



Betreff:

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd",
Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum:	26.08.2021
	Freigabedatum:	30.08.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.09.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd" ist nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Planerische Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den zugehörigen Durchführungsvertrag ist das vorliegende Städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 4). Die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1					30	geringe

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

	positiv	Begründung:
	negativ	Aktuell keine vorhabenbezogenen klimarelevanten Maßnahmen ersichtlich.
X	keine	Aktualisierung der Einschätzung der Klimaauswirkungen im weiteren Verfahren.

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für eine Fläche im Ortsteil Marquardt ein Aufstellungsverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd" einzuleiten.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(3 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	(1 Seite)
Anlage 3	Städtebauliches Konzept	(1 Seite)
Anlage 4	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seite)

Aufstellungsbeschluss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd".

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd"

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der Terrassenanlage des Landgasthofes "Zum Alten Krug" und der nördlichen Grenze des südlichen Teils des Flurstücks 124/2, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt im Abstand von 13,9 Metern vom Landgasthof "Zum Alten Krug" sowie von der nördlichen Grenze des südlichen Teils des Flurstücks 135 und der nördlichen Grenze des Flurstücks 137, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt,
- im Osten: von der östlichen Grenze des südlichen Teils des Flurstücks 124/2, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt mit einem angrenzenden Kleingarten und von der östlichen Grenze des nordöstlichen Teils des Flurstücks 138, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt auf einer Länge von 101,5 Metern und angrenzenden Kleingärten sowie der offenen Landschaft,
- im Süden: vom Übergangsbereich eines Gehölzstreifens und hier entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" sowie südwestlich folgend der Grenze des geschützten Biotops "LU09012-3543NO0044 (Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung)",
- im Westen: von der Grenze des LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" und von der westlichen Grenze des südlichen Teils des Flurstücks 124/2, Flur 6 in der Gemarkung Potsdam auf einer Länge von 22,8 Metern.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 6 in der Gemarkung Marquardt:

Flurstücke: 124/2 tlw., 135 tlw., 137 und 138 tlw.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordraum der Landeshauptstadt Potsdam, am südlichen Rand des Ortsteils Marquardt an der Hauptstraße und grenzt an den denkmalgeschützten Schlosspark Marquardt an. Die Grundstücksflächen wurden bisher als Wohnmobilstellplatz genutzt, was zum gegenwärtigen Zeitpunkt planungsrechtlich unzulässig ist.

Ebenso unmittelbar angrenzend befinden sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" und das geschützte Biotop LU09012-3543NO0044 "Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung". Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 585 Meter befinden sich das Naturschutzgebiet (NSG) "Obere Wublitz" und das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) "Obere Wublitz" sowie westlich in einer Entfernung von ca. 365 m das Special Protections Area-Gebiet (SPA) "Mittlere Havelniederung" (Europäisches Vogelschutzgebiet).

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum unterschiedlicher privater Eigentümer zu denen zugunsten der Vorhabenträgerin Pachtverhältnisse bzw. Grundstückskaufabsichten bestehen. Das Flurstück 135 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam im nördlichen Teil als Wohnbaufläche mit geringer Dichte und im südlichen Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist der Antrag der Vorhabenträgerin Alter Krug GbR auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 24.06.2021 für einen Wohnmobilstellplatz mit ca. 22 Stellplätzen.

Im Februar 2021 wurde durch die Landeshauptstadt Potsdam auf Grund der vorliegenden formellen Illegalität der baulichen Anlagen eine Nutzungsuntersagung für den bestehenden dauerhaften Stellplatz für Fahrzeuge (Campingplatz) erlassen. Diese baulichen Anlagen wurden ohne eine entsprechend erforderliche Baugenehmigung errichtet. Auf Antrag der Vorhabenträger ist vor dem Verwaltungsgericht Potsdam ein Rechtsstreit auf Erteilung der in 2019 beantragten, jedoch abschlägig beschiedenen Baugenehmigung für den auf den Grundstücken 124/2 und 138, Flur 6, Gemarkung Marquardt betriebenen Campingplatz anhängig. Gegenstand der Klage ist die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens. Das Klageverfahren ist derzeit ruhend.

Die Erteilung einer Baugenehmigung für einen auch durch den Ortsbeirat Marquardt unterstützten Wohnmobilstellplatz ist nach Auffassung der Verwaltung ausgeschlossen. Die geplante Anlage befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für einen Wohnmobilstellplatz ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Möglichkeiten einer behutsamen Siedlungsentwicklung von Marquardt sollen durch eine städtebauliche Rahmenplanung ausgelotet werden.

Planungsziele

Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung und den Betrieb einer Stellplatzanlage für ca. 22 Wohnmobile mit einer entsprechenden Eingrünung auf den Flächen südlich des Landgasthofes "Alter Krug" an der Hauptstraße in Marquardt.

Dieses Vorhaben soll über die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Das vorliegende Städtebauliche Konzept in der Fassung vom 16.07.2021 soll Ausgangsbasis für das Vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren werden (Anlage 3). Es beinhaltet eine Stellplatzanlage für ca. 22 Wohnmobile, welche in kleineren Gruppen angeordnet und durch Grün gegliedert sind. Die Anlage soll insgesamt zum angrenzenden Landgasthof und dem Landschaftsraum mit dem Schlosspark Marquardt eingegrünt werden. Die für die Betreibung der Stellplatzanlage notwendigen zentralen und sanitären Einrichtungen werden im Langasthof und angrenzender Bestandsbauten untergebracht. Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Hauptstraße.

Die auf dem Privatgrundstück 124/2 liegende Bushaltestelle ist hinsichtlich der Überlagerung der straßenrechtlichen Widmung mit dem privaten Grundstück zu prüfen.

Zur Umsetzung der Planung ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB abzuschließen. Vor Beginn der Erstellung des Durchführungsvertrags sind die finanzielle Befähigung und die Verfügungsbefugnisse der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke durch die Vorhabenträgerin vorzulegen.

In der städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Marquardt soll das Vorhaben für den Wohnmobilstellplatz auf seine Verträglichkeit für den gesamten Ortsteil geprüft werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Eine qualifizierte Eingriffs- / Ausgleichskonzeption soll vorgenommen werden. Aufgrund der Nähe zu den Natura 2000-Gebieten, dem Naturschutzgebiet (NSG) "Obere Wublitz", dem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) "Obere Wublitz" sowie dem SPA-Gebiet "Mittlere Havelniederung" soll im Verfahren geprüft werden, ob eine FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Mensch/ Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Erholung) erstrecken.

Das Flurstück 138 ist als Altablagerung im Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 0305540615 registriert. Die orientierenden Untersuchungen sind abgeschlossen. Eine Nutzung als Wohnmobilstellplatz ist damit vereinbar.

Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Planungsziele stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Sie weichen zwar ab, lassen sich jedoch aus dem Übergang in die konkretere Planstufe rechtfertigen und sind teilweise als untergeordnete Grenzkorrekturen zu bewerten. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

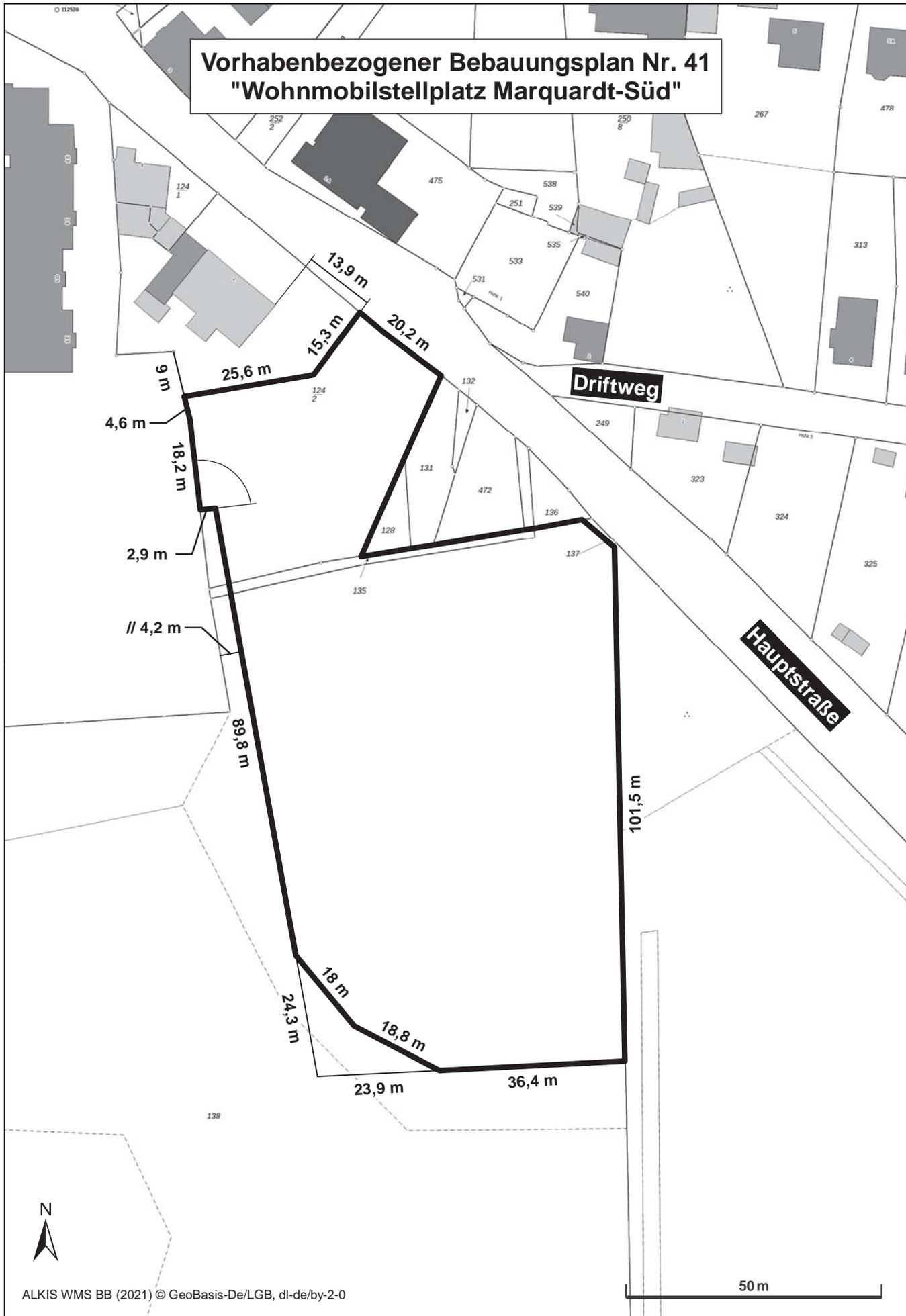
Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung der Vorhabens- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage und verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41
"Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd"**



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Nordraum der Landeshauptstadt Potsdam, am südlichen Rand des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils Marquardt. Die Grundstücksflächen wurden Wohnmobilstellplatz genutzt, was zum gegenwärtigen Stand planungsrechtlich unzulässig ist.



Abb. 01 Blick von Süden auf das Flurstück 124/2 mit dem Wohnmobilstellplatz und dem Gebäude des Landgasthof "Zum Alten Krug", Hauptstraße 2 im Ortsteil Marquardt © Steffen Pfrogner 10.04.2021



Abb. 02 Blick nach Südwesten auf das Flurstück 138 mit dem zweiten Bereich des Wohnmobilstellplatzes © Steffen Pfrogner 10.04.2021

Der vorläufig bestimmte räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden vom Landgasthof "Zum Alten Krug" und der nördlichen Grenze des Flurstückes 124/2, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt,
- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstückes 124/2, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt mit einem angrenzenden Kleingarten

weiter

- im Norden von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 135 und 137, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt,
- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstückes 138, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt und angrenzenden Kleingärten sowie der offenen Landschaft,
- im Süden vom Übergangsbereich eines Gehölzstreifens und hier entlang der Grenze des LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" (Gebiets-ID 3643-601) bzw. des geschützten Biotops LU09012-3543NO0044 (Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung) und
- im Westen von der Grenze des LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" (Gebiets-ID 3643-601) und nördlich von der Grenze des Flurstückes 124/2, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt.

Der vorläufig bestimmte räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 124/2 teilweise, 135, 137 und 138 teilweise, Flur 6 in der Gemarkung Marquardt und umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt nicht in einem bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes (Vogelschutzgebiet - SPA, Fauna-Flora-Habitat - FFH). Jedoch befinden sich in der weiteren Umgebung folgende Natura 2000-Schutzgebiete:

- in einer nordwestlichen Entfernung von ca. 585 m das FFH-Gebiet "Obere Wublitz" (Natura-2000 Nr. DE 3543-302) und
- in einer westlichen Entfernung von ca. 365 m das SPA-Gebiet "Mittlere Havelniederung" (Natura-2000 Nr. 3542-421).



Abb. 03 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 06.06.2021 - Vogelschutzgebiete (SPA) und Fauna-Flora-Habitats (FFH)

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservat, Nationalpark, Naturpark

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet (NSG), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Biosphärenreservat (BR), Nationalpark (NP) und Naturpark (NP). Jedoch befinden sich

- in einer nordwestlichen Entfernung von ca. 585 m das NSG-Gebiet "Obere Wublitz" (Natura-2000 Nr. DE 3543-501) und
- unmittelbar angrenzend das LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" (Gebiets-ID 3643-601) und

Im Plangebiet ist kein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorhanden, jedoch grenzt das Plangebiet an das geschützte Biotop LU09012-3543NO0044 "Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung".

STÄDTEBAULICHES KONZEPT ZUR ANTRAGSTELLUNG



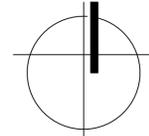
LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

- Vermessung / Lage- und Höhenplan vom 24.08.2018
ÖbVI Dipl.-Ing. Gerhard Derksen und Dipl.-Ing. Christoph König
- Liegenschaftskataster - ALKIS © GeoBasis-DE/LGB 2021
Stand: 07.06.2021

HÖHENSYSTEM DHNN 2016 LAGESYSTEM ETRS 89
Maßstab 1 : 1.000
(im Original)

LANDESBERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION

Digitales Orthophoto
DOP © GeoBasis-DE/LGB 2021
der Landesvermessung und
Geobasisinformation Brandenburg



VORHABENDARSTELLUNG

Vorhabenplanung auf der Grundlage des Bauantrages vom 05.07.2019 zur Errichtung eines Stellplatzes für Wohnmobile Lageplan 31.05.2019 von Architekt Holger Schnürpel

mit städtebaulichem Vorschlag zur Grundstücksentwicklung mit Wohnmobilstellplätzen und konzeptioneller Darstellung des Baubestandes.

Im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen B-Plans erfolgt deren Konkretisierung.



Wohnmobilstellplätze

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,xx GRZ - Grundflächenzahl wird im Aufstellungsverfahren bestimmt

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Anpflanzungen / Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25ba BauGB)

Sonstige Planzeichen

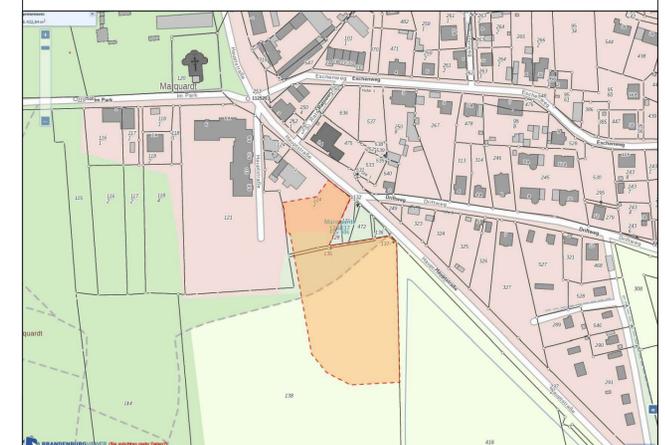
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG "Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung"

Bodendenkmal



Ausschnitt aus der Digitalen Webkarte mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 06.0.2021, mit der Darstellung des vorläufigen räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Marquardt" (Arbeitstitel)

STÄDTEBAULICHES KONZEPT ZUR ANTRAGSTELLUNG Anlage 1 vom 16. Juli 2021

Vorhabenträger Alter Krug GbR
Michael Schulze und Nico Hinrichsen
Hauptstraße 2, 14476 Potsdam

Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Realisierung eines Wohnmobilstellplatzes für ca. 20 Stellplätze im Ortsteil Marquardt an der Hauptstraße im südlichen Randbereich. Die Erteilung einer Baugenehmigung für dieses Vorhaben wurde durch die Verwaltung ausgeschlossen. Das Planverfahren dient der städtebaulichen Konfliktlösung, liegt aber maßgeblich im wirtschaftlichen Interesse eines Dritten. Diesem kommt die Schaffung des Planungsrechts zugute.