das Plangebiet stellt das Betriebsgelände eines bestehenden Unternehmens an einem erfolgreichen gewerblichen Altstandort dar. Da eine landwirtschaftliche Nutzung weder besteht, noch künftig aufgrund der ausgeübten Nutzung sinnvoll möglich ist, werden die Belange des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Regionalplanung nicht getroffen.

Fazit
Wie ausgeführt, ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

5.3. Flächennutzungsplan

Darstellung im wirksamen FNP VBG Vorharz, Teilplan 4 - Harsleben

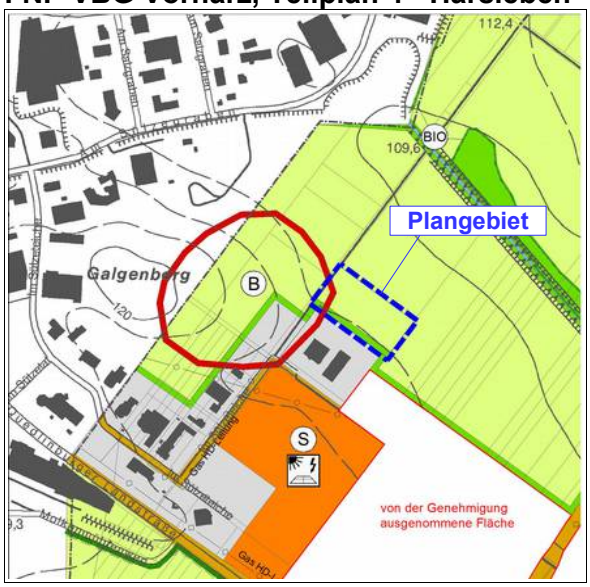

Abb. 7:
Ausschnitt wirksamer FNP VBG Vorharz

Darstellung 12. Änderung des FNP VBG Vorharz, Teilplan 4 - Harsleben

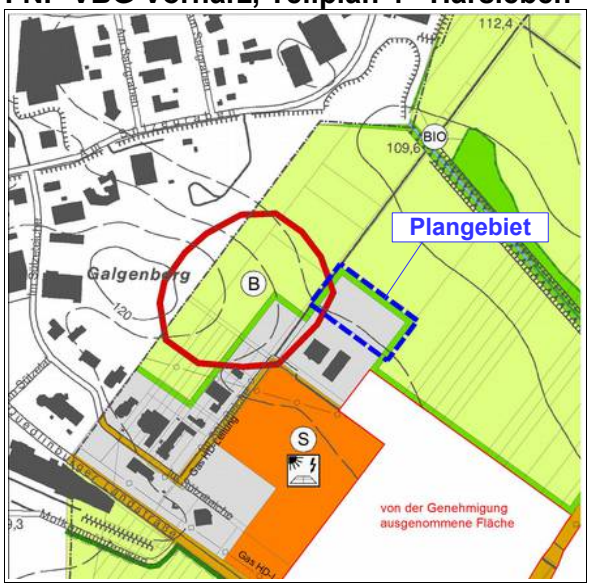

Abb. 8:
Ausschnitt FNP VBG Vorharz mit 15. Änderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Gewerbestandortes zu schaffen, wird der vorliegende vbBPlan „Stellfläche Wohnmobile“, Harsleben aufgestellt. Enstprechend soll eine gewerbliche Ausstellungsfläche für Wohnmobile festgesetzt werden.

Der wirksame FNP stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft und einen Grünstreifen als Ortsrandeingrünung dar.
Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, erfolgt die Aufstellung der 12. Änderung des FNP VBG Vorharz im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB). Hier soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden, an deren Rändern der Grünstreifen der Ortsrandeingrünung verläuft.
Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Alle sonstigen Darstellungen bleiben erhalten. Insbesondere wird die im FNP dargestellte Abgrenzung eines Bodendenkmals (Archäologisches Kulturdenkmal) nachrichtlich in die Planzeichnung des vbBPlanes „Stellfläche Wohnmobile“ Harsleben übernommen – mit zugehörigen Vorgaben zum Umgang damit.

5.4. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten berührt

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich belegt einen Teil des Betriebsgeländes des hier ansässigen Gewerbebetriebes (Wohnmobilhandel). Er wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale, noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Der Geltungsbereich ist vollständig befestigt und eingefriedet. Er wird als Ausstellungsfläche / Stellfläche für Wohnmobile, die zum Verkauf stehen, genutzt
Die Gebietsausprägung wird durch das Planungsziel – Sicherung der bestehenden Nutzung – nicht verändert. Erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB sind daher nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB werden im zum Entwurf zu erarbeitenden Umweltbericht berücksichtigt.

Durch die Bestandssicherung einer relativ kleinen, bereits gewerblich geprägten Fläche innerhalb der Ortslage wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken begründet. Daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB sind als nicht erheblich einzustufen. Das Plangebiet kann problemlos an die öffentlichen Entsorgungsnetze angeschlossen werden bzw. ist bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht berührt. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 [BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)] geregelt. Aufgrund der bestehenden und zu sichernden Nutzung als Freifläche zur Ausstellung von zu verkaufenden Wohnmobilen werden die Vorgaben des GEG nicht berührt.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht tangiert. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich nicht davon berührt wird.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, sind von der Planung nicht unberührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h) BauGB).

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.2. Artenschutz

Erhebliche Auswirkungen auf geschützte Arten und den Artenschutz allgemein werden nicht erwartet, da die Planung den Bestand in seiner jetzigen Form sichert. Konkrete Baumaßnahmen sind nicht geplant.

Grundsätzlich ist zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten:
Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten eventuelle Gehölzentnahmen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.
Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.
Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen oder Fledermäuse, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Die südwestliche Ecke des Plangebietes wird vom Bereich eines Bodendenkmales berührt (siehe Pkt. 5.3 - Flächennutzungsplan, Auszüge FNP Bestand und Planung).
Klarstellend sei nochmals bemerkt, dass die Planung ausschließlich der Bestandssicherung eines Teils des Betriebsgeländes des hier vorhandenen Gewerbebetriebes dient. Das Gelände ist vollständig als Ausstellungs- bzw. Stellfläche gestaltet, eingefriedet und in gutem Zustand. Baumaßnahmen insbesondere mit Bodeneingriffen sind derzeit nicht zu erwarten.

Für eventuelle künftige Maßnahmen mit Erdeingriffen ist zu beachten, dass vor Tiefbauarbeiten in den entsprechenden Bereichen Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. § 14 Abs. 9 DSchG ST) erforderlich sind. Künftige Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.
Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem und dem LDA (Ansprechpartner Jochen Fahr, Tel.: 0345/5247-403; Fax: 0345/5247-460; Email: JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de) abzustimmen.
Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.
Nach § 9 Abs. 3 DSchG ST sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. §2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA vorhanden.

6.4. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen vorhanden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

6.5. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.
Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann.
Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Hinweis:
Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt ist über den Beginn der Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941-6999240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

6.6. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Bestand
Der Geltungsbereich belegt ausschließlich Flächen des bestehenden Betriebsgeländes des hier ansässigen Gewerbebetriebes.
Nordöstlich und südöstlich schließen Ackerflächen an. Nordwestlich verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, auf dessen gegenüberliegender Seite sich ebenfalls Ackerflächen befinden.
Südwestlich schließen die öffentliche Straße „Am Galgenberg“ sowie ein teilweise mit Gehölzen bestandener Grünstreifen an.
Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße bzw. des Grünstreifens sind gewerbliche Nutzungen und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage (FPVA) vorhanden.
Das Plangebiet selbst ist befestigt und eingefriedet.

Planung
Im Geltungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bestandssicherung der vorhandenen Nutzung als Ausstellungsfläche / Stellfläche für Wohnmobile geschaffen werden.

Beurteilungsgrundlagen
Aufgrund der Lage innerhalb einer gewerbliche Baufläche (G) innerhalb eines bestehenden Gewerbestandortes sind im Plangebiet die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (GE) einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	55 dB bzw. 50 dB(A)

Als vorherrschende Windrichtung im Plangebiet ist West bis Südwest anzusehen[2].

Beurteilung
In der Umgebung des Plangebietes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

Aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (z.B. Staub, Feinpartikel) zu rechnen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung und die bestehende Gewerbefläche im Plangebiet einander immissionsschutzrechtlich wesentlich werden.

Wechselseitige Beeinträchtigungen mit den südwestlich gelegenen gewerblichen Nutzungen und mit der FPVA sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Fazit
Es wird eingeschätzt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen aus der Sicherung der Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

6.7. Vorbeugender Brandschutz

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Eine Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.
Die Bewegungsfläche muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben. Alle notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

Im Plangebiet sind keine Gebäude zulässig und sollen auch nicht zugelassen werden. Es stellt eine unbebaute, geschotterte Fläche dar, die dem Aufstellen von Wohnmobilen zu Verkaufszwecken dient.

[2]"Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV zur Berücksichtigung bei Maßnahmen zum Schutz vor Winderosion", Herausgeber: Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau des Landes Sachsen-Anhalt, Bernburg 2010

Das Plangebiet ist ausreichend dimensioniert, um die Flächen für die Feuerwehr aufnehmen zu können. Auch das Wenden von Rettungsfahrzeugen ist möglich.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen.
Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.
Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

6.8. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Gemeinde Harsleben.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.
Für die ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes sind gem. der geplanten Nutzung und Bauweise normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

6.9. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Straße „Am Galgenberg“. Es wird eingeschätzt, dass das bestehende Straßennetz für die vorhandenen und zu erwartenden Quell- und Zielverkehre aller Voraussicht nach ausreichend dimensioniert ist.

6.10. Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg

Das Plangebiet gehört zum hier ansässigen gewerblichen Wohnmobilhandel, dessen Firmengebäude sich südlich befindet. Der Standort ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trink- und Schmutzwasser angeschlossen.
Wenn ein zentraler Niederschlagswasserkanal vorhanden ist, soll das anfallende Niederschlagwasser dort eingeleitet werden.
Falls nicht, muss es auf dem Gelände versickert werden.

6.11. Versorgung mit Elektroenergie

Avacon Netz GmbH
Anderslebener Straße 62
39387 Oschersleben

Es besteht eine ausreichende Versorgung des Plangebietes über die vorhandenen zentralen Netzanlagen.

6.12. Versorgung Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Das Plangebiet ist Bestandteil des Betriebsgeländes des hier ansässigen Wohnmobilhandels. Über das zugehörige Bestandsgebäude ist der Standort bereits angeschlossen.

6.13. Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung für den Standort des Wohnmobilhandels erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand den öffentlichen Straßen statt – hier die Straße „Am Galgenberg“.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10), das zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert wurde, ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

7. INHALT DER SATZUNG

7.1. Vorhaben und Erschließung (§ 9 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zulässig
- Stellflächen für Wohnmobile zu Ausstellungs- und Verkaufszwecken.

Es werden die bestehenden und befestigten Stellflächen zeichnerisch festgesetzt und damit gesichert

Weiterhin sind die zu den genannten Nutzungen zugehörigen und ihnen dienenden Nebenanlagen insbesondere Zufahrten zulässig.
Das Plangebiet schließt unmittelbar an die öffentliche Straße „Am Galgenberg“ an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von dort.

Die Trinkwasserver- und die Schmutzwasserversorgung erfolgt über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen zentralen Netze.
Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum befinden sich weitere zentrale Versorgungsnetze - Niederschlagswasserkanal, Erdgas, Elektroenergie und Telekommunikation.

Da im vorliegenden vorhabenbezogenen BPlan auf sonstige Weise die vorgenannten baulichen Nutzungen geregelt werden, wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

7.2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

An den Rändern des Geltungsbereiches werden private Grünflächen festgesetzt. Diese bilden Übergänge zur Landschaft i.S. einer Ortsrandeingrünung aus.

7.3. Nachrichtliche Übernahmen

7.3.1. Archäologische Kulturdenkmale (gem. § 2 DSchG ST i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Gem. wirksamen Flächennutzungsplan wird die Südwestecke des Plangebietes von einem Bodendenkmal bzw. Archäologischen Kulturdenkmal berührt. Dessen Abgrenzung und nachstehende Vorgaben zum Umgang damit werden nachrichtlich übernommen.

Vor jeglichen Erdarbeiten müssen daher archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden.
Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.
Der Bauherr hat sich rechtzeitig - mindestens jedoch 8 Wochen vor Baubeginn - mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) in Verbindung zu setzen.
Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, vorab eine archäologischen Baugrunduntersuchung durchzuführen. Aufgrund von deren Ergebnissen können Aussagen zum weiteren Aufwand gemacht werden.
Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Stellflächen für Wohnmobile zu Ausstellungs- und Verkaufszwecken	ca.	8.397	m²	=	78,4%
Zufahrt	ca.	1.222	m²	=	11,4%
Private Grünflächen	ca.	1.089	m²	=	10,2%
Plangebiet gesamt	ca.	10.708	m²	=	100,0%

Aufgestellt:
Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Hessen, im August 2023