

Gemeinde Elbe-Parey

# **Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“**

Landkreis Jerichower Land, Land Sachsen-Anhalt

## **Begründung**

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

2. Entwurf

September 2024

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	5
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>8</b>
2.1	<b>Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>8</b>
2.1.1	Landesentwicklungsplan	8
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	9
2.1.3	Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027	9
2.2	<b>Sonstige städtebauliche Planungen</b>	<b>10</b>
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	10
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	11
2.3	<b>Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen</b>	<b>11</b>
2.3.1	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Einheitsgemeinde Elbe-Parey	11
2.3.2	Fachpläne und sonstige Planungsvorgaben	11
2.4	<b>Schutzausweisungen und Baubeschränkungen</b>	<b>12</b>
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	12
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	13
<b>3</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>14</b>
3.1	<b>Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>14</b>
3.2	<b>Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse</b>	<b>14</b>
3.3	<b>Baulicher Bestand und Nutzungen</b>	<b>14</b>
3.3.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	14
3.3.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	14
3.4	<b>Baugrundverhältnisse</b>	<b>14</b>
3.4.1	Baugrund	14
3.4.2	Aussagen zum Grundwasser	15
3.5	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	15
3.5.2	Ver- und Entsorgung	15
3.6	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>17</b>
<b>II.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN</b>	<b>18</b>
4.1	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>18</b>
4.2	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>19</b>
4.2.1	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	19
4.2.2	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	20

4.2.3	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	21
4.2.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	21
<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>22</b>
4.3.1	Grundflächenzahl	23
4.3.2	Höhe baulicher Anlagen	24
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	24
<b>4.4</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>25</b>
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	25
4.4.2	Bauweise	25
<b>4.5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>25</b>
4.5.1	Straßenverkehrsflächen	25
4.5.2	Ruhender Verkehr	25
<b>4.6</b>	<b>Geh- / Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>26</b>
<b>4.7</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>26</b>
4.7.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	26
4.7.2	Lösch- und Brauchwasser	26
<b>4.8</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>27</b>
<b>4.9</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>27</b>
4.9.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
4.9.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
4.9.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
4.9.4	Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	29
4.9.5	Externe Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	30
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>31</b>
<b>5.1</b>	<b>Prüfung der Umweltverträglichkeit</b>	<b>31</b>
5.1.1	Rechtsgrundlagen	31
5.1.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	31
<b>5.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>32</b>
5.2.1	Rechtsgrundlagen	32
5.2.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	32
5.2.3	Gehölzschutz	33
<b>5.3</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>33</b>
5.3.1	Rechtsgrundlagen	33
5.3.2	Bewertung im Plangebiet	34
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>35</b>
<b>6.1</b>	<b>Auswirkungen auf die städtebauliche Situation</b>	<b>35</b>
<b>6.2</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>36</b>
6.2.1	Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung	36
6.2.2	Lärmschutz	36
6.2.3	Schalltechnisches Gutachten	37

---

<b>6.3</b>	<b>Luftreinhaltung</b>	<b>39</b>
<b>6.4</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>40</b>
<b>6.5</b>	<b>Boden</b>	<b>41</b>
<b>6.6</b>	<b>Altlasten</b>	<b>41</b>
<b>6.7</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>43</b>

## **ANLAGEN**

Anlage 1 Baugrundvoruntersuchung B-Plan Elbauen-Campingpark Parey, Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH, 07.06.2023, 31.08.2023 und 09.07.2024

Anlage 2 Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Elbauen-Campingpark Parey", Öko-Control GmbH, 09.09.2024

Anlage 3 Ausbreitung von Gerüchen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Elbauen-Campingpark Parey", Öko-Control GmbH, 18.09.2023

Anlage 4 Faunistische Untersuchungen an Brutvögeln (Aves) für den geplanten „Elbauenpark – Parey“ in Parey (Elbe), Landkreis Jerichower Land, Sachsen-Anhalt, Dr. M. Wallaschek, 15.06.2021

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt zur Ausweisung von Sondergebietsflächen für eine Ferien- und Freizeitanlage die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ mit einer Fläche von ca. 18,6 ha befindet sich nördlich der Ortschaft Parey an der Bittkauer Weg südöstliche des Kühnen Lochs. Zudem befindet sich der Geltungsbereich an den überregional bekannten Radwegen „Elberadweg“, „Altmarkrundkurs“ und „Elbe-Havel-Radweg“.

Auf dem Plangebiet sollen Sondergebiete für touristische Zwecke entstehen, welche das Ferien- und Freizeitangebot um verschiedene Ferienunterkünfte und Sportaktivitäten als weiteren touristischen Verknüpfungspunkt in der Region ergänzen. Mit unterschiedlichen Arten der Unterbringung wie Ferienhäusern und Baumhäusern sollen verschiedene Bevölkerungsgruppen angesprochen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Elbe-Parey folgende Planungsziele:

- Attraktivitätssteigerung und Ausschöpfung der Potenziale der vorhandenen touristischen Struktur
- Bedarfsorientierte Nachnutzung für eine bereits anthropogen geprägte Fläche
- Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der Geltungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem kleineren Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

#### Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) mit Wirkung vom 01.01.2024.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

#### Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

#### Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

## 1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

### Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

### Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für die Freizeitnutzung im Plangebiet darstellen. Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Die Flächen sind somit dem Außenbereich zuzuordnen und die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 35 BauGB.

Folglich ist zur Baurechtschaffung ein verbindlicher qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB notwendig.

Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

## 1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

### Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom L VermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 2021) sowie der Vermessung, erstellt von Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Ing. S. Dornblut, Vor dem Mühlentor 1, 14712 Rathenow (Stand März 2021) erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

### Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, die ebenfalls vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt bereitgestellt wurde.

### Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo des Landes Sachsen-Anhalt und der Gemeinde Elbe-Parey vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer G01-5006395-2014 erteilt.

Auf den Plänen ist die Quelle der Daten des amtlichen Vermessungswesens wie folgt anzugeben:

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, 01/2021

## **1.5 Aufstellungsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Elbe-Parey übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

### Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

### Aufstellungsbeschluss

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbe-Parey das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ eingeleitet.

### Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Die Stellungnahmen sind bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf ausgelegt.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Alle Anregungen und Hinweise sowie die übergebenen Informationen und Daten werden in der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

### Formale Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf September 2023)

Nach Auswertung der Hinweise und Anregungen der o.g. frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf gefertigt und durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbe-Parey gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls erneut beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

Von einigen Behörden / TöB sind Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die im Ergebnis zu einer Änderung der Planung geführt haben. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden ebenfalls berücksichtigt.

Es erfolgten Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung. Folglich wurde der 2. Entwurf erarbeitet und der Gemeindevertretung zur Billigung und Offenlagebeschluss vorgelegt.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	23.03.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.03.2021/31.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vom 07.06.2022 bis 11.07.2022
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 17.02.2022
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	07.11.2023
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	30.11.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	vom 11.12.2023 bis 22.01.2024
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 20.11.2023
Billigung des 2. Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 2, 3 BauGB))	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

## 2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG<sup>1</sup> zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt 2010. Relevante ausgewählte Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind:

- Die Gemeinde Elbe-Parey erhält im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans keine Funktionszuweisung.
- Das Ziel- und Grundsatzbild (Anhang 1) sieht westlich und nördlich von Parey Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft vor. Das nordöstlich gelegene Genthin wurde als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgesetzt; das südwestlich gelegene Burg zum nächsten Mittelzentrum.
- Die Landwirtschaft ist in allen Teilen des Landes als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei soll eine flächengebundene multifunktionale Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltschonend produziert und die eine den Anforderungen des Verbraucher- und Tierschutzes entsprechende Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße gefördert und auf zukünftige Erfordernisse ausgerichtet werden. (G114)
- Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann. (G 115)
- Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen. (G 134)
- Das private touristische Angebot (Beherbergungsstätten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismus- und Erholungsorte sollen qualitativ aufgewertet werden. Dabei sollen die besonderen Anforderungen bestimmter Zielgruppen (Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen) besonders berücksichtigt werden. (G 145)
- Eine gute Erreichbarkeit von Tourismus- und Erholungsorten sowie von touristischen Angeboten durch den ÖPNV ist anzustreben, ebenso wie eine Verknüpfung mit überregionalen und regionalen Radwegen. Großflächige Freizeitanlagen (Golfplätze, Ferienparks, Erlebnisparks, Erlebnisbäder, Ski- und Eventhallen u. ä.) sollen an überregionale Verkehrswege angebunden und über einen leistungsfähigen ÖPNV erreichbar sein. (G 146)

Die vorliegende Planung entspricht den o.g. Zielen und Grundsätzen und trägt den Anforderungen des Landesentwicklungsplans Rechnung.

---

<sup>1</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. S. 2808).

### Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt seit Juli 2015 dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG LSA wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

#### **2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan**

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LEntwG LSA präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 und 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“ relevant:

- der Ortsteil Parey der Einheitsgemeinde Elbe-Parey ist im zentralörtlichen System der Regionalplans als Grundzentrum festgelegt (REP MD Pkt. 5.2.19 Z)
- Die weitere Entwicklung des Tourismus in der Region Magdeburg soll angestrebt werden (REP MD 4. Entwurf G 6.2.5-2)
- Der Landurlaub soll zur wirtschaftlichen Entwicklung im ländlichen Raum beitragen (MD REP 4. Entwurf G 6.2.5-10)
- Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (REP MD 4. Entwurf Z 6.1.2-4)
- In den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz befinden sich auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (< 2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden (REP MD 4. Entwurf G 6.1.2-2).

#### **2.1.3 Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027**

Das Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung möchte den Tourismus in Sachsen-Anhalt zunehmend stärken. Aus diesem Grund wurde der Masterplan Tourismus aufgestellt.

Ziele dieses Masterplans sind unter anderem:

- Förderung des qualitativ hochwertigen Tourismus
- Steigerung der Übernachtungen
- Verbesserung des Images des Landes
- Weiterentwicklung und Sicherung von Tourismusbewusstsein und Tourismusakzeptanz in der Bevölkerung

Die vorliegende Planung entspricht den o.g. Zielen und Grundsätzen und trägt den Anforderungen des Masterplans Tourismus 2027 Rechnung.

## 2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

### 2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

#### Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Elbe-Parey verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2000). Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans sind für die Aufstellung des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche aus.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich weitere landwirtschaftliche Fläche. Südöstlich grenzen gemischte Baugebiete sowie Wohnflächen an. Im Westen grenzt weitere landwirtschaftliche Fläche an sowie ein Sondergebiet „Erholung“ an.

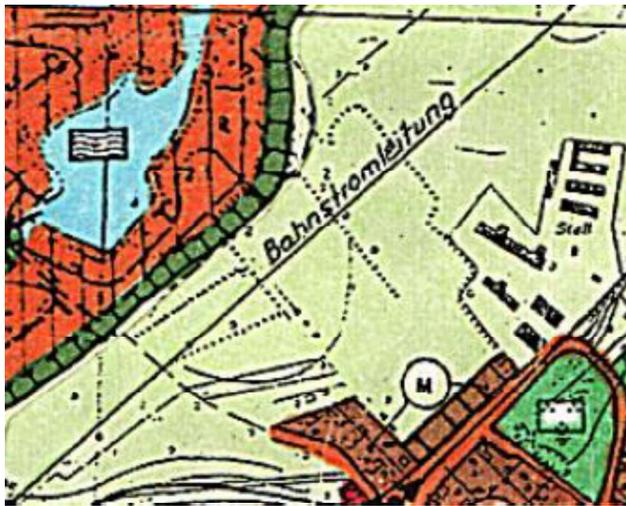


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbe-Parey, Stand 2000

#### Entwicklungsgebot

Derzeit kann der vorliegende Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“, welcher sonstige Sondergebiete, Wohngebiete und ein Mischgebiet festsetzt, nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Damit dem Entwicklungsgebot entsprochen werden kann, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbe-Parey im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## **2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erlebnisdorf Elbe-Parey“ vom 29.11.2013 überdeckt. Innerhalb dieses Planes wird die Fläche nördlich der Mühle als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Des Weiteren grenzt im Nordwesten der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Alte Elbe“ vom 28.11.2016 an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für Wochenendhäuser fest. Der Geltungsbereich wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Belange des Bebauungsplans werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

## **2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen**

### **2.3.1 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Einheitsgemeinde Elbe-Parey**

Für die Gemeinde Elbe-Parey liegt ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (2019) „Elbe-Parey 2030 – Natürlich... Überraschend...“ vor, welches neben den baulichen und städtebaulichen Anforderungen die Aufgaben innerhalb der Handlungsfelder Wirtschaftsentwicklung, Wohnen & Lebensqualität, Kulturlandschaften & Naturraum sowie Naherholung & Tourismus berücksichtigt.

Darin wird als ein Schwerpunkt die Entwicklung und Förderung des Tourismus formuliert. Des Weiteren wird die Weiterentwicklung der Planungen und Konzepte zur Steigerung der Attraktivität des Radwanderns und somit bessere Ausschöpfung des regionalen Potenzials angestrebt.

Als konkretes Ziel wird der Erhalt der vorhandenen Erholungsflächen in der Gemeinde sowie die Sanierung, Neugestaltung von Spiel-/ Bolz- und Sportplätzen und Schaffung von Infrastrukturen für Camping dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ werden die genannten Ziele verfolgt bzw. die Voraussetzung für deren Umsetzung geschaffen.

### **2.3.2 Fachpläne und sonstige Planungsvorgaben**

Weitere Fachpläne und sonstige Planungsvorgaben sind nicht bekannt.

## 2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

### 2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

<b>Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz</b>	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das LSG Elbtalaue (sh. auch Kap. 2.3.8 im Umweltbericht)
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Wassergesetz</b>	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht bekannt
<b>Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz</b>	
Archäologische Denkmale	Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das archäologische Kulturdenkmal der ur- und frühgeschichtlichen Siedlung.
Bau- und Kunstdenkmale	In direkter Umgebung westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Denkmal „Paltrockwindmühle“.

## 2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

<b>Verkehrsanlagen</b>	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. Straßenge- setz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schieneverkehr	keine Betroffenheit
<b>Bergbau / Geologie / Boden</b>	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	Nicht bekannt
Grundwasser	Grundwasserflurabstand: 1,1 bis 1,25 m
Altlasten	Teile des Geltungsbereichs befinden sich auf der Altlastenverdachtsflä- che Nr. 33391-Rinderanlage der LPG
<b>Gewässer und Hochwassergefahren</b>	
Gewässerrandstreifen (§ 50 WG LSA)	Keine Betroffenheit
Anbauverbotszone an Gewässer (§ 61 Abs. 1 BNatSchG)	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	keine Betroffenheit
<b>Sonstige</b>	
Richtfunkstrecken	keine Betroffenheit
Stromleitungen	Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine 110 kV Bahnstromleitung. Es ist ein Schutzstreifen von 40 m auf jeder Seite der Leitung von Bebau- ung und ständigem Aufenthalt von Menschen frei zu halten. Bepflanzun- gen dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

## **3 Plangebiet**

### **3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich**

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ liegt südöstlich am Rande der Gemeinde Elbe-Parey. Die administrative Lage stellt sich wie folgt dar:

Land:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Jerichower Land
Gemeinde:	Elbe-Parey
Ortsteil:	Parey

Die Gesamtfläche beträgt ca. 18,6 ha.

### **3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

### **3.3 Baulicher Bestand und Nutzungen**

#### **3.3.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ ist anthropogen überprägt und wird derzeit überwiegend als Weide für verschiedene Nutztierarten genutzt. Vereinzelt befinden sich im Geltungsbereich Wohnnutzungen im Einfamilienhausstil sowie Mischnutzungen an der Straße „Bittkauer Weg“.

#### **3.3.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung**

An das Plangebiet schließt im Nordwesten das Erlebnisdorf Elbe-Parey an. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Fläche sowie die Rudolf-Breitscheid-Straße. Im Süden schließen Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen sowie der „Bittkauer Weg“. Circa 50 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich das Kühne Loch.

### **3.4 Baugrundverhältnisse**

#### **3.4.1 Baugrund**

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung am Standort. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenbelastungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Baugrundvoruntersuchung vom Ingenieurbüro Baugrund und Umwelt Gesellschaft GmbH 07.06.2023 durchgeführt. Im Zuge der Untersuchung wurden 10 Rammkernsondierungen in Tiefen von maximal 4 m durchgeführt. Die Bodenoberfläche wird durch schluffige, meist schwach feinsandige Tone bestimmt, die bis in 0,4 m bis 1,0 m Tiefe humose Anteile

aufweisen. Vorherrschend waren steife bis halbfeste Konsistenzen. Unter diesen Schichten wurden kiesige und grobsandige Mittelsandschichten in meist mitteldichter Lagerung angetroffen.

Der Standort ist grundsätzlich für die Bauaufgabe geeignet.

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht und dem Gutachten zu entnehmen.

### **3.4.2 Aussagen zum Grundwasser**

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten befinden sich Grundwassereinflüsse ab 2 m Tiefe. Aufgrund der Lage im Relief ist im Geltungsbereich ganzjährig von einer Grundwasserbeeinflussung auszugehen.

Weitere Aussagen in Bezug auf das Grundwasser sind im Umweltbericht und dem Gutachten enthalten.

## **3.5 Erschließung**

### **3.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Der „Bittkauer Weg“ sowie die Rudolf-Breitscheitstraße binden das Plangebiet an die Landesstraße L 54 und somit an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz an.

Um den Begegnungsverkehr LKW/Wohnmobil auf dem „Bittkauer Weg“ zu vermeiden soll am Kieswerk Cemex die Straße „An der alten Elbe“ ausgebaut werden. Ein Förderantrag wurde bereits gestellt. Der Ausbau ermöglicht zudem eine zweite Zufahrtsmöglichkeit des Plangebiets und entlastet den „Bittkauer Weg“. Der „Bittkauer Weg“ wird zusätzlich eine Beschränkung für Autoverkehr bis 7,5 t erhalten.

Zudem wird gegenüber der Einfahrt des Campingplatzes (SO 6) eine Haltebucht hergestellt, um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Innerhalb des Plangebiets wird eine Nord-Süd-Verbindung die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete sichern. Die Wohngebiete sowie das Mischgebiet werden über die vorhandenen Straßen erschlossen.

### **3.5.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Allgemeine Aussagen**

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet kann derzeit ver- und entsorgungstechnisch über die anliegenden Straßen vollständig erschlossen werden. Alle Anschlüsse der Medien sind in den anliegenden Straßen vorhanden. Innerhalb des Plangebiets ist mit einem Ausbau der Leitungen zu rechnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

## **Wasserversorgung**

### Trinkwasserversorgung

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Derzeit befinden sich Trinkwasserleitungen sowie Anschlusspunkte des TAV in den anliegenden Straßen Bittkauer Weg und Rudolf-Breitscheid-Straße. Der Anschluss ist mit dem TAV im Zuge der nachfolgenden Planungen abzustimmen.

### Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten.

Im Plangebiet fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser (Sanitärabwasser) an, das keiner besonderen Behandlung bedarf.

Derzeit befinden sich Abwasserleitungen sowie Anschlusspunkte des TAV in den anliegenden Straßen Bittkauer Weg und Rudolf-Breitscheid-Straße. Der Anschluss ist mit dem TAV im Zuge der nachfolgenden Planungen abzustimmen.

### Niederschlagswasser

Auf den Neubaugrundstücken ist die Niederschlagsentwässerung nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) so zu planen, dass der Versickerung auf dem Grundstück der Vorrang zu geben ist.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen<sup>2</sup>. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser hat auf diesen zu verbleiben.

Laut Baugrundvoruntersuchung ist eine Niederschlagsversickerung im Flächenbereich möglich. Genaue Aussagen zur Umsetzung sind dem Gutachten zu entnehmen.

## **Energie und Kommunikation**

### Elektroenergieversorgung

Innerhalb der anliegenden Straßen Bittkauer Weg und Rudolf-Breitscheid-Straße befinden sich Nieder- sowie Mittelspannungsleitungen der Avacon Netz GmbH. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung gesichert werden kann.

### Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Hochspannungsfreileitung der DB Energie GmbH.

Die Hochspannungsfreileitung steht unter Spannung. Zu den Leiterseilen der Hochspannungsfreileitung ist ein Mindestabstand von 4 m gem. DIN VDE 0105 – 100 Tabelle 103 einzuhalten.

---

<sup>2</sup> Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen – Anhalt vom 03.01.2024

Es ist zu beachten, dass im Schutzstreifen der Bahnstromleitung keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Ent-störung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.

Im Bereich des Schutzstreifens der Bahnstromleitung ist es untersagt eine Anpflanzung von Bäumen, Hecken und dergleichen, welche eine Wuchshöhe von 3,5 m über-schreiten, durchzuführen.<sup>3</sup>

#### Gasversorgung

Innerhalb der Rudolf-Breitscheid-Straße befindet sich eine Gasleitung der Avacon Netz GmbH. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung gesichert werden kann.

#### Biogasanlage

Innerhalb des SO 7 befindet sich eine Biogasanlage aus landwirtschaftlicher Nutzung. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens wird die Biogasanlage zur Versorgung des Campingparks privat genutzt. Die Erschließung wird über die private Straße innerhalb der Flurstücke 19/4 und 2/1 er-möglicht.

#### Info-Kabel / Telekommunikation

Die Leitungen zur Info-Kabel sowie Telekommunikation befinden sich ebenfalls in den anliegenden Straßen. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung an Info-Kabel und Telekommunikation gesichert werden kann.

Des Weiteren befindet sich im nördlichen Geltungsbereich südlich der Mühle eine Leitung der Tele-kom, welche vor Baubeginn verlegt werden sollte.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsicht-lich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten<sup>4</sup>.

### **3.6 Abfallentsorgung**

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die Ab-fallentsorgung des Landkreises Jerichower Land (Abfallentsorgungssatzung) hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung ist jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises liegenden Grundstü-ckes, auf dem Abfälle anfallen können, für die eine Überlassungspflicht nach § 17 Abs. 1 KrWG be-steht, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Die öffentliche und private Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist so dimensioniert, dass die Befahrung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der Ausbau der Verkehrsflächen hat gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 zu erfolgen. Die Traglast muss für Müllfahrzeuge mit bis zu 26t ausgelegt sein.

Für die Müllentsorgung der Sondergebiete werden entsprechende Müllstellplätze eingerichtet.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

---

<sup>3</sup> Stellungnahme Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Südost vom 29.12.2023

<sup>4</sup> Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.03.2022

## **II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen**

#### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für ein touristisches Highlight in der Gemeinde Elbe-Parey geschaffen.

Die geplante Ferien- und Freizeitanlage fügt sich in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung (Kühnes Loch) des Plangebiets ein. Zudem stellt die Ferien- und Freizeitanlage einen weiteren Ausflugspunkt entlang der überregionalen Radwege dar und bindet die anschließende landwirtschaftliche Nutzung in das Konzept ein. So werden verschiedene Ferienunterkünfte im Stil von Baumhäusern, Tiny-Houses, Ferienhäusern und Camping-Möglichkeiten unterschiedliche Bedürfnisse abdecken. Fokus des touristischen Highlights wird die Erlebbarkeit der Natur und Landschaft sein. Gleichzeitig ergänzen Aktivitäten wie Minigolf mit Blick auf die Mühle oder auch reiten und der Streichelzoo im Umfeld der bestehenden Rinderanlage die maßvolle Erlebbarkeit der bestehenden Landschaft. Die zentrale Grünfläche wird in der Gestaltung das Elbtal nachempfinden. Zusätzlicher Bade-Tourismus soll nicht entstehen und Aktivitäten abseits des Sees anbieten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbe-Parey (2000) wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche sowie Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die geplante Ferien- und Freizeitanlage ist über den „Bittkauer Weg“ bzw. der „Rudolf-Breitscheid-Straße“ erschlossen.

Um den Begegnungsverkehr LKW/Wohnmobil zu vermeiden soll am Kieswerk Cemex die Straße an der alten Elbe ausgebaut werden. Ein Förderantrag wurde bereits gestellt. Der Ausbau ermöglicht zudem eine zweite Zufahrtsmöglichkeit des Plangebiets und entlastet den Bittkauer Weg. Der Bittkauer Weg wird eine Beschränkung für Autoverkehr bis 7,5 t erhalten.

Zudem wird gegenüber der Einfahrt des Campingplatzes (SO 6) eine Haltebucht hergestellt, um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung entsprechend der heutigen Tourismusbedarfe und führt einer aufgegebenen, als Weide genutzte, Fläche eine neue Nutzung zu.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan soll ein Ferienpark mit verschiedenen Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen ermöglicht werden, um einen weiteren touristischen Hotspot in der Gemeinde Elbe-Parey zu schaffen. Daher werden verschiedene Sondergebiete festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sonstige Sondergebiete SO mit den Zweckbestimmungen „Erlebnisbauernhof“, „Ferienbauernhof“, „Baumhäuser“, „Ferienhäuser“, „Tiny-House-Ferienhäuser“, „Camping“, „Biogasanlage“ festgesetzt.

#### Sondergebiet 1

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 1 allgemein zulässig:

- Anlagen für Tierhaltung (Gebäude, Freilauf, Streichelgehege)
- Reithalle
- Mehrzweckhalle (Veranstaltungen, Märkte, Events)

#### Sondergebiet 2

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 2 allgemein zulässig:

- Ferienhäuser und Mobilheime
- Sonstige Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- Ein PKW-Stellplatz pro Ferienhaus

#### Sondergebiet 3

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 3 allgemein zulässig:

- Baumhäuser mit je einer Ferienwohnung
- Ferienhäuser und Mobilheime

#### Sondergebiet 4

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 4 allgemein zulässig:

- Ferienhäuser und Mobilheime
- Betriebswohnungen
- Sonstige Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- Rezeption

#### Sondergebiet 5

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 5 allgemein zulässig:

- Tiny-House-Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung
- Sonstige Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- Rezeption

### Sondergebiet 6

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 6 allgemein zulässig:

- Maximal 65 Wohnmobilstellplätze und Zeltplätze
- Sanitärgebäude mit maximal 100 m<sup>2</sup>
- Check-In-Terminal und Schranke
- Nebenanlagen

### Sondergebiet 7

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 7 allgemein zulässig:

- Anlagen zur Gewinnung von Biogas
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Biogasanlagen (z.B. Transformatoren, Blockheizkraftwerk)
- die für die Erschließung der Biogasanlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Biogasanlage

### Alle Sondergebiete

In allen Sondergebieten sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zuwegungen und innere Erschließung
- Ausstattungselemente (z.B. Mülleimer, Beschilderung)
- Einfriedung (Zaun, Hecke etc.)

## **4.2.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Geltungsbereich sind aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie der Ortsrandlage Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) allgemein zulässig (WA 1, WA 2).

Des Weiteren ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in WA 2 ausnahmsweise zulässig, da nicht störende Gewerbebetriebe (vergleichbar mit nicht störenden Handwerksbetrieben) die eigentliche Wohnfunktion nicht beeinträchtigen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ (WA 1, WA 2) sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen (WA 1). Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel der Wohnraumschaffung und Erhaltung der Bestandssituation. Zudem erzeugen derartige Nutzungen einen hohen Platzbedarf (Nutzung selbst, Stellplätze), dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann, sowie Ziel- und Quellverkehre, die mit störenden Emissionen einhergehen.

Für das WA 2 können andere Platzverhältnisse angenommen werden, wodurch kleine Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, entsprechend der allgemeinen Zulässigkeit, ermöglicht werden sollen.

Aufgrund der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (WA1, WA 2), da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann. Der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr würde außerdem zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen.

Zudem sind aufgrund der nicht vorhandenen Flächengröße für Gartenbaubetriebe diese ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die dezentrale Lage des Plangebiets ist ungeeignet für Verwaltungsanlagen. Aus diesem Grund werden Anlagen für Verwaltungen nicht zugelassen. Der Betrieb von Beherbergungsgewerben ist aus den bereits genannten Gründen ebenfalls nicht zulässig.

Somit sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich zulässig:

Allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO im WA 1 sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO im WA 2 sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im WA 2 sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### **4.2.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Geltungsbereich sind aufgrund der umliegenden Bebauung und den ortsspezifischen Gegebenheiten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 BauNVO) allgemein zulässig.

Aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnungen der Nutzungen und der bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandel, Schank und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Somit sind allgemein zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

#### **4.2.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind solche Flächen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Grünflächen sind in der Regel begrünte Flächen, welche je nach Zweckbestimmung eine gewisse Nutzung aufweisen und hauptsächlich frei von Bebauung sind.

Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen und nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche einnehmen.

Im vorliegenden Bebauungsplan der die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spiel/Minigolf“, „Sport/ Begegnung“ und „Bauergarten/ Streuobstwiese“ festgesetzt, um eine dem Ferienpark entsprechende Freizeitliche Nutzung für Tages- und Übernachtungsgäste und gleichzeitig eine Durchgrünung des Gebiets zu ermöglichen.

#### Grünfläche 1

Auf der Grünfläche 1 „Spiel und Minigolf“ sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Minigolf
- Spielanlagen
- Zuwegung und innere Erschließung
- eine umlaufende geschlossene Einfriedung (Zaun, Hecke)
- Ausstattungselemente (z.B. Mülleimer, Beschilderung)
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

#### Grünfläche 2

Auf der Grünfläche 2 „Sport/Begegnung“ sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Sport- und Spielanlagen
- Zuwegung und innere Erschließung
- eine umlaufende geschlossene Einfriedung (Zaun, Hecke)
- Ausstattungselemente (z.B. Mülleimer, Beschilderung)
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

#### Grünfläche 3

Auf der Grünfläche 3 „Bauergarten/Streuobstwiese“ sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Beete und Hochbeete
- Obstbäume
- Schautafeln

In der Summe der Grundflächen aller baulichen Anlagen einschließlich Platz- und Wegebefestigung ist eine Überbauung von max. 20 % für die jeweilige Grünfläche zulässig.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### 4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

§ 17 BauNVO regelt die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebiete. Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

Entsprechend der einzelnen Baugebiete werden folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächenzahl
SO 1	0,6
SO 2	0,4
SO 3	0,4
SO 4.1	0,4
SO 4.2	0,4
SO 5.1	0,4
SO 5.2	0,4
SO 5.3	0,4
SO 6	0,6
SO 7	0,4
WA 1	0,4
WA 2	0,4
MI	0,6

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Plangebiet wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. (Textfestsetzung 2.3)

Die Grundflächenzahlen gewährleisten eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke entsprechend ihrer Nutzungen sowie einen verhältnismäßigen Übergang in die freie Landschaft.

### 4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Plangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe in m über NHN festgesetzt.

Entsprechend der einzelnen Baugebiete werden folgende Höhen festgesetzt:

Baugebiet	Höhe in m	Bezugshöhe DHHN
SO 1	10	36,0
SO 2	8	35,0
SO 3	10	36,4
SO 4.1	8	35,0
SO 4.2	6	37,0
SO 5.1	3	37,0
SO 5.2	3	35,0
SO 5.3	3	36,5
SO 6	8	34,5
SO 7	12	36,4
WA 1	8	35,3
WA 2	8	35,5
MI	8	36,5

### 4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bezüglich der Festsetzung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden keine gesonderten textlichen Festsetzungen getroffen. Ihre Zulässigkeit bestimmt sich nach dem §§ 12 und 14 BauNVO sowie der Bauordnung Sachsen-Anhalts.

## **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.4.1 Baulinien und Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Linien zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO).

Sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis.

#### Baugrenzen

Im Geltungsbereich werden Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen werden umlaufend mit einem Abstand von mindestens drei bis maximal 10 Meter zur Geltungsbereichsgrenze bzw. den einzelnen Baugebieten und der freien Landschaft festgesetzt.

Entsprechende Abstandsflächen gemäß der BauO LSA werden eingehalten.

### **4.4.2 Bauweise**

Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO sind in der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

## **4.5 Verkehrserschließung**

### **4.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Öffentlicher Verkehr findet innerhalb des Plangebiets nicht statt. Ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen „Bittkauer Weg“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“ erfolgt die innere Gebietserschließung vollständig über eine private Zufahrt. Somit ist die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets gesichert.

Die Darstellung weiterer Verkehrsflächen innerhalb der Sondergebiete ist aufgrund des Charakters der geplanten Anlagen nicht erforderlich.

### **4.5.2 Ruhender Verkehr**

Gemäß § 12 BauNVO findet das Parken ausschließlich auf den gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung sowie in den einzelnen Sondergebieten im Geltungsbereich statt.

## 4.6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Die privaten Verkehrsflächen sowie die gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dürfen sowohl von den Anliegern als auch von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden (Textfestsetzung 4.1).

## 4.7 Brandschutz

### 4.7.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein. (§§ 3, 5 BauO LSA i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007)

Die Zufahrten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge in das Plangebiet sind über die öffentlichen Verkehrsflächen Bittkauer Weg und Rudolf-Breitscheid-Straße gewährleistet.

Mit einer Breite von mind. 4 m kann die Zuwegung den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ entsprechend angelegt werden. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

### 4.7.2 Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser - Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ richtet sich nach der Art des geplanten Baugebiets, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.

Für Sondergebiete ist aufgrund der großen Differenziertheit möglicher Planungsziele der Löschwasserbedarf im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

In Anlehnung an die geplante Nutzung und Art der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist Löschwasser in einer Menge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden durch den Träger des Brandschutzes zur Verfügung zu stellen. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Laut der Risikoanalyse Brandschutz der Gemeinde Elbe-Parey befinden sich entlang der Rudolf-Breitscheidstraße sowie des Bittkauer Wegs Hydranten zur Versorgung mit Löschwasser. Das Plangebiet kann jedoch nicht vollständig versorgt werden.

Aus diesem Grund ist eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle mit einer gesicherten Wasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h seitens der Gemeinde gefordert<sup>5</sup>.

Die Löschwasserentnahmestelle muss frei zugänglich, über eine befestigte Zufahrt erreichbar sein und ausreichend Aufstellflächen bereitstellen (in Anlehnung an DIN 14 090). Vorzugsweise soll die Entnahmestelle auf den Flurstücken 8, 9 oder 10 der Flur 19 in der Gemarkung Parey positioniert werden.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

---

<sup>5</sup> Stellungnahme der Gemeinde Elbe-Parey vom 18.01.2024

## **4.8 Grün- und Freiflächen**

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Öffentliche Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Die privaten Grünflächen sind im Kapitel „Art der baulichen Nutzung“ näher beschrieben. Entsprechende Ausweisungen sind in der Planzeichnung sowie in den Textfestsetzungen ersichtlich.

## **4.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **4.9.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans zur baulichen Nutzung im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet gering zu halten, ist im gesamten Geltungsbereich die Befestigung von Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großflächpflaster, Rasengittersteine o.ä.). (Textfestsetzung 4.1)

Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Plangebiet verschiedene dem natürlichen Umfeld sowie dem Entwicklungsziel eines naturnahen touristischen Highlights entsprechende Biotope festgesetzt.

„Innerhalb der Maßnahmenfläche A 1 ist auf einer Gesamtfläche von ca. 960 m<sup>2</sup> eine artenreiche Blühfläche zu entwickeln. Zu verwenden ist blumen- und kräuterreiches gebietseigenes Saatgut entsprechend Pflanzliste 3 der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder alternativ Mahdgutübertragung bzw. Heumulchsaat von geeigneten Spenderflächen.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.“ (Textfestsetzung 4.2)

„Innerhalb der Maßnahmenfläche G 1 ist ein naturnaher Teich ohne Grundwasseranschluss mit einer Wasserfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Uferbereiche sind flach - mit einer Böschungsneigung zwischen 1:3 bis 1:10 zu gestalten. Die max. Wassertiefe hat zwischen 1,8 bis 2,5 m zu liegen. Die Dichtung hat durch natürliche Materialien (z.B. Ton) zu erfolgen.

Der Ufersaum ist in einem mind. 5 m breiten Streifen auf einer Gesamtfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> als artenreiche Feucht- und Uferzone zu entwickeln.

Zu verwenden ist entsprechend Pflanzliste 8 der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine gebietseigene Saatgutmischung für Ufersäume welche auf 20 % der Fläche durch Initialpflanzungen /-saaten von Seggen-, Simsen- und Binsenarten zu ergänzen ist.“ (Textfestsetzung 4.4)

„Die Grünflächen innerhalb der Maßnahmenfläche G 2 sind auf gesamt ca. 31.270 m<sup>2</sup> als artenreiche und standortgerechte Rasenfläche zu entwickeln und zu pflegen. Zu verwenden ist blumen- und kräuterreiches gebietseigenes Saatgut entsprechend der Pflanzliste 9 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung oder alternativ Mahdgutübertragung bzw. Heumulchsaat von geeigneten Spenderflächen.

Die Fläche ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren“ (Textfestsetzung 4.5)

Gleichzeitig werden Artenschutz-Maßnahmen zu Gunsten verschiedener Vogelarten vor allem für Höhlenbrüter wie folgt festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel wie folgt fachgerecht anzubringen:

- 6 Höhlen mit einem Brutraum  $\approx 12 \times 16$  cm und einer Flugöffnung von  $\varnothing 32$  mm in einer Hanghöhe von  $\geq 3$  m mit östlicher, südlicher oder südwestlicher Ausrichtung an einer Außenfassade oder im Gehölzbestand.
- 4 Rauchschwabennester mit einer Nistmulde  $B \approx 24$  cm,  $T \approx 12$  cm,  $H \approx 14$  cm, südlich exponiert, zuglufffrei und mit freier Einflugschneise, an einer überdachten Gebäudewand in einem Abstand von ca. 6 cm unter der Decke, im SO 1 (Textfestsetzung 4.3)

#### **4.9.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebiets werden Einzelbäume sowie Gehölzstrukturen zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt, um bestehende wertvolle und die Landschaft prägende Strukturen zu erhalten.

#### **4.9.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder im Sinne der Kompensation als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Für die Kompensation und zu gestalterischen Zwecken des Campingparks werden verschiedene Gehölzstrukturen im Sinne einer naturnahen Elbauenlandschaft festgesetzt, welche die bestehenden Biotopstrukturen der Umgebung aufnehmen und gestalterisch ansprechend im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung festgesetzt werden.

„Innerhalb der Maßnahmenfläche A 2 ist auf insgesamt 4.700 m<sup>2</sup> eine artenreiche Streuobstwiese aus mind. 15 Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Obstgehölzen beträgt 10 bis 12 m. Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste 4 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen.“ (Textfestsetzung 5.1)

„Innerhalb der Maßnahmenfläche A 3 sind auf gesamt ca. 2.265 m<sup>2</sup> Strauch-Staudenhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Reihe beträgt 1,5 m. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,75 m. Die Hecke ist mind. Zweireihig versetzt anzulegen. In regelmäßigen Abständen von ca. 20 m ist ein Durchgang zulässig. Arten und Qualitäten sind den Pflanzlisten 5 und 6 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen. Darüber hinaus sind alle Obststräucher in Sorten zulässig.“ (Textfestsetzung 5.2)

„Innerhalb der Maßnahmenfläche A 4.1 sind auf gesamt ca. 3.635 m<sup>2</sup> Strauch-Baumhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Heistern einer Reihe beträgt 2 m. Der Pflanzabstand zwischen den Strauchgehölzen einer Reihe beträgt 1,5 m. Der Pflanzabstand zwischen Heister und Strauchgehölz sowie den Reihen zueinander beträgt 1,75 m. Die Hecke ist mind. dreireihig versetzt anzulegen. In regelmäßigen Abständen von 20 m ist ein Durchgang zulässig. Arten und Qualitäten sind in den Pflanzlisten 6 und 7 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen.“ (Textfestsetzung 5.3)

„Innerhalb der Maßnahmenfläche A 4.2 sind auf 75 % einer Gesamtfläche von ca. 6.775 m<sup>2</sup> Strauch-Baumflächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Heistern beträgt 2 m. Der Pflanzabstand zwischen den Strauchgehölzen beträgt 1,5 m. Der Pflanzabstand zwischen Heister und Strauchgehölz beträgt 1,75 m. Arten und Qualitäten sind den Pflanzlisten 6 und 7 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen“ (Textfestsetzung 5.4)

„Innerhalb der Maßnahmenfläche G 6 ist auf gesamt ca. 6.650 m<sup>2</sup> eine parkartige Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist locker mit Hochstämmen und / oder Heistern, Sträuchern und Stauden zu gestalten. Entsprechend sind mind. 20 Bäume, 200 Strauchgehölze und 200 Stauden unterzubringen. Hierbei hat der Pflanzabstand zwischen den Bäumen mind. 10 m, der Pflanzabstand für Strauchgehölze mind. 1,5 m zu betragen. Arten und Qualitäten sind den Pflanzlisten 5, 6, 7, und 8 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen.

Vorhandene Gehölze sind in die Planung zu integrieren.“ (Textfestsetzung 5.5)

„Innerhalb des Geltungsbereichs sind 5 Laubbäume zu pflanzen. Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste 10 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen“. (Textfestsetzung 5.6)

„Innerhalb des SO 6 sind auf 30 % der nicht überbaubaren Fläche Strauch-Staudenstrukturen in Gruppen von mind. 5 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt 1,0 m bis 1,5 m. Arten und Qualitäten sind den Pflanzlisten 5 und 6 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen. Darüber hinaus sind alle Obststräucher in Sorten zulässig.“ (Textfestsetzung 5.7)

„Innerhalb der WA 2, SO 2, SO 3, SO 4.1, SO 4.2, SO 5.1, SO 5.2 und SO 5.3 sind auf je 30 % der nicht überbaubaren Fläche Strauch-Baumstrukturen in Gruppen von mind. 10 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt je 1,5 m bis 1,75 m. Arten und Qualitäten sind den Pflanzlisten 6 und 7 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen.“ (Textfestsetzung 5.8)

#### **4.9.4 Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch die nicht vermeidbaren naturschutzfachlich relevanten Eingriffe ergab unter Beachtung der Ausgangsbiotope mit Vorbelastungen im Bestand sowie der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf Grün- und Freiflächen, dass der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann und externen Maßnahmen erforderlich sind.

Mit der Umsetzung der festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf baubedingte Konflikte können die mit Realisierung der Planinhalte zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam gemindert bzw. vollständig werden.

Die im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrags herausgearbeiteten Artenschutzmaßnahmen wurden in das Maßnahmenkonzept übernommen. Hinsichtlich der im Artenschutzfachbeitrag ermittelten Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten und deren Lebensstätten sind artenschutzrechtliche Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Auf die vollständige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung der Kompensationsmaßnahmen wird verwiesen. Die Maßnahmen wurden soweit möglich in Form von textlichen Festsetzungen und Hinweisen übernommen.

##### Specht

Im räumlich-funktionalen Umfeld des Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel wie folgt fachgerecht ein Jahr vorgezogen vor Eingriff anzubringen:

1 Höhle mit einem Brutraum  $\approx \varnothing$  14 cm und einer Flugöffnung  $\approx \varnothing$  45 mm in einer Hanghöhe von  $\geq$  5 m an einer exponierten Stelle eines solitären Baums

1 Höhle mit einem Brutraum  $\approx \varnothing$  14 cm und einer Flugöffnung  $\approx \varnothing$  34 mm in einer Hanghöhe von  $\geq$  5 m an einer exponierten Stelle eines solitären Baums.

##### Neuntöter

Innerhalb der Gemarkung Parey, Flur 11, Flurstück 10008 ist auf einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha ein Habitat für den Neuntöter zu entwickeln.

Auf der Fläche sind Strauchgruppen mit einer Größe von ca. 180 m<sup>2</sup> in Gruppen von mind. 30m<sup>2</sup> bis max. 50 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt 1,0 m bis 1,5 m. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die Maßnahmenfläche ist auf ca. 24.820 m<sup>2</sup> als mesophiles Grünland zu entwickeln. Zu verwenden ist blumen- und kräuterreiches gebietseigenes Saatgut entsprechend Pflanzliste 2 der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder alternativ Mahdgutübertragung bzw. Heumulchsaat von geeigneten Spenderflächen.

Die Flächen sind zwei- bis dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen hat durch Eintrag in das Grundbuch oder das Baulastenverzeichnis zu erfolgen.

#### **4.9.5 Externe Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet**

Innerhalb des SO 7 befindet sich eine Biogasanlage, welche im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Sicherung der energetischen Versorgung des Campingparks zeichnerisch sowie textlich festgesetzt wird.

Für die Biogasanlage und dazugehörige technische Anlagen liegt eine Baugenehmigung (Az: 63 gz-2015-01417) vor.

Ebenso sind für die Biogasanlage Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Als Ausgleich wurden 840 Sträucher und 15 Bäume festgelegt. Diese Kompensationsmaßnahmen befinden sich auf den Flurstücken 9, 10 und 10003 der Flur 19 und werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

### **III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **5 Umwelt, Natur und Landschaft**

##### **5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

###### **5.1.1 Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen besonderen Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen und in der Entwurfserarbeitung umzusetzen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan und liegt bei.

###### **5.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung**

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich in Bezug auf diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese auch aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

## **5.2 Eingriffsregelung**

### **5.2.1 Rechtsgrundlagen**

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planinhalte eines Bebauungsplanes stellt i. d. R. nach § 14 BNatSchG<sup>6</sup> einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG i.V.m. § 7 NatSchG LSA<sup>7</sup>). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.

### **5.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung**

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ (2009) vorgenommen.

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und Bilanzierung sind dem Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen. Nicht festsetzbare Maßnahmen der Eingriffsregelung sind vertraglich zu sichern.

Die Biotopkartierung zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie die Biotopbeschreibung liegen vor.

---

<sup>6</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geä. durch Art. 290 V v. 19.6.2020 I 1328

<sup>7</sup> Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 10. Dezember 2010, zuletzt geä. durch GVBl. LSA S. 346

### 5.2.3 Gehölzschutz

Für die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt aktuell das Bundesnaturschutzgesetz, da sich das Plangebiet im baurechtlichen Außenbereich befindet.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ liegt das Plangebiet in einem Gebiet nach § 30 BauGB. Damit gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Elbe-Parey“ (Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 7. Jahrgang, Nr.17, 20.12.2013).

Die im Geltungsbereich wachsenden Bäume befinden sich außerhalb der Baugrenze. Die örtliche Baumschutzsatzung ist somit für das Vorhaben nicht relevant.

## 5.3 Artenschutz

### 5.3.1 Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch per Gesetz nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. im rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind aber die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder

Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

#### Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **5.3.2 Bewertung im Plangebiet**

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit Wohnhäuser, Gewerbe, Ställe sowie überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind bereits durch die ehemalige Nutzung anthropogen geprägt und teilweise überbaut.

Da das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich nicht bekannt ist, wurden zur Feststellung des faunistischen Arteninventars Überblicksbegehungen zur Abschätzung des Lebensraumpotenzials für die relevanten Artengruppen der Brutvögel durchgeführt.

Im Frühjahr 2021 wurde das Vorkommen von Brutvögeln untersucht. Im Rahmen der Revierkartierung wurden insgesamt 59 Vogelarten nachgewiesen, davon 16 Nahrungsgäste, Durchzügler oder Nichtbrüter sowie 43 Brutvögel<sup>8</sup>.

Mit dem Neuntöter ist eine Brutvogelart des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie vertreten. Zudem wurden mit Waldohreule und Grünspecht zwei streng geschützte Brutvogelarten nach BNatSchG nachgewiesen.

Weitere Aussagen sind dem Umweltbericht und der faunistischen Untersuchung zu entnehmen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Artenschutzfachbeitrag liegen der Begründung bei.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

---

<sup>8</sup> Faunistische Untersuchung an Brutvögeln für den geplanten Elbauenpark-Parey Landkreis Jerichower Land, Sachsen-Anhalt, Dr. M. Wallaschek vom 15.06.2021

## **6 Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **6.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation**

Der vorliegende Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine touristisch sinnvolle Entwicklung auf einer infrastrukturell günstigen Fläche in unmittelbarer Nähe des Kühnen Lochs sowie regionaler und überregionaler Rad- und Wanderwege wie der Elberadweg, der Altmarkrundkurs und der Elbe-Havel-Radweg.

Mit dem Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“ soll das touristische Potenzial durch qualitativ hochwertige Angebote in der Gemeinde Elbe-Parey gestärkt werden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ sind aufgrund der langjährigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche anthropogen geprägt und bereits durch Zuwegungen und baulicher Anlagen teilweise versiegelt.

Die geplante Nutzung wird über die öffentlichen Zufahrtsstraßen „Bittkauer Weg“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“ erschlossen. Für das zu erwartende Besucheraufkommen stehen genügend Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung.

Eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Für die gesamtstädtische Struktur ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan einen freizeitlichen, touristischen sowie wirtschaftlichen Mehrwert für die Gemeinde Elbe-Parey.

#### Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird teilweise eine Landwirtschaftsfläche überplant und einer neuen freizeitlichen Nutzung zugeführt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits aufgrund der Nutzung als Weide anthropogen geprägt. Gleichzeitig steht die Landwirtschaftsfläche derzeit vor der Nutzungsaufgabe aufgrund fehlender Vermarktbarkeit.

Die landwirtschaftliche Fläche befindet sich auf einem ehemaligen Tongewinnungsgebiet. Durch den Abbau befinden sich keine bis wenig organischen Beimengungen im Boden (sh. auch Baugrundvoruntersuchung). Aus diesem Grund kann von einer geringen Ertragsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden. Des Weiteren wird dem Eigentümer keine Ertragsgrundlage durch den Bebauungsplan entzogen. Der Eigentümer selbst wünscht eine Umnutzung der Fläche gemäß des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Wegfall der Weideflächen hat ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Landwirtschaftsbetriebe.

Weiterhin ist das Plangebiet bereits infrastrukturell erschlossen, wodurch eine zusätzliche Zerschneidung und Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden wird.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Landwirtschaft eine geringwertige Fläche entzogen und einer naturnahen für den Tourismus der Region sowie der lokalen Wirtschaft sinnvollen Nutzung zugeführt.

## 6.2 Immissionsschutz

### 6.2.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

### 6.2.2 Lärmschutz

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Von gewerblichen Nutzungen können schädliche Umweltauswirkungen in Form von Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgehen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*
Mischgebiet (MI)	60 dB	50 dB

\*Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

#### Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelastungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnen) sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- **Verkehrslärm**

Direkt südlich und östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufen die Straßen Bittkauer Weg und Rudolf-Breitscheid-Straße. Von diesen Straßen gehen verkehrsbedingte Emissionen aus.

- **Gewerbelärm**

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das Strandhausrestaurant sowie die Ferienunterkünfte „Dein Lieblingsplatz“. In 400 m Entfernung hat die CEMEX Kies Rogätz GmbH ihren Sitz.

Östlich sowie umgeben vom Geltungsbereich befindet sich der Elbauenhof Janssen mit Tierhaltung und Biogasanlage.

Südlich des Bebauungsplans wird eine Autowerkstatt betrieben sowie westlich eine Straßenmeisterei. Von diesen Betrieben gehen Lärmimmissionen aus, welche auf das Plangebiet einwirken.

Anderweitige störende Einflüsse auf das Plangebiet sind nicht absehbar.

#### Schutzwürdige Nutzungen im Geltungsbereich

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i. S. d. Immissionsschutzes geplant.

#### zu erwartende Emissionen aus dem Geltungsbereich

Durch den Charakter eines Ferienparks ist auf den Flächen mit entsprechenden Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Freizeitlärm zu rechnen. Diese Flächen sind abseits mit entsprechendem Abstand von schutzwürdigen Nutzungen festgesetzt.

Gleichzeitig wird für sämtliche Ferienunterkünfte folgendes angenommen: Die Belastung der Ferienunterkünfte wird durch die Vorbelastung beurteilt und mit der Gesamtbelastung gleichgesetzt, da die Gäste wesentlich zur Geräuschkulisse im Ferienpark mitverantwortlich sind. Weiterhin kann angenommen werden, dass gegenseitige Rücksicht während des Aufenthaltes genommen wird. Hausordnungen können zudem die Ruhezeiten festlegen.

### **6.2.3 Schalltechnisches Gutachten**

Mit dem Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“ werden Wohnhäuser, ein Mischgebiet sowie verschiedene Freizeit- und Feriengebiete ausgewiesen. Aufgrund der o.g. bekannten Lärmquellen ist die Lärmvorbelastung im Plangebiet zu beurteilen.

Dementsprechend wurde zu diesem Bebauungsplan vom Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse öko-control GmbH ein Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans (1 – 23 – 05 – 056Rev02), 09.09.2024, erarbeitet.

Die detaillierte Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Immissionsorte, die Berechnungen, Ergebnisse und Empfehlungen zum Schallschutz im Geltungsbereich sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

Im Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass

- für die im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Wohnnutzungen (WA) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von ca. 10 dB (A) gemäß TA Lärm im westlichen Bereich zu erwarten sind (betrifft Zeitraum „Tag“ und „Sonntag“).
- für die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Ferienunterkünfte (Baumhäuser, Ferienhäuser, Tiny-Houses etc.) die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) (Überschreitung bis zu 13 dB) und nachts 40 dB(A) (Überschreitung bis zu 16 dB) z.T. flächendeckend nicht eingehalten werden können.
- für das innerhalb des Plangebietes festzusetzende Mischgebiet (Flurstück 13) die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) entlang aller Baugrenzen eingehalten werden können.
- sich unter weiterer Berücksichtigung der zu erwartenden Schallimmissionen der CEMEX Kies Rogätz GmbH mit Lr,Tag j 45 dB(A) rechnerisch (logarithmische Addition) keine Erhöhungen der Gesamt-Beurteilungspegel ergeben. Für den Nachtzeitraum sind seitens der CEMEX Kies Rogätz GmbH keine Schallimmissionen zu erwarten.

Die Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6.1 der TA Lärm vor planungsrechtlich möglichen schutzbedürftigen Nutzungen kann im vorliegenden Fall nicht gänzlich im Bebauungsplanverfahren erfolgen, da der aktuelle Planungsstand nicht abschließend festlegt, wie die zukünftige Anordnung von Gebäuden und somit „Schallhindernissen“ erfolgt. Auch können bspw. Erdwälle als möglicher Lärmschutz erst in den weiteren Planungsschritten konkret berücksichtigt werden. Die Immissionskonflikte können nur auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden. Bei Planung und Abwägung sind daher die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes auszuschöpfen.

Als Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes können folgende Maßnahmen in Betracht kommen:

- nicht öffnenbare Fenster,
- verglaste Loggien,
- Schallschutzwände
- Ausrichtung der Gebäude bzw. Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite

Weitere Maßnahmen sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

#### Planteil B – textliche Festsetzungen

- Vorhaben im Plangebiet müssen die Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 für die Einhaltung der gebietstypischen Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 TA Lärm erfüllen. Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Kapitel 7.1 „Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten“ entsprechen (Textfestsetzung 6.1).
- Wohn- und Aufenthaltsräume und insbesondere Schlafräume, bzw. die Fenster dieser Räume, des WA 2 sowie der SO 1, 2, 3, 4 und 5 sind an der zu den Hauptemittenten abgewandten Seiten anzuordnen. (Textfestsetzung 6.2).
- Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen, welche an der Hauptemittenten gewandten Seite liegen sind mit an der Gebäudefassade installierten Schallschutzelementen effektiv von den Geräuschen abzuschirmen. (Textfestsetzung 6.3)

#### Planteil B – Hinweise

Innerhalb des Plangebiets (Sondergebiete) kommt es zu großflächigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm. Die zu erwartenden Beurteilungspegel für den Zeitraum Tag überschreiten den Richtwert um bis zu 13 dB. Für den Zeitraum Nacht wird der Richtwert um bis zu 16 dB überschritten.

Der Nachweis der Einhaltung der jeweiligen gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte ist im Einzelbauvorhaben (Im Rahmen der Erlangung einer Baugenehmigung) zu erbringen.

## 6.3 Luftreinhaltung

### Geruchs- und Schadstoffemissionen

Neben Geräuschen können auch andere Immissionen wie Gerüche eine menschenwürdige Umwelt gem. § 1 Abs. 5 BauGB beeinflussen. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den auszuweisenden Sonder-, Wohn- und Mischgebieten ist zu prüfen, in welchem Maß die hier zukünftig sich aufhaltenden Menschen den emittierten Gerüchen ausgesetzt sein werden. Gem. §§ 1 und §§ 50 BImSchG sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Bauungsplans befindet sich die die Tierhaltungsanlage (Rinder) des Elbauenhof Janssen sowie die im Geltungsbereich befindliche Biogasanlage. Gleichzeitig ermöglicht das SO 1 Anlagen für die Tierhaltung im Sinne eines Streichelgeheges sowie Stallanlagen für Pferde.

Um die von den o.g. Anlagen auf die auszuweisenden Bauflächen ausgehenden Geruchsbelastungen zu ermitteln, wurde ein entsprechendes Gutachten zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung erstellt<sup>9</sup>. Die Festsetzung der Abstände hinsichtlich des Faktors Luftreinhaltung basiert auf der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit benachbarter Nutzungen, wie sie die TA Luft vorschreibt.

Im Ergebnis dieses Gutachtens werden Immissionswerte als Maßstab für die Geruchsmission festgelegt. Bei den angegebenen Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden. Eine Geruchsmission ist in der Regel dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung folgende Immissionswerte überschreitet:

Wohn- und Mischgebiete: 10 % der Jahresstunden

Dorfgebiete (nur Tierhaltungsanlagen): 15 % der Jahresstunden

Camping- und Ferienhausgebiete bedürfen einer Einzelfallbetrachtung.

Im Ergebnis der Berechnungen kann festgestellt werden, dass gemäß der Bewertungsmatrix ermittelte zulässige Immissionswert von 19 % der Geruchs-Jahresstunden in allen Bereichen des Plangebiets eingehalten wird. Die höchsten zu erwartenden Geruchsbelastungen treten in unmittelbarer Nähe der Emissionsquellen auf, so auch im Bereich des geplanten Erlebnisbauernhofes. Jedoch ist in diesem Bereich keine Unterbringung von Gästen (Übernachtung) vorgesehen. Für den unmittelbar nordwestlich an das SO 1 „Erlebnisbauernhof“ angrenzenden SO 2 „Ferienbauernhof“ sind Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 15 % zu erwarten. Im übrigen Plangebiet nehmen die Geruchsmissionen mit steigender Entfernung zu den Emissionsquellen weiter ab. Im Bereich vorhandener und geplanter Wohnbebauungen (entlang Rudolf-Breitscheid-Straße) sind Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % zu erwarten.

Detaillierte Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Ein Hinweis zu möglichen Geruchsbelastungen wird in den Hinweisteil der Planzeichnung übernommen.

---

<sup>9</sup> Ausbreitung von Gerüchen im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplanes "Elbauen-Campingpark Parey", Öko-Control GmbH, 18.09.2023

## 6.4 Denkmalschutz

### Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale.

In direkter Umgebung westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Denkmal „Paltrockwindmühle“. Es handelt sich um die Mühle am Bittkauer Weg (Denkmal-10: 094 18316) Zu diesem Denkmal bestehen Sicht- und Wirkungsbeziehungen. Das Plangebiet befindet sich so im Wirkungsbezugsraum des Denkmals und unterliegt damit im Sinne von § 1 (1) Satz 2 DenkmSchG LSA ebenfalls dem gesetzlichen Schutz. Vorhaben im Plangebiet stehen damit nach Maßgabe von § 14 (1) Nr.3 DenkmSchG LSA unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt<sup>10</sup>.

Innerhalb des Wirkungsraums der Mühle werden in Abstimmung mit dem LDA<sup>11</sup> eine Grünfläche mit Minigolfanlage, Parkplätze sowie Sondergebiete mit Tiny-House-Bebauung bzw. Ferienhausbebauung mit maximalen Höhen von 3 m bis 6 m zugelassen. Im Vergleich dazu hat die Paltrockwindmühle eine Höhe von ca. 15 m.

Mit der Höhenlage von 37,5 m DHHN erreicht die Mühle eine Höhe von 52,5 m DHHN wodurch die Bebauungen zwischen ca. 6 bis 10 m überragt werden. Die Sichtbarkeit der Paltrockwindmühle bleibt somit erhalten.

### Archäologische Denkmale

Bodendenkmale sind gem. § 9 Abs. 3 DSchG LSA zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sollten archäologische Funde während der Bauarbeiten zutage treten, sind diese der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und zusammen mit der Fundstelle für den Zeitraum einer Woche unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das archäologische Kulturdenkmal der ur- und frühgeschichtlichen Siedlung.

Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Dem Vorhaben kann dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht).

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden; hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des LDA einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup>Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege vom 15.03.2022

<sup>11</sup> Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bau-/ Kunstdenkmalpflege vom 04.01.2024 und 14.08.2024

<sup>12</sup> Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege vom 15.03.2022

## 6.5 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall<sup>13</sup> (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

## 6.6 Altlasten

Teile des Geltungsbereichs befinden sich auf der Altlastenverdachtsfläche Nr. 33391-Rinderanlage der LPG.

Zur Erörterung der Altlastenverdachtsfläche wurde eine Untersuchung gem. BBodSchV im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung durchgeführt. Es wurden jeweils zwei Bodenproben bis ca. 0,3 m Tiefe unter GOK mittels Rammkernsondierung entnommen und einer chemischen Analyse nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch unterzogen.

Im Ergebnis weisen die ermittelten Werte auf keine erhöhte Bodenbelastung hin und liegen unterhalb der Grenz- bzw. Prüfwerte der BBodSchV. Eine potenzielle Gefährdung ist nicht ableitbar.

Detaillierte Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen<sup>14</sup>.

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

## Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. KrWG<sup>15</sup> sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

<sup>13</sup> LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

<sup>14</sup> Untersuchung nach BBodSchV, Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH, Stand: 31.08.2023 und 09.07.2024

<sup>15</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geä. durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

## **6.7 Kampfmittel**

Eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Grundsätzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

## **7 Finanzierung und Durchführung**

Die Planungshoheit für den vorliegenden Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“ übt die Gemeinde Elbe-Parey aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird zwischen der Gemeinde und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Finanzierung und Umsetzung der Planinhalte obliegt dem Investor.

Durch den Bebauungsplan und die Umsetzung der Planinhalte und alle damit in Verbindung stehenden Maßnahmen einschließlich der Erschließung sowie der Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung entstehen der Gemeinde Elbe-Parey keine Kosten.

## 8 Flächenbilanz

<b>Stand: 2. Entwurf</b>	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung in m <sup>2</sup>	unbebaute Freifläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Wohngebietsflächen</b>	<b>12.848</b>	<b>5.139</b>	<b>7.709</b>	6,9
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>19.588</b>	<b>17.629</b>	<b>1.959</b>	10,5
<b>Mischgebietsflächen</b>	<b>11.127</b>	<b>6.676</b>	<b>4.451</b>	6,0
<b>Grünflächen</b>	<b>71.941</b>	<b>14.388</b>	<b>57.553</b>	38,6
<b>Sondergebietsflächen</b>	<b>70.735</b>	<b>32.577</b>	<b>38.158</b>	38,0
SO 1	13.391	8.035	5.356	
SO 2	8.201	3.280	4.921	
SO 3	3.250	1.300	1.950	
SO 4	13.193	5.277	7.916	
SO 5	13.111	5.244	7.867	
SO 6	8.023	4.814	3.209	
SO 7	11.566	4.626	6.940	
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>186.239</b>	<b>76.410</b>	<b>109.829</b>	<b>100</b>
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>	<b>100</b>	<b>41</b>	<b>59</b>	