

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

### **Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf (September / 23)**

#### **Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.01.2024 aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 11.12.2023 bis zum 22.01.2024 statt.

	Seite
<b>1. Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben</b>	<b>2</b>
<b>2. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben</b>	<b>3</b>
<b>3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben</b>	<b>4</b>
<b>4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b>	<b>72</b>

## 1. Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	
1.9	Landesforstbetrieb Forst Sachsen – Anhalt, Lennéstraße 6 in 39112 Magdeburg	Da weder eine fristgerechte Stellungnahme abgegeben noch ein Antrag auf Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Belange nicht berührt sind.
1.13	LA für Verbraucherschutz, Dez. 56 - Gewerbeaufsicht Nord, Postfach 101552 in 39555 Stendal	
2.1.1	Bundesnetzagentur - Referat 226/ Richtfunk, Fehrbelliner Platz 3 in 10707 Berlin	
2.1.9	Abfallwirtschaftsges. Jerichower Land mbH, NL Genthin, Am Mühlenfeld 16 in 39307 Genthin	
2.2.1	DB Netz AG - NL Südost, Brandenburger Str. 1 in 04103 Leipzig	
2.5.2	Naturschutzbund Deutschland e.V., LV Sachsen-Anhalt, Schleinufer 18a in 39104 Magdeburg	
2.5.3	Förderkreis für Vogelkunde und Naturschutz am Museum Heineanum e.V., Domplatz 36 in 38820 Halberstadt	
2.5.5	Landesheimatbund Sachsen-Anhalt e.V., Magdeburger Straße 21 in 06112 Halle (Saale)	
2.5.6	Landesjagdverband Sachsen-Anhalt e.V., Halberstädter Str. 26 in 39171 Langenweddingen	
2.5.7	Imkerverband Sachsen-Anhalt e.V., Mansfelder Straße 13 in 06108 Halle (Saale)	
2.5.8	LV für Landschaftspflege Sachsen-Anhalt e.V., Rosentalstraße 12 b in 38899 Hasselfelde	
2.5.9	Natur Freunde Deutschlands – LV Sachsen-Anhalt e.V. OT Stecklenberg, Stecklenberger Wurmatal 43a in 06502 Thale	
2.5.10	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. - LV Sachsen-Anhalt, Maxim-Gorki-Straße13 in 39108 Magdeburg	
2.5.11	Ornithologenverband Sachsen-Anhalt e.V., Postfach 730107 in 06045 Halle/Saale	
2.5.12	Vogelschutzwarte Storchenhof Loburg e.V., Chausseestraße 18 in 39279 Loburg	
2.6.1	Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Alter Markt 8 in 39104 Magdeburg	
2.6.2	Kreishandwerkerschaft - Region Jerichower Land, Holzstraße 26 A in 39288 Burg	
3.2	Stadt Burg, In der Alten Kaserne 2 in 39288 Burg (bei Magdeburg)	
3.3	Stadt Möckern – Bau- und Ordnungsamt, Markt 1 in 39279 Möckern OT Loburg	
3.4	Stadt Jerichow – Bauplanung, Karl–Liebknecht–Str. 10 in 39319 Jerichow	

## 2. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe der Stellungnahme mit Schreiben vom
1.2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt – Ref. 405, Postfach 20 02 56 in 06003 Halle (Saale)	22.12.2023
1.2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt – Ref. 404, Dessauer Straße 70 in 06118 Halle (Saale)	22.12.2023
1.6	Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Mitte, Tessenowstraße 12 in 39114 Magdeburg	04.12.2023
2.1.3	Vodafone Kabel Deutschland, Vertrieb u. Service GmbH – Planauskunft, Südwestpark 15 in 90449 Nürnberg	05.01.2024
2.1.4	GDMcom - Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Maximilianallee 4 in 04129 Leipzig	04.12.2023
2.1.6	50Hertz Transmission GmbH, Heidestr. 2 in 10557 Berlin	21.11.2023 und 22.12.2023
2.1.8	Unterhaltungsverband Stremme / Fiener Bruch, Heinigtenweg 14 in 39307 Genthin	01.12.2023
2.3.2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra 3, Fontainenengraben 200 in 53123 Bonn	28.12.2023
3.1	Stadt Genthin, Marktpl. 3 in 39307 Genthin	03.01.2024
3.5	Stadt Tangerhütte, FB II Bauen und Ordnung, Bismarckstraße 5 in 39517 Tangerhütte	28.11.2023

### 3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben

TöB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (MID) Postfach 3653 39011 Magdeburg  02.02.2024	<p>Ziel dieser Planungen ist eine Attraktivitätssteigerung und Ausschöpfung der Potenziale der vorhandenen touristischen Struktur, einer bedarfsgerechten Nachnutzung für eine bereits anthropogen geprägte Fläche, die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Hierzu sollen überwiegend Sondergebiete für touristische Zwecke ausgewiesen werden.</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Planung i.d.F. des Entwurfs vom September 2023 ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme:</p> <p><b>Landesplanerische Feststellung</b>                      Die oberste Landesentwicklungsbehörde (MID) stellt nach Prüfung der Unterlagen zum Entwurf des BP „Elbauen-Campingpark Parey“ der Gemeinde Elbe-Parey fest, dass diese raumbedeutsame Planung i.d.F. vom September 2023 mit den Erfordernissen der RO vereinbar ist.</p> <p><b>Begründung der Raumbedeutsamkeit</b>                      Gem. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen: Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die Raumbedeutsamkeit der vorgelegten Planung ergibt sich aus der Lage (Außenbereich) und der Größe des Planungsbereichs (ca. 18,6 ha) und den damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.</p>	<p>Darstellung Sachverhalt.</p> <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.1	<p>Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (MID) Postfach 3653 39011 Magdeburg</p> <p>02.02.2024</p>	<p><b>Begründung der landesplanerischen Feststellung</b></p> <p>Dem BP „Elbauen-Campingpark Parey“ der Gemeinde Elbe-Parey sind sowohl die Festlegungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) als auch die Festlegungen aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) zugrunde zu legen.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze der RO für das LSA sind im LEP-LSA 2010 festgelegt und im REP MD konkretisiert und ergänzt.</p> <p>Der LEP-LSA 2010 enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der RO, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des LSA zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der RO sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen werden und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Lt. der Überleitungsvorschrift in § 2 Satz 1 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der RO nicht widersprechen. Für das Plangebiet ist der REP MD, der nach Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder am 01.07.2006 wirksam geworden ist, maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung. Ausgenommen sind die Festlegungen zur Windenergienutzung. Diese Regelungen zur Nutzung der Windenergie wurden mit rechtskräftigem Urteil vom 18.11.2015 durch das Oberverwaltungsgericht Magdeburg (OVG 2 L 1/13) für unwirksam erklärt und sind nicht mehr anzuwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>
		<p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPG MD) stellt zurzeit einen neuen REP für die Planungsregion Magdeburg auf, um insb. den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden. Die Regionalversammlung (RV) hat am 28.06.2023 den 3. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 11/2023) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Der vorliegende Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der RO.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>

TöB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (MID) Postfach 3653 39011 Magdeburg  02.02.2024	<p>Die Geschäftsstelle der RPG MD ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der RO als sonstige Erfordernisse der RO gem. § 3 (1) Nr. 4 ROG als TöB für die Abgabe der SN zuständig und zu beteiligen.</p> <p>Das Kapitel 4 wird mit dem Beschluss der RV vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO) mit Umweltbericht weitergeführt. In Anpassung des grundzentralen Systems an die Kriterien des LEP-LSA 2010 hat die RV am 08.06.2023 (RV 07/2023) den STP gem. § 9 (3) LEntwG LSA beschlossen. Mit Bescheid vom 16.10.2023 hat das MID des LSA den STP ZO gegenüber der RPG MD unter Auflagen genehmigt. Eine Bekanntmachung der Genehmigung des STP ZO ist noch nicht erfolgt.</p> <p>Es zeichnet sich ab, dass die im STP ZO hinsichtlich des zentralen Orts Parey getroffenen Festlegungen auch nach der Auslegung des 4. Entwurfes keinen Änderungen mehr unterliegen werden, so dass von deren Wirksamkeit bereits derzeit ausgegangen werden kann. Der Ortsteil Parey ist in dem STP ZO als Grundzentrum festgelegt und darf sich insoweit über den örtlichen Bedarf hinaus entwickeln.</p> <p>Entsprechend der vorgelegten Unterlagen zum BP „Elbauen-Campingpark Parey“ der Gemeinde Elbe-Parey ist eine sachgerechte Auseinandersetzung mit den für das Plangebiet relevanten landes- und regionalplanerischen Erfordernissen der RO erfolgt.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Die regionale Planungsgemeinschaft wurde beteiligt sh SN 1.3.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (MID) Postfach 3653 39011 Magdeburg  02.02.2024	<p>Im Grundsatz G 134 LEP-LSA 2010 ist formuliert, dass der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden soll. 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.</p> <p>In Bezug auf diesen Grundsatz hat die Stadt in Anwendung von § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB) eigenständig abzuwägen, ob diesem Grundsatz der RO ausreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p>Der unter Ziffer 5.9.4.5, Nr. 4 des REP MD dargestellte bedeutsame Rad-, Wander-, Reitweg „Altmarkrundkurs“ verläuft lt. der zeichnerischen Darstellung durch die hier vorliegende Planung. Tatsächlich verläuft dieser mit deutlichem Abstand westlich dieser.</p> <p>Von Seiten der obersten Landesentwicklungsbehörde wird dem BP „Elbauen-Campingpark Parey“ der Gemeinde Elbe-Parey zugestimmt.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
		<p><b>Rechtswirkung</b></p> <p>Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der RO gem. § 4 ROG. Ziele der RO sind gem. § 4 (1) ROG von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der RO in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p>	Der Hinweis wird bereits berücksichtigt.
		<p><b>Hinweise auf das Raumordnungskataster</b></p> <p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des LSA, welches die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im LSA nachweist. Auf Antrag stellen wir gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht [...(Tel.:...)] zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, LS 489).</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.1	<p>Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (MID) Postfach 3653 39011 Magdeburg</p> <p>02.02.2024</p>	<p><b>Hinweis zur Datensicherung</b></p> <p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gem. § 16 LEntwG LSA das ROK des LSA. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u.a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o.g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung aufgrund der elektronischen Aktenführung nur per E-Mail an: poststellemid@sachsen-anhalt.de unter Bezug unseres Aktenzeichens im Betreff in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Mit dieser SN wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p><b>Rechtsgrundlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)</li> <li>- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)</li> <li>- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160),</li> <li>- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006 (Amtsblätter der betroffenen Landkreise, in Kraft getreten am 01.07.2006)</li> </ul> <p style="padding-left: 40px;">Festlegungen zur Windenergienutzung Die Regelungen zur Nutzung der Windenergie wurden mit rechtswirksamen Urteil vom 18.11.2015 durch das Oberverwaltungsgericht Magdeburg (OVG 2 L 1/13) für unwirksam erklärt und sind nicht mehr anzuwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>



TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (LVWA) Referat 407 Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)  20.12.2023	Hiermit übersende ich Ihnen die SN des Ref. 407 zu dem o.g. BP: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten BP vertritt die Naturschutzbehörde des LK JL. Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise i.d.Z. insbes. auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Immissionsschutz Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)  08.01.2024	Der in Rede stehende BP sieht die Ausweisung von Sondergebietsflächen für eine Ferien- und Freizeitanlage mit einer Größe von 18,6 ha nördlich der Ortschaft Parey [vor]. Es sollen verschiedene Ferienunterkünfte (Camping, Baumhäuser, Ferienhäuser) sowie besondere Nutzungen (Erlebnisbauernhof, Flächen für sportliche Zwecke) realisiert werden. Im südlichen Bereich des BP ist zudem die Ausweisung eines Misch- sowie allgemeinen Wohngebiets beabsichtigt.	Darstellung Sachverhalt.
		Wie bereits i.R.d. frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, werden Belange der oberen Immissionsschutzbehörde nicht berührt. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das LVWA zuständig ist. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist daher die untere Immissionsschutzbehörde. Das gilt auch für die tierhaltungsspezifischen Immissionen (Gerüche, Lärm) ausgehend von der im östlichen Teil umschlossenen Rinderanlage (Elbauenhof Janssen) sowie der im SO 7 gelegenen Biogasanlage. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass auf S. 15 der Geruchsimmisionsprognose angegeben wird, dass die Biogasanlage über einen Separator verfügt, dieser jedoch außer Betrieb ist. Grundsätzlich stellt dieser ebenfalls eine Geruchsemissionsquelle dar und sollte, soweit der Betrieb weiterhin genehmigt ist, auch als solche berücksichtigt werden, unabhängig, ob (aktuell) kein Betrieb herrscht. Die Entscheidung über eine mögliche Berücksichtigung obliegt allerdings, wie bereits beschrieben, der unteren Immissionsschutzbehörde.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Landkreis wurde beteiligt sh. SN 1.4.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.3	<p>Regionale Planungs- gemeinschaft Magdeburg (RPM) Julius Bremer Straße 10 39108 Magdeburg</p> <p>11.01.2024</p>	<p>Die RPM nimmt gem. § 2 (4) in Verbindung mit § 21 Landes- entwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen der LK Börde, der LK JL, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalpla- nung wahr.</p> <p>Die Regionalversammlung (RV) hat in der Sitzung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklun- gplans (REP) der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbe- richt (Beschluss RV 11/2023) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 28.07. - 01.09.2023 beschlossen.</p> <p>Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der RV vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grunds- ätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflä- chiger Einzelhandel“ (STP ZO) neu aufgestellt. Der STP ZO wurde durch die RV in der Sitzung am 28.06.2023 (Be- schluss RV 07/2023) beschlossen und wird nach Genehmi- gung durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) als oberste Landesentwicklungsbehörde durch öffent- liche Bekanntmachung als Satzung rechtswirksam.</p> <p>Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der RO, die als sonstige Erfordernisse der RO gem. § 4 (1, 2) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidun- gen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.</p> <p>In der Sitzung der RV am 12.10.2022 hat diese mit Vorlage RV 07/2022 beschlossen, ihren Beschluss zur Vorlage RV 04/2010 vom 03.03.2010 zur Aufstellung des REP für die Planungsregion Magdeburg dahingehend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarener- gie nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.3	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) Julius Bremer Straße 10 39108 Magdeburg  11.01.2024	Ebenfalls in der Sitzung der RV am 12.10.2022 hat diese zum Kapitel Energie mit Vorlage RV 08/2022 die Aufstellung eines SSTP „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht für das Gebiet der RPM und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gem. § 9 (1) ROG, § 7 (2) i.V.m. § 2 (4) LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (Seite 161 ff.) sowie auf der Internetseite der RPM.  Die Ziele und Grundsätze der RO für das Land Sachsen-Anhalt sind im LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegt und werden durch die Regionalplanung konkretisiert und ergänzt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
		Der Ortsteil Parey ist in dem am 16.10.2023 durch das MID des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigten STP ZO als Grundzentrum festgelegt (Kapitel 4.1, MD Z 4.1-13) und darf sich insoweit über den örtlichen Bedarf hinaus entwickeln.  Der Ortsteil Parey ist mit dem Elberadweg, dem Altmarkrundkurs und dem Elbe-Havel-Radweg (Festlegung 3. Entwurf REP MD, Kapitel 5.3.7, MD Z 5.3.7-1 Ziffern 7., 4. und 6.) sowie als Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote (Festlegung 3. Entwurf REP MD, Kapitel 6.2.5, MD Z 6.2.5-1 Ziffer 12.) ein regional bedeutender Standort für Tourismus und Naherholung. Daher ist die Nutzung für Tourismus und Naherholung in dem betreffenden Gebiet seit langer Zeit etabliert und wird durch den o.g. BP-Entwurf im Einklang mit den Erfordernissen der RO aus der Regionalplanung weiterentwickelt.	Die Hinweise werden berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.3	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) Julius Bremer Straße 10 39108 Magdeburg  11.01.2024	<p>Der Geltungsbereich des o.g. BP-Entwurfs mit den festgesetzten Baugebieten ist im 3. Entwurf des REP MD als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Elbe (Kapitel 6.1.2, Grundsatz G 6.1.2-3 Ziffer 4.) festgelegt. Entsprechend der dazu gehörenden Begründung soll die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz die Träger raumbedeutsamer Planungen in die Lage versetzen, unter Beachtung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Wassergesetzes für das LSA eine verantwortungsvolle Abwägung der Risiken vornehmen zu können, die mit der Lage in bei Extremhochwasser potentiell gefährdeten Gebieten verbunden sind.</p> <p>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 (&gt; LEP LSA 2010; Z 126) (Übernahme 3. Entwurf REP MD, Kapitel 6.1.2, MD Z 6.1.2-4).</p> <p>Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsschonende Erholung zu erhalten (3. Entwurf REP MD, Kapitel 6.1.2, MD Z 6.1.2-5).</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz befinden sich auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (&lt; 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 (3. Entwurf REP MD, Kapitel 6.1.2, MD G 6.1.2-2).</p> <p>Wenngleich aus den zum o.g. BP-Entwurf vorgelegten Unterlagen eine hinreichende Auseinandersetzung mit dieser Thematik erkennbar wird, sollte die Aufzählung der betroffenen in Aufstellung befindlichen Erfordernisse der RO aus der Regionalplanung in der Begründung entsprechend ergänzt und kurz analysiert werden.</p>	Die Hinweise werden berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.3	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) Julius Bremer Straße 10 39108 Magdeburg  11.01.2024	<p>Nach Beurteilung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der RO des in Aufstellung befindlichen REP/ STP ZO mit dem o.g. BP-Entwurf vereinbar.</p> <p>Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD/Sachlichen Teilplanes ZO handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit des o.g. BP-Entwurfs mit den Zielen der RO und Landesplanung erfolgt gem. § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde i.R.d. landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</p>	Die Hinweise werden berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  09.01.2024	<p><b>Fachbereich Bau</b>  <u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u>  <i>Bauplanungsrechtliche Stellungnahme</i></p> <p>Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2021 zum BP „Elbauen-Campingpark Parey“ beabsichtigt die Gemeinde Elbe-Parey im Regelverfahren unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Potentiale der vorhandenen touristischen Struktur auszuschöpfen und zu optimieren. Mit dem BP soll Baurecht für touristisch nutzbare Sondergebiete geschaffen werden. Der wirksame FNP muss im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.</p> <p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Verfahren keine Einwände oder Bedenken.</p> <p><i>Hinweis zur Begründung (Seite 9):</i>                      Der Pkt. 2.1.2 „Regionaler Entwicklungsplan“ sollte aktualisiert werden. Mittlerweile hat der 3. Entwurf REP Magdeburg mit Umweltbericht vom 28.07.2023 bis 01.09.2023 öffentlich ausgelegt (Beschluss vom 28.06.2023).</p>	<p>Darstellung Sachverhalt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt indem die Begründung aktualisiert wird.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  09.01.2024	<p><u>Untere Landesentwicklungsbehörde</u> Gem. § 13 (1) LEntwG LSA besteht die Verpflichtung, der obersten Landesentwicklungsbehörde (MID LSA, Referat 24) raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und alle dazu erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Bauleitplanung mit den Zielen der RO erfolgt nach § 13 (2) LEntwG LSA durch die gem. § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
		<p><u>Vorbeugender Brandschutz / Brandschutzdienststelle</u> Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	Kenntnisnahme.
		<p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> <i>Bau- und Kunstdenkmalpflege</i> Von dem Vorhaben sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen. Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutz eines Denkmals, welches i.S.d. § 2 (2) Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) in das nachrichtliche Denkmalverzeichnis des LSA eingetragen ist. Es handelt sich dabei um das Denkmal: Mühle – urtypischer Zeuge landwirtschaftlicher Gewerbetätigkeit im Ortsbild von Parey, eigentliche Paltrockmühle von Parey 1983 abgebrannt; 1991 Umsetzung der Paltrockmühle von Frenz (Landkreis Köthen) an alten Mühlenstandort, Paltrockmühle Frenz: die durch Kriegseinwirkung zerstörte Bockwindmühle von Frenz wurde 1946 in Weiterentwicklung des Mühlentyps unter Verwendung einer erhaltenen Bockwindmühle von Prosigk als Paltrockmühle neu errichtet = Umbau von Bock- zu Paltrock (nach dem langen Mönchsgewand Paltrock) typisch für die Entwicklung, da in Frenz keine Technik erhalten war, wurde die Mühlentechnologie in Parey durch passende Maschinen ergänzt.</p>	Der Hinweis wurde bereits in der Begründung und der Planzeichnung berücksichtigt.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  09.01.2024	<p>Zu diesem Denkmal bestehen Sicht- und Wirkungsbeziehungen. Das Plangebiet befindet sich daher im Wirkungsraum des Denkmals und unterliegt damit i.S.v. § 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.</p> <p>Das Plangebiet von SO 5.1 und SO 4.2 für die Errichtung von Ferienhäusern grenzt unmittelbar an das Kulturdenkmal „Mühle“ und beeinträchtigt somit dessen Wirkung. Historische Windmühlen standen in der Regel frei in der Landschaft und waren somit auch eine Landmarke für die weite Umgebung. Diese Wirkung wird durch die Ausweisung des Plangebiets für die Errichtung von Ferienhäusern erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Für die Bereiche SO 5.1 und SO 4.2 gibt es aus o.g. Gründen keine Zustimmung seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde! Die Planungsunterlagen sind so zu korrigieren, dass eine Beeinträchtigung der Wirkung des Kulturdenkmals entfällt.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (sh. Stellungnahmen 1.5) wird die Bebauung so angepasst, dass keine Beeinträchtigung der Wirkung des Kulturdenkmals vorbereitet wird.</p> <p>Das SO 4.2 wird in der Höhe zurückgenommen und erhält eine eingeschossige Bebauung (6 m). Das SO 5.1 wird wie mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abgestimmt weiterhin als SO für Tiny-Houses festgesetzt mit einer Höhe von 3 m.</p> <p>Im Vergleich dazu hat die Paltrockmühle 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 Bauungen zwischen ca. 6 bis 10 m überragt werden.</p>
		<p>Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Sitz in 06114 Halle, Richard-Wagner-Straße 9 ist ebenfalls als TöB am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurde beteiligt. Sh. SN 1.5</p>
		<p><i>Bodendenkmalschutz</i></p> <p>Bezüglich einer SN zu archäologischen Kulturdenkmalen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Sitz in 06114 Halle, Richard-Wagner-Straße 9 als TöB.</p> <p>Vorsorglich wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 14 (1 + 2) DenkmSchG LSA der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits in der Begründung berücksichtigt. Das LDA wurde beteiligt sh. SN 1.5</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  09.01.2024	<p>Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 (3) DenkmSchG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK JL unter der Telefon-Nr.: 039211949-6343 oder -6342 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.</p> <p><i>Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.</i></p>	<p>Die Hinweise wurden bereits in der Begründung berücksichtigt. Das LDA wurde beteiligt sh. SN 1.5</p>
		<p><b>Fachbereich Umwelt</b> <u>Sachgebiet Immissionsschutz- / Abfallbehörde</u> Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p><u>Sachgebiet Naturschutzbehörde</u> Die Stellungnahme wird nachgereicht. Der Fristverlängerung bis zum 25.01.2024 wurde zugestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p><u>Sachgebiet Wasserbehörde</u> <i>Untere Wasserbehörde</i> Aus wasserwirtschaftlicher und -rechtlicher Sicht bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände oder Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind jedoch zu beachten: Hinweise: 1. Innerhalb der Maßnahmenfläche A 4 soll ein naturnaher Teich entstehen. Bei der Herstellung eines Gewässers handelt es sich um einen Gewässerausbau gem. § 67 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gewässer sind so auszubauen, dass natürliche Rückhalteflächen erhalten bleiben, das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird, naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden. Der Gewässerausbau bedarf gem. § 68 WHG der Planfeststellung</p>	<p>Die Hinweise werden bereits berücksichtigt. Der Trinkwasser- und Abwasserverband wurde beteiligt sh. SN 2.1.7</p>



TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>09.01.2024</p>	<p>Das Planfeststellungsverfahren für einen Gewässerausbau, für den nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, muss den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen. Für einen Gewässerausbau, für den nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses eine Plangenehmigung erteilt werden. Der Gewässerausbau ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung für das o.g. Plangebiet sind in Abstimmung mit dem Trinkwasser- und Abwasserverband Genthin über die zentralen Netze zu realisieren.</li> <li>3. Lt. § 55 (2) WHG soll NW ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Beseitigung des NW ist laut § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (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.</li> <li>4. Die mit der Einleitung von NW in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) verbundene Gewässerbenutzung bedarf gem. § 8 (1), § 9 (1) und § 48 (1) WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist entsprechend § 19 WG LSA bei der Wasserbehörde separat zu beantragen.</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden bereits berücksichtigt. Der Trinkwasser- und Abwasserverband wurde beteiligt sh. SN 2.1.7</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  09.01.2024	5. Sämtliche Erdaufschlüsse, wie z.B. Bohrungen zur Herstellung von Erdwärmeanlagen, Garten- und Löschwasserbrunnen oder sonstiges Eindringen in den Boden sind gem. § 49 WHG ggf. in Verbindung mit § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der zuständigen Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.  6. Das Zutagefördern von Grundwasser über einen Brunnen (z.B. Gartenbewässerung) stellt gem. § 9 (1) Nr. 5 WHG außerdem eine Gewässerbenutzung dar, die gem. § 8 (1) WHG grundsätzlich einer Erlaubnis durch die zuständige Behörde bedarf.  7. Schädliche Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind auszuschließen. Werden bei der Grundwasserbenutzung Belastungen oder Auffälligkeiten festgestellt, so ist die untere Wasserbehörde sofort zu informieren.  8. Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind entsprechend § 5 WHG generell auszuschließen.  9. Sollten Bauwasserhaltungen, wie unter Nr. 3.2.4 des Baugrundgutachtens aufgezeigt, erforderlich werden, sind diese gem. §§ 8 und 9 (2) Nr. 1 WHG unter Berücksichtigung einer Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Die Hinweise werden bereits berücksichtigt. Der Trinkwasser- und Abwasserverband wurde beteiligt sh. SN 2.1.7
		<u>Untere Bodenschutzbehörde (UBB)</u> Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann keine abschließende Stellungnahme erfolgen.  Im Bereich der o.g. Flächen befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand eine Altlastverdachtsfläche. Es handelt sich um die Altlastverdachtsfläche (ALVF) Nr. 33391 Rinderanlage LPG (T) Parey, die im Altlastenkataster des LK Jerichower Land erfasst ist.	Der Hinweis wurde bereits in der Planung berücksichtigt.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  09.01.2024	<p>Nachforderungen:</p> <p>Der UB beschreibt unter Kap. 1.2.2, dass eine vertiefende Untersuchung zur abschließenden Bewertung der Altlastensituation im SO 1 durchgeführt wurde. Dies ist nicht der Fall. Augenscheinlich wurden SO 2 und SO 5 beprobt. Die Beprobung fand auf Flächen außerhalb der ALVF-Fläche statt. Weiterhin sind die gewählten Untersuchungsparameter nicht vollständig. Durch eine Abstimmung mit der UBB hätte eine doppelte Untersuchung vermieden werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Bei der Beschreibung im Umweltbericht handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Dieser wird korrigiert.</p> <p>Das Gutachten wird überarbeitet indem die entsprechenden Parameter ergänzt werden. Das Gutachten wird zum 2. Entwurf vorliegen.</p>
		<p>Es wird eine Untersuchung und Bewertung der ALVF nach §§ 11 ff Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Sachverständigen gefordert. Die ALVF Nr. 33391 ist nach den gesetzlichen Vorgaben und Normen zu untersuchen. Es wird empfohlen, den Umfang der Untersuchungen mit der UBB abzustimmen. Eine Fotodokumentation ist beizufügen.</p> <p>Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind schwer lesbar (verschommen), anhand der Einzeichnungen ist die genaue Lage der Beprobungspunkte nicht zu bestimmen. Eine bessere Qualität der Unterlagen (vor allem Lagepläne) und Untersuchungsergebnisse ist für eine Beurteilung vorteilhaft. Die Unterlagen sind nachzureichen oder zu erneuern.</p> <p>Die Umnutzung und Bebauung der gesamten Vorhabenfläche von 186.239 m<sup>2</sup> (mögliche Überbauungsfläche 77.809 m<sup>2</sup>) mit den verschiedenen Bau- und Nutzungsabschnitten (Straßenbau, Versiegelung der Flächen) sowie der voraussichtlichen Erdbewegungen (z.B. Herstellung eines Teichs) durch Tiefbaumaßnahmen erfordert die Gewährleistung einer auf die bodenschutzfachlichen Anforderungen fachgerechten und ressourcenschonenden Durchführung der Planung sowie des Baus, Betriebs und Rückbaus der Vorhabenfläche. Dafür sollte nach § 4 (5) BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) beauftragt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt betrachtet:</p> <p>Gem. der Stellungnahme der UBB vom 25.03.2023 wurde eine weitere Bodenerkundung gem. BBodSchG durchgeführt (sh. Unterlagen Baugrundgutachten) Für die Eingrenzung der Altlastenverdachtsfläche wurde die Darstellung einer Karte bzw. die Nennung von Flurstücken nachgefragt. Auf Grundlage nachfolgender Karte (Mail vom 29.06.2023) wurden die Sondierungspunkte auf den Flächen ausgewählt, auf denen eine Veränderung stattfindet.</p> <p>Der Kartenausschnitt zeigt, dass die Altlastenverdachtsfläche überwiegend die Fläche des derzeitigen landwirtschaftlichen Betriebs einnimmt. Innerhalb der geplanten Nutzung werden die Flächen des SO 1, SO 2, SO 5.2 und SO 7 berührt. Ein Rückbau der vorhandenen Landwirtschafts-Gebäude erfolgt nicht. Teile der Altlastenverdachtsfläche befinden sich nicht im Geltungsbereich des BP.</p> <p>Die genaue Lage der Beprobungspunkte wird ergänzt. Zusätzlich wird eine Nachuntersuchung der Freiflächen des SO 1 durchgeführt. Die Ergebnisse sind im 2. Entwurf ersichtlich.</p>



TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  09.01.2024	<p>Die derzeitige und vorherige Nutzung des Großteils der Vorhabenfläche war und ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Durch eine Änderung der Nutzung wäre eine Gefährdungsbeurteilung der gesamten Vorhabenfläche für die zukünftig geplante Nutzung zu betrachten. Viele Flächen sollen zukünftig als Freizeit- und Erholungsflächen, Kinderspielplätze sowie Wohnbebauung genutzt werden.</p> <p>Eine Nachnutzung der Vorhabenfläche sowie ein Rückbau (Versorgungsleitungen, Fundament usw.) wurde nicht betrachtet.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Festsetzung von Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Möglichkeit Spielplätze zu errichten befinden sich außerhalb der Altlastenverdachtsfläche. Zudem wurden in der Nachuntersuchung des Baugrundgutachtens für das SO 2 und SO 5.2 keine erhöhten Bodenbelastungen festgestellt.</p> <p>Ein Rückbau der Gebäude und Fundamente im SO 1 wurde nicht betrachtet, da die vorhandenen Strukturen bestehen bleiben und nachgenutzt werden. Es wird eine Nachuntersuchung innerhalb der Freiflächen des SO1 durchgeführt. Die Ergebnisse werden im 2. Entwurf dargestellt.</p>
		<p>Werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen, durch die eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden erfolgt, ist ein Ausgleich oder eine Kompensation durchzuführen.</p> <p>Die Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sollten bodenfunktionsbezogen erfolgen, da auch vorrangig das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Hier sollten z.B. Entsiegelungen, Rückbau von Altanlagen, Rekultivierung von Altablagerungen, Schadstoffbeseitigungen im Boden oder die Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen als Ausgleichsmaßnahme vorrangig betrachtet werden. Nur wenn keine der vorgenannten bodenfunktionsbezogenen Maßnahmen möglich sind, kann auch eine andere Kompensationsmaßnahme (z.B. Ersatzpflanzungen) vorgenommen werden.</p> <p>Aus den verschiedenen Berichten (UB, EAB) sind keine Maßnahmen zu erkennen, die einem tatsächlichen bodenfunktionsbezogenen Ausgleich entsprechen. Es werden keine Flächen entsiegelt.</p> <p>I.R.d. Anlage von Ausgleichsflächen für andere Schutzgüter dürfen notwendige Aushagerungsmaßnahmen nicht durch Abschieben/Entnahme von Oberboden erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ werden i. R. d. Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die mit der Planung einhergehende Neuversiegelung wird durch das angewandte Bilanzierungsmodell abgegolten, da in den neu versiegelten Bereichen ein Planwert von 0 Punkten angesetzt wird, welcher im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auszugleichen ist. Die Maßnahmen werden entsprechend den Gegebenheiten des räumlich-funktionalen Umfelds gewählt.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>09.01.2024</p>	<p>Die Neuanlage künstlicher Kleingewässer und nicht standortgerechter Habitats (z.B. Baumbepflanzung auf Moorböden) sowie Geländeneivellierungen sind bodenschädigend und zu vermeiden.</p> <p>Dennoch werden die Maßnahmen zur Anlage der Wasserfläche und der Uferbereiche in der EAB Anlage 1 mit einer positiven Bewertung durch Wertepunkte angerechnet. Dem kann aus Sicht der UBB nicht zugestimmt werden.</p> <p>Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird.</p>	<p>Dem Hinweis wird wie folgt begegnet, nach erfolgter Abstimmung mit dem Landkreis wird ein Teich mit ca. 1000 m<sup>2</sup> geplant. Aus diesem Fall ergibt sich in Hinblick auf die angestrebte Dimensionierung keine Planfeststellungspflicht, da mit der Planung kein Grundwasseranschnitt hergestellt wird.</p> <p>Eine wasserrechtliche Genehmigung ist grundsätzlich im Anschluss des Bebauungsplans zu beantragen. Eine mögliche UVP-(Vor)Prüfung ist ebenfalls in diesem Genehmigungsschritt abzuhandeln.</p> <p>Im Rahmen der ggf. notwendigen Prüfung wird das Schutzgut Boden gesondert betrachtet. Hier ist der Standort des Vorhabens in Hinblick auf „Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere [...], des Bodens, [...] des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),“ zu beschreiben und zu bewerten. Darüber hinaus sind mit den Merkmalen des Vorhabens „die geplanten Nutzungen natürlicher Ressourcen, insbesondere [...] des Bodens, [...] darzulegen. Dem Einfluss der Planung auf das Schutzgut Boden wird somit im Umfang der wasserrechtlichen Genehmigung Rechnung getragen, insofern das Umweltrecht dies als notwendig erachtet. Dies hängt von der finalen Ausgestaltung der Anlage ab.</p> <p>Entsprechende Aussagen werden im Umweltbericht ergänzt.</p>
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>12.03.2024</p>	<p><b>SO 1 und SO 2 / Punkt 1 Nachforderungen der unteren Bodenschutzbehörde</b></p> <p>Teile der Altlastverdachtsfläche (ALVF) #33391 Rinderanlage LPG (T) Parey befinden sich im Bereich der SO 1 „Erlebnisbauernhof“. Im BP der Gemeinde Elbe - Parey für den BP „Elbauen – Campingpark Parey“ wird der Punkt 1.1.2 mit Nutzungen wie Anlagen für Tierhaltung, Reithalle und Mehrzweckhalle (Veranstaltungen, Märkte, Events) beschrieben. Zur ursprünglichen Nutzung bedeutet dies eine Nutzungsänderung.</p> <p>Wie in der Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.08.2023 ausgeführt, ergeben sich aus der geänderten Nutzung Nachweise zur Einhaltung der Vorsorge- und Prüfwerten der BBodSchV auf die geplante Nutzung. Eine Untersuchung wurde entsprechend in den Nachforderungen aus der SN vom 18.12.2023 zum BP „Elbauen – Campingpark Parey“ gefordert.</p>	<p>Im Zuge der schriftlichen Nachfrage zur oben genannten Stellungnahme wurde folgender Nachtrag eingereicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  12.03.2024	<p>In Ihrer Email vom 26.02.2024 schrieben Sie, dass eine Ausdehnung der ALVF auf die Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgestellt werden kann. Gebiet SO 1 befindet sich vollständig in der ALVF, daher sind Untersuchungen der ALVF sowie eine Gefährdungsabschätzung notwendig. Es ist zu gewährleisten, dass die Prüfwerte entsprechend der BBodSchV bezogen auf die geplante Nutzung nicht überschritten werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, wie die vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 (3) des BBodSchG in Bezug auf die geplante Nutzung berücksichtigt werden.</p> <p>Dazu ist ein Bericht durch einen nach § 18 BBodSchG fachlich geeignet Sachverständigen zu erstellen. Die Untersuchungsergebnisse und die Gefährdungsabschätzung sowie daraus folgende Maßnahmen sind verbal zu erläutern. Vorerkundung, Probenahmestrategie, Laboruntersuchungen und Protokolle sind gem. Abschnitt 4 BBodSchV zu erstellen und beizufügen.</p> <p>In diesem für die Öffentlichkeit zukünftig zugänglichen Bereich SO 1 sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Kälberstall, die Bergehalle und der Maschinenschuppen sowie die nichtversiegelten Flächen betroffen. Die Untersuchungsparameter können mit der UBB abgestimmt werden. Ansonsten gelten die Parameter der Anlage 2 Tab. 4 und 5 BBodSchV sowie MKW für den Bereich der Berghalle und des Maschinenschuppens. Die Untersuchung auf sprengstofftypische Verbindung ist nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Das von Ihnen zur Verfügung gestellte Baugrundgutachten mit der ergänzenden Untersuchung vom 31.08.2023 ist nicht aussagekräftig für das Gebiet der SO 1 und SO 2.</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt, indem das Baugrundgutachten entsprechend der genannten Parameter ergänzt und die Freiflächen des SO 1 untersucht werden.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  12.03.2024	<p><b>SO 2 und SO 5.2 / Punkt 3 Nachforderungen der unteren Bodenschutzbehörde</b></p> <p>Die Untersuchungsergebnisse nach BBodSchV für das Gebiet SO 2 und SO 5.2 bilden nicht das Untersuchungsspektrum der Anlage 2 Tab. 4 und 5 der BBodSchV ab. Die Laborberichte sind nicht enthalten. Probenahmeprotokolle sind nicht enthalten. Die Untersuchung der Fläche erfolgte nach Aussage des Gutachters mittels Rammkernsondierung bis ca. 0,3 m u. GOK. Dies ist unschlüssig. Im Weiteren werden in den BS3 und BS4 als Auffüllungshorizonte beschrieben, diese wurden im Gutachten nicht näher betrachtet.</p> <p>Die Aussage des Gutachters gilt zwar für die untersuchten Parameter, diese umfassen allerdings nicht die Gesamtheit der Anlage 2 Tab. 4 und 5 BBodSchV.</p>	Die Hinweise werden berücksichtigt, indem das Baugrundgutachten überarbeitet und ergänzt wird.
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  09.01.2024	<p><b>Fachbereich Ordnung</b> <u>Untere Straßenverkehrsbehörde</u> Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p><u>Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben</u> Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Ungeachtet dessen mache ich nach wie vor darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können. Insoweit bestehen vorbehaltlich der o.a. Ausführungen aus meiner Sicht keine Bedenken gg. evt. zu einem späteren Zeitpunkt geplante erdeingreifende Maßnahmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die genannten Hinweise wurden bereits in der Begründung berücksichtigt.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  09.01.2024	<u>Gebäude- und Liegenschaftsmanagement</u> Es bestehen keine Bedenken oder Einwände. Planungen, Vorhaben und Belange des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements in der Funktion der Wahrnehmung der Baulastträgerschaft für das Kreisstraßennetz des LK Jerichower Land werden nicht berührt. Diese SN ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  12.01.2024	In Ergänzung meiner SN vom 09.01.2024 reiche ich die noch ausstehende Teilstellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde nach. Die übrigen SN erhalten Sie zu einem späteren Zeitpunkt.  <b>Fachbereich Umwelt</b> <b>Sachgebiet Immissionsschutz- / Abfallbehörde</b> <u>Untere Immissionsschutzbehörde (UISB)</u> Grundlage für die immissionsschutzrechtliche SN bilden die Planungsunterlagen zum Aufstellungsverfahren 1. BP „Elbauen-Campingpark Parey“ der Gemeinde Elbe-Parey, Ortschaft Parey (Fassung: Entwurf / Stand: September 2023). <i>Sachverhalt:</i> Das Plangebiet liegt derzeit zum überwiegenden Teil im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zukünftig sollen im Geltungsbereich des BP sonstige Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen Erlebnisbauernhof, Ferienbauernhof, Baumhäuser, Ferienhäuser, Tiny-House-Ferienhäuser, Camping und Biogasanlage gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Weiterhin sind allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO geplant.	Kenntnisnahme.  Darstellung Sachverhalt.



TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  12.01.2024	<p><i>Stellungnahme:</i></p> <p>Gem. §§ 1 und 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (u.a. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und Lichtimmissionen) auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.</p> <p>Schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 3 (2) BImSchG (hier: Lärm) können unter Berücksichtigung der o.g. Unterlagen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>Es wird die Überarbeitung der Schallimmissionsprognose und der Festsetzungen des BP als erforderlich erachtet.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Abbildungen (z.B. Abb. 12 und 13) der Schallimmissionsprognose (1-23-05-056) vom 18.09.2023 seitens der öko-control GmbH nicht lesbar sind.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Das Ziel des BP ist u.a., dass Sondergebiete für touristische Zwecke entstehen, welche das Ferien- und Freizeitangebot um verschiedene Ferienunterkünfte und Sportaktivitäten als weiteren touristischen Verknüpfungspunkt in der Region ergänzen.</p> <p>Weiterhin wurden bereits vorhandene gewerbliche Flächen und Wohnnutzungen in die Planung einbezogen.</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Abbildungen im Sinne der Lesbarkeit überarbeitet werden.
		<p><i>Geräusche</i></p> <p>I.R.d. immissionsschutzrechtlichen SN vom 25.03.2022 (Az. 63 62-2022-00307) wurde zur ausreichenden Beurteilung der Gesamtbelastung und der Einhaltung des erforderlichen Schutzanspruchs der zukünftigen Wohnbebauungen eine schalltechnische Prognose im weiteren Planungsverfahren als erforderlich erachtet.</p> <p>Dem kam der Vorhabenträger Event &amp; Erlebnis GmbH mit der Schallimmissionsprognose (1-23-05-056) vom 18.09.2023 seitens der öko-control GmbH nach.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>12.01.2024</p>	<p>Im Ergebnis wurde unter Berücksichtigung der Gesamtheit aller Emittenten (Vor- und Zusatzbelastung) für die innerhalb (MI, WA 1 und 2) und außerhalb („An der Alten Elbe 75 A“) des Plangebiets bestehenden sowie geplanten Wohnbebauungen eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts (hier: 56 dB (A)) gem. Nr. 6.1 e) der TA Lärm im Beurteilungszeitraum Tag festgestellt. Diese betrifft den südwestlichen Bereich des geplanten Wohngebiets WA 2.</p> <p>Der maßgeblich zur Überschreitung führende Hauptemittent ist die angrenzende Autowerkstatt (hier: Bittkauer Weg 7A). Als Folge kann das bestehende Gewerbe in seiner Nutzung bspw. durch Lärmbeschwerden eingeschränkt werden (heranrückende Wohnbebauung).</p> <p>I.d.Z. regt die Prognose aktive und passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe (hier: Raumanordnung) an.</p> <p>Weiterhin wären fensterunabhängige Lüftungssysteme möglich. Die Festsetzung, die den Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 regelt, ist eine TA Lärm-konforme Schallschutzmaßnahme. Es wird so verhindert, dass ein Immissionsort gem. Nr. 2.3 der TA Lärm an der betroffenen Fassade entsteht.</p> <p>I.d.Z. wird darauf hingewiesen, dass passiver Schallschutz durch bspw. Umfassungsbauten und Schallschutzfenster nicht TA Lärm (gewerbl. Lärm) -konform sind.</p> <p>Die Aufnahme konkreter Maßnahmen in die Festsetzungen des BP wird seitens der UISB des LK JL empfohlen.</p> <p>I.R.d. Schallimmissionsprognose wurden weiterhin für die geplanten Ferienunterkünfte die Vorbelastungen beurteilt und der Gesamtbelastung gleichgesetzt. Die spiegelbildliche Betrachtung des eigenen Vorhabens ist plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Gem. Anhang A.1.3 a) der TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte nach Nr. 2.3 der TA Lärm: „bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums nach DIN 4109, Ausgabe November 1989“.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wie im Gutachten und der Planung dargestellt wird der schalltechnische Orientierungswert gem. DIN 18005-1 für das allgemeine Wohngebiet WA 2 um einen dB(A) überschritten. Dies betrifft nur einen Teilbereich des WA 2.</p> <p>Eine Überschreitung in dieser Höhe ist nicht gesundheitsschädlich und im Zuge der dörflichen Gemengelage zumutbar. Ein Hinweis wurde auf der Planzeichnung dargestellt. Dennoch wird dem Hinweis gefolgt.</p> <p>Im Zuge des 2. Entwurfs werden konkrete Maßnahmen in die Textfestsetzungen übernommen.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>12.01.2024</p>	<p>Die Anwendung der DIN 4109 erfolgt unabhängig vom Gebäudetyp, jedoch immer bei Vorhandensein von schutzbedürftigen Räumen im Gebäude, z.B. in Hotels, Pensionen, Altenwohnheimen und Bürogebäuden. Schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109 sind u.a. Schlafräume.</p> <p>Eine Unterscheidung zw. dauerhaftem oder zeitweisem Wohnen ist nicht relevant.</p> <p>Durch die Erfüllung der Anforderung der TA Lärm können somit bereits ein Mindestkomfort und dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse ohne „besonderen“ passiven Schallschutz gewährleistet werden. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel können somit auch die Belastungen der Außenwohnbereiche des „Elbauen-Campingpark Parey“ durch gewerblichen Lärm beurteilt werden.</p> <p>Jedoch bestehen seitens der UISB des LK JL Bedenken bzgl. der Vorgehensweise i.R.d. Schallimmissionsprognose.</p> <p>Die verbalargumentative Begründung i.R.d. Schallimmissionsprognose sagt dazu entsprechend aus, dass „die Gäste bzw. Touristen wissentlich der zu erwartenden Geräuschkulisse in einem Ferienpark/-dorf ihre Ferien antreten und quasi „mitverantwortlich“ für die Geräuschmissionen sind“.</p> <p>Diese Annahme stellt keine wissenschaftliche Information dar. Weiterhin wurde in diesem Zusammenhang vorrangig bzgl. verhaltensorientiertem Lärm argumentiert (vgl. S. 50 der Schallimmissionsprognose (1-23-05-056) vom 18.09.2023 seitens der öko-control GmbH).</p> <p>In diesem Zusammenhang ist es fraglich, ob die Feriengäste einen Einfluss auf den anlagenbezogenen Fahrzeugverkehr, Parkplatzlärm usw. des eigenen Vorhabens haben.</p> <p>Entsprechend wird i.R.d. Betrachtung der „Ferienwohnungen“ seitens der UISB des LK JL eine Beurteilung anhand der Berücksichtigung der Gesamtheit aller Emittenten (Vor- und Zusatzbelastung) als erforderlich erachtet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Schallimmissionsprognose überarbeitet und erneut mit dem 2. Entwurf ausgelegt wird.</p> <p>Ggf. entstehende Schutzmaßnahmen werden textlich festgesetzt und sind im Bauantrag nachzuweisen.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>12.01.2024</p>	<p><i>Gerüche</i></p> <p>Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen i.S.d. § 3 (1) BImSchG und deren Erheblichkeit wurde die Geruchsprognose (1-23-05-056-2) vom 18.09.2023 seitens der öko-control GmbH erstellt.</p> <p>Lt. der Nr. 5 des Anhangs 7 zur TA Luft ist: „Die Erheblichkeit [...] keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden“.</p> <p>Bspw. wird ein Wohnbauvorhaben unzumutbaren Belästigungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen ausgesetzt, wenn die maßgeblichen Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (a.F.) deutlich überschritten werden und das Vorhaben vorhandene Konflikte verschärft oder erstmalig neue Nutzungskonflikte begründet.</p> <p>Normalerweise werden für Biogasanlagen und landwirtschaftliche Gerüche verschiedene Immissionswerte angesetzt. Jedoch können die Gerüche aus z.B. Tierhaltung und Biogasanlagen in der Praxis nicht getrennt voneinander wahrgenommen werden (vgl. Biogas-Handbuch Monika Agatz). Entsprechend ist es sinnvoll, einen Immissionswert anzunehmen.</p> <p>In der ständigen Rechtsprechung werden Immissionswerte von max. 0,25 in besonders gelagerten Ausnahmefällen als zumutbar angesehen (vgl. Urteil des BVerwG, 15.09.2022 - 4 C 3.21).</p> <p>I.R.d. Gutachtens wurde entsprechend für den zu betrachtenden Sonderfall ein Immissionswert von 0,19 ermittelt. Das Gutachten ist diesbezüglich plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Laut Gutachten wurde nachgewiesen, dass für den nordwestlich gelegenen Ferienbauernhof Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 15 % zu erwarten sind.</p> <p>Entsprechend bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Diese SN ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land - UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg	In Ergänzung meiner SN vom 09. bzw. 12.01.2024 reiche ich die SN der unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach. Die SN der unteren Straßenverkehrsbehörde und der Brand-schutzdienststelle liegen weiterhin nicht vor.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
	01.02.2024	<b>Fachbereich Umwelt</b> <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Grundsätzlich bestehen gg. das o.g. Vorhaben aus natur-schutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Einwände und Bedenken. Es bestehen jedoch z.T. Bedenken gg. die einge-reichten Unterlagen der Entwurfsfassung. Dbzgl. wird es als erforderlich angesehen, die folgenden Angaben bzw. Unter-lagen zu ergänzen, zu ändern bzw. zu konkretisieren, fol-gende Hinweise werden gegeben:	Kenntnisnahme.
	1. Konkretisierung der <u>Planzeichnung</u> bzw. Darstellung der Festsetzung 5.9 (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB) als Plan-zeichen.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen zur Biogasanlage werden an den Stellen nachrichtlich dargestellt, welche in der Baugeneh-migung bestimmt sind. Weitere Konkretisierungen werden nicht vorgenom-men, da die Kompensationsmaßnahmen nicht Teil des BP-Verfahrens sind.	
	2. Prüfung und Überarbeitung der <u>Begründung</u> (Teil I) hin-sichtlich der Betroffenheit gesetzlich geschützter Bio-tope nach § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 22 (1) NatSchG LSA.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird geprüft und ggf. er-gänzt.	
3. Ergänzung des <u>Umweltberichts</u> (Teil II) um folgenden Bestandteil: Prognose über die Entwicklung des Um-weltzustands infolge der Kumulierung mit den Auswir-kungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (u.a. BP „Alte Elbe“, BP „Erlebnisdorf Elbe-Parey“) unter Be-rücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz (Kühns Loch als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG)	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird geprüft und ggf. er-gänzt.		

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg	4. Prüfung und Überarbeitung der <u>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (EAB)</u> (Anlage zu Teil I und Teil II) 4.1. Verwendung der Biotoptypen und -codes gem. Bewertungsmodell für das LSA	Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die genannten Punkte geprüft und ggf. angepasst werden.
	01.02.2024	4.2. Überprüfung der Kompensationsplanung hinsichtlich der anzunehmenden Planwerte der zu entwickelnden Biotoptypen aufgrund der geplanten touristischen Nutzung 4.3. Prüfung der fachlichen Eignung der Kompensationsmaßnahme A 2 – Entwicklung und Pflege eines artreichen Halbtrockenrasen	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Für die Kompensation der Eingriffe sowie zur Herstellung eines Lebensraums für Neuntöter wird eine 2,5 ha große externe Fläche genutzt. Die Fläche befindet sich in 2,5 km Entfernung zum Plangebiet und wird derzeit konventionell als Intensiv-/Ansaatgrünland bewirtschaftet. Im Fokus der Maßnahme steht die Schaffung neuer Habitatstrukturen für den Neuntöter und eine grundsätzliche naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche. Hierfür soll neben einer dauerhaften Bewirtschaftungsruhe mageres mesophiles Grünland durch Ansaat und ein strenges Mahdregime entwickelt werden. Darüber hinaus ist die Pflanzung von überwiegend bewehrten Sträuchern auf 180 m <sup>2</sup> angedacht.
		5. Erweiterung der <u>Artenschutzmaßnahmen</u> 5.1. Planung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Revierverlust des Neuntötters sowie Abstimmung mit der UNB dbzgl. 5.2. EAB 4.2 Artenschutzmaßnahmen: Überarbeitung vom Punkt „Anbringen von Nisthilfen“	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Für die Kompensation der Eingriffe sowie zur Herstellung eines Lebensraums für Neuntöter wird eine 2,5 ha große externe Fläche genutzt. Die Fläche befindet sich in 2,5 km Entfernung zum Plangebiet und wird derzeit konventionell als Intensiv-/Ansaatgrünland bewirtschaftet. Im Fokus der Maßnahme steht die Schaffung neuer Habitatstrukturen für den Neuntöter und eine grundsätzliche naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche. Hierfür soll neben einer dauerhaften Bewirtschaftungsruhe mageres mesophiles Grünland durch Ansaat und ein strenges Mahdregime entwickelt werden. Darüber hinaus ist die Pflanzung von überwiegend bewehrten Sträuchern auf 180 m <sup>2</sup> angedacht.
		6. Informationspflichten der Gemeinden zur Führung des <u>Kompensationsverzeichnisses</u> der UNB nach dem § 18 (2) NatSchG LSA.	Der Hinweis ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg  01.02.2024	<p><i>Begründung:</i>                      Gem. § 3 (1 und 2) BNatSchG i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 und (2) NatSchG LSA obliegt dem LK JL als UNB die Ausführung des BNatSchG, NatSchG LSA und der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsvorschriften, soweit durch gesetzliche Regelungen nichts anderes bestimmt ist. Nach § 1 (3) NatSchG LSA haben die Naturschutzbehörden dafür Sorge zu tragen, dass die Vorschriften des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingehalten werden. Sie sind befugt, die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen und Anordnungen zur Durchführung dieser Vorschriften und zur Abwehr von Gefahren für Natur und Landschaft zu treffen.</p> <p><i>zu 1. Planzeichnung:</i>                      Zur Festsetzung kompensatorisch wirkender Maßnahmen bieten sich insbs. die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Nr. 10, 14, 15, 16, 18 lit. b, 20, 23 lit. a, 24 und 25 BauGB an. Die Gemeinden haben gem. LAU (2012) jeweils Sorge dafür zu tragen, dass die geplanten Maßnahmen nach Art und Umfang präzise beschrieben werden, damit feststeht, auf welche Weise die planende Gemeinde den sich stellenden naturschutzfachlichen Konflikten zu begegnen gedenkt. Dieses Erfordernis folgt bereits aus dem Umstand, dass jede Rechtsgrundlage aus rechtsstaatlichen Gründen hinreichend klar und bestimmt sowie widerspruchsfrei sein muss. Gefordert wird hierbei nicht eine Bestimmtheit um jeden Preis, jedoch ist es aus Sicht der UNB notwendig, die TF 5.9 mit einem geeigneten Planzeichen in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist die Anlage 1 der EAB zu überprüfen. Für das Sondergebiet SO 7 sind gem. der Tabelle neben den versiegelten Flächen lediglich Ruderalflächen bilanziert, die geplanten Baum-Strauchstrukturen (textliche TF 5.9) innerhalb des SO 7 tauchen in der Bilanzierung nicht auf.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:                      Für die Biogasanlage und dazugehörige technische Anlagen liegt eine Baugenehmigung (Az : 63 gz-2015-01417) vor. Die in der Baugenehmigung verorteten Kompensationsmaßnahmen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die textliche Festsetzung 5.9 wird im 2. Entwurf entfallen.                      Es besteht kein Erfordernis das SO 7 erneut zu bilanzieren, da die Biogasanlage bereits besteht (sh. Baugenehmigung).</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg  01.02.2024	<p><i>zu 2. Begründung (Teil I)</i></p> <p>In der Begründung (Kapitel 2.4.1) wird auf S. 12 erläutert, dass gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 22 (1) NatSchG LSA von der Planung nicht betroffen sind. Sowohl aus der Karte der Biotop- und Nutzungstypen / Avifauna (Plan Nr. 1) sowie der Maßnahmenplanung und der Planzeichnung wird jedoch deutlich, dass sich zum einen mehrere gesetzlich geschützte Biotop in dem Plangebiet befinden und zum anderen augenscheinlich zum Teil beseitigt werden. Bspw. befindet sich im zentralen Bereich lt. der Karte der Biotop- und Nutzungstypen eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB), die als Reviermittelpunkt des Neuntöters erfasst worden ist.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Bei der Begründung handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Dieser wird korrigiert.</p>
		<p>Entsprechend der Maßnahmenplanung bzw. Planzeichnung soll im zentralen Bereich eine parkartige Gehölzfläche (A 8) angelegt werden. Eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) fehlt für die Bestandshecke. In allen Planunterlagen sollte aufgrund dieser missverständlichen TF und Darstellungen in der Planzeichnung die Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotop noch einmal überprüft werden und die Planzeichnung mit entsprechenden Planzeichen (Pflanzbindung) versehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Betroffenheit der gesetzlich geschützten Biotop geprüft und ein inkludierter Antrag auf Ausnahme (Kapitel 2.3.7 UB) mit den Planunterlagen gestellt wird.</p>



TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg  01.02.2024	Hinweis: Der gesetzliche Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG unterliegt ebenso wie der besondere Artenschutz nicht der Abwägung nach § 1 (6) BauGB. An den gesetzlichen Biotopschutz sind die Gemeinden demnach rechtlich strikt gebunden. Der Schutz folgt hier unmittelbar aus dem Gesetz; einer gesonderten Schutzgebietsausweisung bedarf es nicht. Können die gesetzlich geschützten Biotope nicht in die Planung integriert werden und somit Konflikte vermieden werden, kann hier in die „objektive Ausnahme- und Befreiungslage“ hinein geplant werden. Hierbei wird durch die UNB geprüft, ob die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung rechtlich überhaupt möglich ist und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotregelung auch sonst nichts entgegensteht. Bejaht die UNB (mindestens in einer positiven SN) zutreffend die Voraussetzungen einer Ausnahme oder Befreiung oder stellt eine solche in Aussicht, muss sie sich an dieser Aussage bei der Verwirklichung der Planung festhalten lassen, soweit jedenfalls die tatsächlichen Verhältnisse nicht verändert werden.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
		Höchste Rechtssicherheit besteht, wenn die UNB während des Bauleitplanverfahrens bereits eine entsprechende Ausnahme oder Befreiung erteilt. Hierbei greift die Sonderregelung des § 30 (4) BNatSchG, die das Verhältnis von gesetzlichem Biotopschutz und Bauleitplanung vereinfachen soll (LAU 2012). Dabei kommt § 30 (4) BNatSchG den Gemeinden insoweit entgegen, als darin klargestellt wird, dass die Ausnahme oder Befreiung bereits vor Planerlass erteilt werden kann. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von BP Handlungen i.S.d. Abs. 2 zu erwarten, kann gem. § 30 (4) BNatSchG auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Abs. 2 vor der Aufstellung des BP entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des BP begonnen wird.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg  01.02.2024	<p><i>Zu 3. Umweltbericht (Teil II)</i></p> <p>Rund 100 m nordwestlich des geplanten Geltungsbereichs befindet sich das Gewässer „Kühns Loch“. Das betreffende Gewässer ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG (natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation [...]) kartiert. Es grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Elbtalaue“ und befindet sich etwa in 2 km Entfernung zum FFH-Gebiet „Elbaue bei Bertingen“ und Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ sowie Biosphärenreservat Mittelelbe.</p> <p><i>Gewässer wie das „Kühns Loch“ weisen als Altgewässer der Optimalphase eine hohe Biodiversität auf und bieten verschiedensten Arten (u.a. Makrophyten, Makrozoobenthos, Amphibien) einen geeigneten Lebensraum. Diese Lebensraumfunktion wird häufig durch eine zu intensive anthropogene Nutzung beeinträchtigt.</i></p> <p>I.R.d. UB wäre aus Sicht der UNB der Einfluss (Intensivierung Tourismus und Wirkung auf die Nutzung des Sees) durch das geplante Vorhaben auf den Zustand des gesetzlich geschützten Biotops unter Berücksichtigung bereits vorhandener Vorhaben (u.a. Erlebnisdorf Parey, Wochenendhaussiedlung „Alte Elbe“) zu bewerten und zu prüfen. Entsprechender Prüfschritt ist gem. Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB Bestandteil des UB. Notwendig ist eine „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“.</p>	<p>Darstellung Sachverhalt.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:                      Das „Kühns Loch“ ist nicht Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden BP. Das dem BP zu Grunde liegende Konzept sieht einen Tourismus mit dem Fokus des „Ländlichen“ und dem Bauernhof-Charakter vor. Eine Nutzung des Sees durch weitere Gäste wird nicht angestrebt. Seitens der Gemeinde bestehen bereits Abstimmungen mit der UWB zur Nutzungsregelung des Sees. Im Gespräch sind Temporegelungen sowie Verbote für einige „schnelle“ Wassersportarten.                      Dennoch wird das Kapitel 2.2.10 Kumulierende Auswirkungen durch benachbarte Plangebiete – u.a. mit Blick auf einen möglicherweise erhöhten Nutzungsdruck auf das Gewässer – im Umweltbericht ergänzt.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg  01.02.2024	<p><i>Zu 4. EAB (Anlage zu Teil I und Teil II)</i> Lt. § 18 (1) BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gleichzeitig gilt für diese Verfahren gem. § 1a (3) BauGB, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen sind. Dazu zählen u.a. die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wechselwirkungen untereinander. <i>Die Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsbilanzierung nach § 1a (3) BauGB hat umfassend im UB zu erfolgen.</i></p>	<p>Darstellung Sachverhalt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde umfassend durchgeführt.</p>
		<p>Zur Erfüllung der nach § 1 a (3) BauGB notwendigen Voraussetzungen, ist i.R.d. Bauleitplanung eine entsprechende Flächenbewertung vorzunehmen. Zur rechtmäßigen Umsetzung der Bewertung sollten standardisierte Bewertungsverfahren zur Anwendungen kommen (EAB unter Hinzuziehung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt).</p>	<p>Darstellung Sachverhalt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde umfassend durchgeführt.</p>
		<p><i>Zu 4.1 Nutzung des Bewertungsmodells für das LSA</i> I.R.d. EAB werden Biotoptypen und Biotopcodes genutzt, die teilweise nicht durch das Bewertungsmodell gedeckt sind. Beispiel: „Sonstige Wiese“(GSY) mit einem Biotopwert von 7. Es sind die Biotoptypen und -codes des Bewertungsmodells zu nutzen. Die Interpolation einiger Biotopwertpunkte wurde aus Sicht der UNB fachlich hinreichend begründet. Lässt sich gem. Grundsatz Nr. 2.2.6 des Bewertungsmodells im Ausnahmefall eine konkrete Biotopausprägung nicht eindeutig einem bestimmten Biototyp, einer bestimmten Ausprägung oder einem bestimmten Alter (z.B. bei ungleichartigen Wald- oder Gehölzbeständen) zuordnen, so ist entsprechend [der Wert] zu interpolieren.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Biotoptypen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt angepasst werden.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>01.02.2024</p>	<p><i>Zu 4.2 Kompensationsplanung - Interpolation Planwerte</i></p> <p>Zielstellung des BP ist entsprechend der Unterlagen vordergründig die Entwicklung eines naturnahen und nachhaltigen Tourismusangebots unter dem Thema „Ferien- oder Erlebnis-Bauernhof“. Zur Realisierung sollen mehrere Sondergebiete (SO) ausgewiesen werden sowie zwei allgemeine Wohngebiete (WA) als auch ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die verbleibenden Flächen innerhalb der Sonder-, Wohngebiete und innerhalb des Mischgebiets sollen unversiegelt bleiben und lt. den Planunterlagen mitunter als strukturreiche Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Des Weiteren sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs naturschutzfachlich hochwertige Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Aus Sicht der UNB gibt es jedoch erhebliche Bedenken, dass sich entsprechende Biotope (bspw. A1 - Entwicklung und Pflege von mesophilem Grünland, A2 - Entwicklung und Pflege eines artenreichen Halbtrockenrasen) auf den Flächen entsprechend des Planwerts aufgrund des Nutzungsdrucks im räumlichen Zusammenhang entwickeln.</p> <p>Biotope oder Biotoptypen fungieren als hochaggregierte Indikatoren, die leicht zu erfassen sind und darüber hinaus verschiedene biotische und abiotische Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken bis zu einem gewissen Grad summarisch abbilden; indirekt ist dadurch auch eine ungefähre Bewertung des Landschaftsbilds gewährleistet.</p> <p>Die geplanten Maßnahmenflächen werden im räumlichen Geltungsbereich nach Umsetzung der Planung von baulichen Anlagen, Verkehrsflächen sowie Freizeit- und Begegnungsflächen umringt sein, die vorrangig der touristischen Nutzung dienen sollen. Entsprechend wird zum einen an der Entwickelbarkeit der geplanten Vegetation selbst als auch an der Wertigkeit der Fläche, soweit sich die Vegetation selbst tatsächlich optimal entwickelt, gezweifelt. Die im vorherigen Absatz erläuterten abiotischen sowie biotischen Einzelfunktionen, wie bspw. die Lebensraumfunktion der zu entwickelnden Biotope, werden zumindest verringert sein und</p>	<p>Darstellung Sachverhalt.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Maßnahmenplanung wird entsprechend an den zu erwartenden Nutzungsdruck angepasst. Statt den Ausgleichsmaßnahmen zum mesophilen Grünland und Halbtrockenrasen wird nun eine Gestaltungsmaßnahme für die Entwicklung einer artenreichen Grünfläche vorgesehen. Gewählt wurden hier klimatolerante und wildartenreiche Blumenwiesenmischungen, die den Blühaspekt des Geltungsbereichs abwechslungsreich und dauerhaft aufwerten, jedoch auch die Trittfeste eines klassischen Blumenrasens mit sich bringen. Die Berücksichtigung klimatoleranter Arten bedingt, dass sich die Wiesenflächen nach Trockenperioden perspektivisch selbstständig regenerieren werden. Durch die skizzierte Gestaltungsmaßnahme soll insbesondere die florale Biodiversität trotz des entstehenden Nutzungsdrucks durch Feriengäste eine Steigerung erfahren und die umfassenden Grünflächen optisch aufwerten.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>01.02.2024</p>	<p>führen aggregiert zu einer Minderung des Biotopwerts bzw. des anzunehmenden Planwerts. Dies dürfte auch unabhängig von der direkten Nutzung der Fläche indirekt aufgrund des Nutzungsdrucks angrenzender Bereiche (Hinweis im folgenden Absatz beschrieben) gelten. Entsprechendes ist in der Regelbewertung gem. dem Bewertungsmodell für das LSA jedoch nicht berücksichtigt. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend kurz an einem Bsp. eines mesophilen, artenreichen Grünlands in der freien Landschaft erläutert. Mesophiles, artenreiches Grünland (GMA), das im Regelverfahren gem. Bewertungsmodell für das LSA einen Biotopwert von 18 Wertpunkten und einen Planwert von 16 Wertpunkten besitzt, wird traditionell in zweischüriger Mahd bewirtschaftet und ist von schnittverträglichen Süßgräsern wie v.a. Wiesen-Fuchsschwanz (<i>Alopecurus pratensis</i>) und Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>) dominiert. Bei optimaler Nutzung sind solche Wiesen vertikal reich gegliedert und weisen mehrschichtige Bestände mit Ober-, Mittel- und Untergräsern sowie zahlreichen Kräutern und Stauden unterschiedlicher Wuchshöhe auf. Im Jahresverlauf können oft markante Blüh- aspekte auftreten. Charakteristische Brutvogelarten der offenen Landschaft sind unter anderem Braunkehlchen, Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze, Wachtel, Wachtelkönig oder Wiesenpieper. Da sich die Maßnahmen im direkten räumlichen Geltungsbereich des BP befinden und sich die geplanten Biotope durch die touristische Nutzung, vor allem hinsichtlich der Habitat- und Lebensraumfunktion voraussichtlich nicht optimal entwickeln werden, sollten auch die geplanten Biotope hinsichtlich der Planwerte entsprechend interpoliert werden. Dies dürfte auch unabhängig von der direkten Nutzung der Fläche indirekt aufgrund des Nutzungsdrucks angrenzender Bereiche (Hinweis im folgenden Absatz beschrieben) gelten.</p> <p>Aus Sicht der UNB ist d.W. in den Planunterlagen nicht dargestellt, wie langfristig gewährleistet werden soll, dass die geplanten Ausgleichsflächen (v.a. A1, A2) nicht ebenfalls durch die Gäste des geplanten Ferien- oder Erlebnisbauernhofs als Sport-, Spiel- und Begegnungsflächen (Entwicklung als Trittrassen) genutzt werden. Entsprechender Sachverhalt sollte in den Planunterlagen Berücksichtigung finden.</p>	Sh. oben

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>01.02.2024</p>	<p><i>Zu 4.3 Kompensationsplanung - Entwicklung und Pflege eines artenreichen Halbtrockenrasen (A 2)</i></p> <p>Die gegenwärtig als Intensivgrünland genutzte Maßnahmenfläche A2 im Nordwesten des Plangebiets soll auf ca. 15.800 m<sup>2</sup> als Halbtrockenrasen (RHB) entwickelt werden.</p> <p>Gem. Jedicke et al. (1996) kennzeichnen die Ökologie von Magerrasen zwei Hauptfaktoren: Trockenheit und Nährstoffarmut. Mit Ausnahme verschiedener kleinflächiger Sonderstandorte stellen Magerrasen das Ergebnis anthropogenen Handelns (Waldrodung, extensive Beweidung) dar.</p> <p>Die Eignung der Flächen für Kompensationszwecke setzt voraus, dass sie aufwertungsbedürftig und aufwertungsfähig sind (vgl. BVerwG, Urt. V. 23.08.1996, NUR 1997, 87, 89). Eine entsprechende Aufwertungsbedürftigkeit der Fläche liegt vor. Aufgrund des touristischen Gesamtkonzepts des BP und aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen bestehen aus Sicht der UNB jedoch Bedenken hinsichtlich der fachlichen Eignung der geplanten Maßnahme innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Aufwertungsfähigkeit).</p> <p>Der Baugrundvoruntersuchung ist zu entnehmen, dass die Bodenoberfläche durch schluffige, meist schwach feinsandige Tone (Auenton) bestimmt wird, die bis in 0,4 m bis 1,0 m Tiefe unter GOK humose Anteile aufweisen (BS 5 im Bereich der Maßnahmenfläche A2). Ohne eine aufwendige Vorbereitung des Standorts durch eine Andeckung mit nährstoffarmen Substrat ist aus Sicht der UNB eine Erreichung des Entwicklungsziels fraglich.</p> <p>Für die meisten Halbtrockenrasen wirkt sich eine Pflege existenziell auf den Bestand dieser Flächen aus. Ein entsprechend detailliertes Pflegekonzept ist notwendig. Grundlage sollte möglichst eine Untersuchung des Standorts (Ist-Zustand Fläche) sein. Die Erläuterung der Maßnahme A2 auf S. 17 der EAB sollte dementsprechend ergänzt und konkretisiert werden.</p>	Sh. oben.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg  01.02.2024	<p>Neben übermäßiger (Nutzungsintensivierung) und mangelnder Nutzung (Nutzungsaufgabe) gefährdet u.a. Erholungsdruck in Form von Trittbelastung und Beunruhigung (v.a. durch Spaziergänger, die von gekennzeichneten Wegen abkommen) den Fortbestand von Magerrasen. In den Planunterlagen wird aus Sicht der UNB nicht hinreichend erläutert, wie eine touristische Nutzung (Spiel-, Sport, Erholungsfläche) der geplanten Maßnahmenfläche A2 unterbunden werden soll (siehe Punkt 4.2).</p> <p><i>Grundsätzlich wird aus Sicht der UNB die Planung einer fachlich geeigneteren Maßnahme angeraten.</i></p>	Sh. oben
		<p><i>Zu 5. Artenschutzmaßnahmen</i></p> <p>BP selbst können noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG erfüllen. Dies ist jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben möglich. Deshalb ist bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines BP eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Andernfalls könnte der BP aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein (s. bspw. VGH Bayern, Urt. V. 18.01.2017 – 15 N 14.2033).</p> <p>Darüber hinaus unterliegt der besondere Artenschutz nach Kapitel 5 Abschnitt 3 BNatSchG nicht der Abwägung nach § 1 (6) BauGB. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind mithin abwägungsfest.</p>	Darstellung Sachverhalt.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land - UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>01.02.2024</p>	<p>Aus dem Artenschutzfachbeitrag (ASFB), faunistischer Untersuchung sowie der EEAB (Steinbrecher u. Partner, September 2023) geht hervor, dass vom Vorhaben der Gemeinde Elbe-Parey BP „Elbauen-Campingpark Parey“ Brutvögel betroffen sein können.</p> <p>Entsprechend § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</li> <li>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).</li> </ol> <p>Alle europäischen Vogelarten, so auch die hier betroffenen Arten Kleinspecht (<i>Dendrocopos minor</i>), Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>), Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>) sowie Vögel der weiteren Artgruppen (verschiedene, teils euryöke Arten), gehören gem. § 7 (2) Nr. 13 b) bb) BNatSchG i.V.m. Artikel 1 der Richtlinie 2009/147/EG (VSch-RL Vogelschutzrichtlinie) zu den besonders geschützten Arten.</p> <p>Der Grünspecht (<i>Picus viridis</i>) gehört gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG i.V.m § 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) und die Waldohreule (<i>Asio otus</i>) gehören gem. § 7 (2) Nr. 14 Buchstabe a) BNatSchG zusätzlich zu den streng geschützten Arten.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>



TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg  01.02.2024	<p>Gem. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG gilt für nach § 15 (1) BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 (1) oder (3) BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben i.S.d. § 18 (2) Satz 1 BNatSchG (zulässige Vorhaben in einem BP), dass das Verbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.</p> <p>Lt. den Planunterlagen (ASFB, EAB) können die signifikante Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für die betroffenen Arten bei Durchführung der geplanten Maßnahmen ausgeschlossen werden. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch die Rodung von als Lebensstätten genutzter Strukturen wie Gehölze, Hecken und Sträucher, hingegen nicht ausgeschlossen werden.</p>	Darstellung Sachverhalt.
		<p><i>Zu 5.1 CEF-Maßnahmen Neuntöter</i></p> <p>Beim Neuntöter wird mit dem gesamten Revier die Fortpflanzungsstätte abgegrenzt (MULNV &amp; FÖA 2021, RUNGE et al. 2010). Der Reviermittelpunkt liegt gem. Faunakartierung zentral im Plangebiet. Als planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz wird für den Neuntöter eine Entfernung von 30 m angenommen (GASSNER et al. 2010). Dieser Abstand kann mit der geplanten Flächennutzung des Elbauen-Campingparks für das Revierumfeld nicht gewährleistet werden. Auch die geplanten, neuanzulegenden Hecken (z.B. Strauch-Staudenhecken) können die Funktions- und Habitatanforderungen eines neuen Reviers nicht erfüllen. Durch mangelnden Abstand zu potentiellen Störquellen und durch fehlende Sichtfreiheit stellen diese keine geeigneten Habitatstrukturen als Ersatzmaßnahmen für die Art Neuntöter dar.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Für die Kompensation der Eingriffe sowie zur Herstellung eines Lebensraums für Neuntöter wird eine 2,5 ha große externe Fläche genutzt. Die Fläche befindet sich in 2,5 km Entfernung zum Plangebiet und wird derzeit konventionell als Intensiv-/Ansaatgrünland bewirtschaftet.</p> <p>Im Fokus der Maßnahme steht die Schaffung neuer Habitatstrukturen für den Neuntöter und eine grundsätzliche naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche. Hierfür soll neben einer dauerhaften Bewirtschaftungsruhe mageres mesophiles Grünland durch Ansaat und ein strenges Mahdregime entwickelt werden. Darüber hinaus ist die Pflanzung von überwiegend bewehrten Sträuchern auf 180 m<sup>2</sup> angedacht.</p> <p>Entsprechende Aussagen werden zum 2. Entwurf vorliegen.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land - UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>01.02.2024</p>	<p>Damit verliert das Revier durch die Umsetzung des Vorhabens (Bebauung, Anlegen des Bereichs Sport/Begegnung) die Eignung als und somit die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Bei Ausführung von geeigneten CEF-Maßnahmen liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG hier nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die Maßnahmen erfüllt wird. Dafür muss die Bereitstellung der Maßnahme bei Arbeitsbeginn abgeschlossen sein, damit Exemplaren der Art Neuntöter weiterhin kontinuierlich Brutstätten und Lebensraum zur Verfügung stehen.</p> <p>Eine geeignete Heckenstruktur besitzt eine ausreichende Höhe, ist mindestens 250 m lang und stellt Sitzwarten bereit. Sie sollte sich in weitestgehend offener Landschaft zur Ermöglichung des Revierüberblicks befinden. Übergangsweise ist eine Sicherung von Neupflanzung mit dicht verzweigten Reishaufen bzw. Gestrüppwällen möglich. Durch diese temporäre Maßnahme kann die volle Funktionsfähigkeit der eigentlichen Maßnahmenhecke teilweise vorgezogen bzw. übergangsweise überhaupt erst erfüllt werden (MULNV &amp; FÖA 2021).</p> <p>Das zu ersetzende Revier soll den Umfang des lokal ausgeprägten Reviers, dabei mind. 2 ha, umfassen. Aufgrund der relativen Standorttreue des Neuntöters sollten neuangelegte Nisthabitate möglichst angrenzend an die zu ersetzende Lebensstätte errichtet werden (RUNGE et al. 2010).</p> <p>Die entsprechende Planung hierzu ist mit der UNB abzustimmen.</p> <p>Hinweis: Die artenschutzrechtliche Planung und Umsetzung der CEF-Maßnahme für Neuntöter ist abwägungsfest. Diese Maßnahmen sind darüber hinaus als solche nicht populationsbezogen, sondern individuenbezogen zu betrachten. Ein Ausweichen der Tiere in vermeintlich freie Habitate kann als Maßnahme so nicht akzeptiert werden. Es kann oftmals von einer vollständigen Ausschöpfung der Lebensraumkapazitäten für die jeweilige Art ausgegangen werden (RUNGE et al. 2010).</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Dem Habitatverlust soll mit einer geeigneten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme begegnet werden. Hierfür wird eine 2,5 ha große externe Fläche bereitgestellt.</p> <p>Die Fläche befindet sich in 2,5 km Entfernung zum Plangebiet und wird derzeit konventionell als Intensiv-/Ansaatgrünland bewirtschaftet.</p> <p>Im Fokus der Maßnahme steht die Schaffung neuer Habitatstrukturen für den Neuntöter und eine grundsätzliche naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche. Hierfür soll neben einer dauerhaften Bewirtschaftungsruhe mageres mesophiles Grünland durch Ansaat und ein strenges Mahdregime entwickelt werden. Darüber hinaus ist die Pflanzung von überwiegend bewehrten Sträuchern auf 180 m<sup>2</sup> angedacht.</p> <p>Entsprechende Aussagen werden zum 2. Entwurf vorliegen.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land - UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>01.02.2024</p>	<p><i>Zu 5.2 Anbringen von Nisthilfen</i></p> <p>Gem. EAB ist die Anbringung von geeigneten Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang umzusetzen, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten weiterhin sicherstellen zu können. Die für die euryöken, ubiquitären Arten vorgesehene Anbringung von Nisthilfen (z.B. Feldsperling) muss nicht vorgezogen erfolgen.</p> <p>Für einige Arten (stenotope, teils streng geschützte Arten) müssen die Nisthilfen bzw. andere Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld der Baufeldfreimachung bzw. der Gehölzentfernung realisiert werden (CEF-Maßnahmen).</p> <p>Der Einsatz von Nistkästen für Spechte ist eine fachlich nur schwach gesicherte Maßnahmenoption. Grünspecht als auch Kleinspecht profitieren vielmehr von der Förderung von stehendem Totholz und dem damit einhergehenden Nutzungsverzicht solcher Bäume (MULNV &amp; FÖA 2021). Zusätzlich ist für den Grünspecht die Entwicklung und Pflege, bzw. der Erhalt von vorhandenen Streuobstbeständen vorzuziehen (LBM 2021).</p> <p>Die Anbringung der Nistkästen kann zusätzlich erfolgen, sollte aber aus Sicht der UNB aufgrund der ungesicherten Annahmewahrscheinlichkeit nicht den Maßnahmenschwerpunkt darstellen.</p> <p>Beim Einsatz von Höhlenerersatz für Spechte ist eine Vorlaufzeit von &gt; 1 Jahr einzuplanen (MULNV &amp; FÖA 2021).</p> <p><i>Allgemein:</i> Gem. der faunistischen Kartierung sind Maßnahmen wie „Einrichtung von Gras-Staudenfluren und Pflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken aus standortheimischen Gehölzarten als Ersatz für verloren gegangene Flächen“ ([...] [Faunistisches Gutachten, S. 7] 2021) möglichst auf <u>Flächen außerhalb des Plangebiets</u> vorzusehen.</p> <p>Die touristische Nutzung und teils flächige Bebauung vermindert die Habitatsignung des Plangebiets für einige der vorkommenden Arten. Daher ist eine Schaffung von zusätzlichen Nistmöglichkeiten auf Flächen im räumlichen Zusammenhang, aber außerhalb des Plangebiets angeraten.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Anbringung der Nisthilfen für die euryöken, ubiquitären Arten soll nun nicht mehr vorgezogen, sondern als reguläre Ausgleichsmaßnahme in gleichbleibender Quantität und Qualität erfolgen.</p> <p>Da die Förderung von stehendem Totholz im Kontext der Planung und im räumlich-funktionalem Umfeld des Plangebiets nicht umsetzbar ist, soll die Anbringung zweier Nistkästen weiterhin forciert werden. Diese sind mind. 1 Jahr vor dem Eingriff im räumlich funktionalen Umfeld der theoretischen Niststätten fachgerecht zu installieren. Hierfür stehen die beiden Gehölzbestände zur Rede, die sich direkt westlich des Plangebiets und ca. 400 m von den potenziellen Niststätten entfernt befinden (Flur 5, Flurstück 1/1).</p> <p>Zusätzlich ist die Synergie zu betonen, die sich mit Umsetzung der Maßnahme A 2 – Anlegen einer artenreichen Streuobstwiese in ca. 600 m Entfernung zur Ersatzniststätte für die Spechte ergibt (Vgl. LBM 2021).</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land – UNB Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>01.02.2024</p>	<p><i>Zu 6. Kompensationsverzeichnis</i></p> <p>Nach dem Runderlass des MLU vom 27.07.2005 zur Umsetzung der §§ 18 - 28 NatSchG LSA und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (RdErl. Informationspflichten) haben die Gemeinden gegenüber dem LK als UNB Informationspflichten. Die unter Punkt 5.1 a-j und unter Berücksichtigung von Punkt 5.2 genannten Informationen sind in der entsprechenden Reihenfolge der UNB unter Beachtung der Fristen nach Bekanntmachung des BP in geeigneter Weise zu übermitteln.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, der UNB als für die Führung des Verzeichnisses zuständigen Stelle, die erforderlichen Angaben zu übermitteln. Das LSA hat hierfür die Nutzung eines digitalen Systems vorgesehen, welches vom Eingriffsverursacher für die Generierung der verpflichtend zur Verfügung zu stellenden Daten zu nutzen ist. Auf der Seite Kompensationsverzeichnis Sachsen-Anhalt – Aktuelle Umweltdaten werden die Daten jeweils getrennt für den geplanten Eingriff sowie für die zum Ausgleich erforderliche Kompensation erfasst. Dabei wird jeweils eine Datei generiert, die der UNB zur Prüfung und Freigabe im Landeskompensationsverzeichnis übermittelt wird.</p> <p><i>Fundstellenverzeichnis: (Aufzählung Quellen in SN)</i> <i>Diese SN ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.</i></p>	<p>Der Hinweis ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>16.02.2024</p>	<p>In Ergänzung meiner SN vom 09.01.2024, 12.01.2024 bzw. 05.02.2024 reiche ich die noch ausstehenden Teil-SN nach.</p> <p><b>Fachbereich Bau</b> <u>Vorbeugender Brandschutz /Brandschutzdienststelle</u> Folgende SN der Brandschutzdienststelle berücksichtigt insbes. die Sachverhalte gem. dem Pkt. 4.1.9 VVPrüfBau (Verwaltungsvorschrift über die bauaufsichtliche Prüfung bautechnischer Nachweise und Bauüberwachung): Entgegen der Aussage nach Pkt. 4.7.1 der Begründung zum BP ist eine Breite von 4 m gem. RL über Flächen für die Feuerwehr in Kurvenbereichen nicht ausreichend. <i>Begründung:</i> Da sich Baufelder weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden und über einen privaten Weg erschlossen werden sollen, wird eine Feuerwehrezufahrt gem. den Anforderungen der RL über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Hier ist insbes. darauf zu achten, dass die Kurvenradien eingehalten werden. Diese sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle bereits im BP nachzuweisen. Da die Zufahrt länger als 50 m und zudem nicht geradlinig ist, ist ein Wendehammer am Ende der Stichstraße vorzusehen, der gleichzeitig als Feuerwehrebewegungsfläche vorgeesehen werden kann. Bei Anwendung der RL über Flächen für die Feuerwehr gilt Folgendes (VV TB Anlage A 2.2.1.1/1): 1. Zu Abschnitt 1 Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mind. entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (RL für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen - RStO 01) zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Straßen haben eine Breite von 6 m. Entsprechende Kurvenradien wurden berücksichtigt. Aufstell- und Bewegungsflächen werden im Zuge des Bauantrags nachgewiesen.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  16.02.2024	<p>2. Hinweisschilder</p> <p>2.1 Hinweisschilder für Zu- oder Durchfahrten haben die Aufschrift „Feuerwehruzufahrt“, die Schilder für Aufstell- oder Bewegungsflächen die Aufschrift „Flächen für die Feuerwehr“.</p> <p>Die Hinweisschilder für Flächen für die Feuerwehr müssen der DIN 4066:1997-07 entsprechen; die Hinweisschilder „Feuerwehruzufahrt“ müssen eine Größe von mindestens B/H = 594/210 mm haben und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sein. Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht Teil der Bauleitplanung und wird in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p>
		<p>2.2 Nach § 12 (1) Nr. 5 StVO ist das Halten vor und in Feuerwehruzufahrten unzulässig, wenn diese Zufahrten amtlich gekennzeichnet sind.</p> <p>Ist die Anordnung eines Halteverbots nach StVO im öffentlichen Verkehrsraum im Bereich der Feuerwehruzufahrt notwendig, so muss das Hinweisschild „Feuerwehruzufahrt“ von der zuständigen Behörde gekennzeichnet sein (amtliches Hinweisschild).</p> <p>Anstelle des amtlichen Hinweisschildes „Feuerwehruzufahrt“ kann die zuständige Behörde die Aufstellung des Verkehrszeichens 283 (Halteverbot) nach StVO mit dem Zusatzschild „Feuerwehruzufahrt“ anordnen (Schutzzone i.S.v. § 45 (1) Satz 2 Nr. 5 StVO).</p>	<p>Der Hinweis ist nicht Teil der Bauleitplanung und wird in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p>

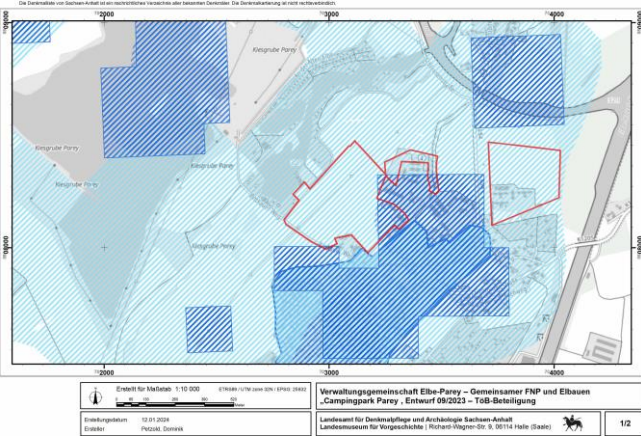
TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	<p>Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg</p> <p>16.02.2024</p>	<p>Die Löschwasserversorgung ist aus Sicht der Brandschutzdienststelle nicht ausreichend. Gem. nachfolgender Begründung ist das Löschwasserkonzept zu überarbeiten und erneut vorzulegen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Gem. § 2 (2) Nr. 1 Brandschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG LSA) hat die Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Um der gemeindlichen Verpflichtung „Sicherstellung des Grundschutzes“ im (B-)Plangebiet nachzukommen, wird i.d.R. das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bestimmung der erforderlichen Löschwassermenge herangezogen. Die Ermittlung des Grundschutzes wird anhand der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und der überwiegenden Bauart bzw. der Gefahr der Brandausbreitung vorgenommen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt daher für die im Betreff genannte Maßnahme 96 m³/h Löschwasser für einen Löschzeitraum von zwei Stunden. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sollte die Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) und des Deutschen Feuerwehrverbands (DFV) in Abstimmung mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfachwesens e.V. (DVGW) herangezogen werden.</p> <p>Danach muss die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung in einer Entfernung von 75 m Lauflinie zum Zugang des Grundstücks sichergestellt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den technischen Voraussetzungen der örtlichen Feuerwehr kann hier der Wert auf 150 m erhöht werden. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle muss eine Lieferleistung von mindestens 24 m³/h für einen Löschzeitraum von 2 Stunden aufweisen. Um den erforderlichen Grundschutz von 96 m³/h Löschwasser für einen Löschzeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten, können alle weiteren Entnahmestellen in einem Umkreis von 300 m herangezogen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, indem diese in die Begründung übernommen werden.</p>


TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Jerichower Land Bahnhofstraße 9 39288 Burg  16.02.2024	<p>In Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorger kann die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz erfolgen. Sollte eine andere Löschwasserversorgung in Frage kommen, sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Löschwasserteiche nach DIN 14210,</li> <li>– Löschwasserbrunnen nach DIN 14220,</li> <li>– unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 oder</li> <li>– frostsichere Entnahmestellen aus öffentlichen Gewässern zu errichten bzw. vorzuhalten.</li> </ul>	Der Hinweis wird berücksichtigt, indem diese in die Begründung übernommen werden.
		<p><b>Fachbereich Ordnung</b> <u>Untere Straßenverkehrsbehörde</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Maßnahme keine Bedenken, jedoch sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <p><i>Hinweise:</i></p> <p>Gem. Pkt. 3.5 der Begründung findet die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Gemeindestraßen Bittkauer Weg und Rudolf-Breitscheid-Straße an die L 54 statt. Zu Zwecken der inneren Erschließung soll eine private Zufahrt genutzt werden.</p> <p>Müssen während der Bautätigkeiten Arbeitsstellen im öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden, hat der Baubetrieb vor Baubeginn eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 (6) StVO bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzuholen. Unter Vorlage von Verkehrszeichenplänen ist darzulegen, wie die Arbeitsstellen abgesperrt und gekennzeichnet werden sollen. Anträge sind an folgende Stellen zu richten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LK Jerichower Land = L 54, Antragsfrist mind. 10 Arbeitstage</li> <li>- Gemeinde Elbe-Parey = innerörtliche Gemeindestraßen.</li> </ul>	Die Hinweise werden in den nachfolgenden Planungen und der Bauausführung berücksichtigt.
		Diese SN ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.





TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.5a	<p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Archäologie / Bodendenkmalpflege Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle (Saale)</p> <p>12.01.2024</p>	<p>Im Bereich der geplanten Maßnahme und deren unmittelbaren Umfeld befinden sich gem. § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlung – Vorrömische Eisenzeit, Siedlung – Römische Kaiserzeit); ihre annähernde Ausdehnung geht aus der beigefügten Anlage hervor. Das geplante Vorhaben liegt nach Ausweis der bekannten archäologischen Kulturdenkmale im Bereich einer ausgedehnten Siedlungskammer, die aufgrund der günstigen naturräumlichen Bedingungen wiederholt bzw. kontinuierlich besiedelt wurde. So sind in den Jahren 1953 und 1980-1986 i.Z.v. Erdarbeiten neben verzierten Lehm als Reste ehemaliger Wohnbebauung auch zahlreiche Tierknochen und Steingeräte sowie Keramik gemeldet worden, die nach Ausweis der Machart und Verzierung in die Vorrömische Eisenzeit (800–20 v. Chr.) und Römische Kaiserzeit (20 v. Chr.–375 n. Chr.) datieren. Daneben sind aus dem Umfeld weitere Siedlungsplätze der gleichen Zeitstellung bekannt. Die vollständige Ausdehnung dieser Fundplätze ist bislang nicht bekannt. Es ist aber aufgrund der topografischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Befundlagen davon auszugehen, dass sich diese bis in den Bereich des Bauvorhabens erstrecken. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen begründete Anhaltspunkte, dass von den Bodeneingriffen archäologische Kulturdenkmale betroffen sind.</p> <p>O.g. Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gem. § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale i.S.d. DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht).</p> <p>Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass baubegleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).</p>	<p>Die Hinweise der archäologischen Kulturdenkmale wurden bereits in der Begründung im Kapitel Denkmalschutz berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Das archäologische Kulturdenkmal liegt im südöstlichen Bereich des Plangebiets und erstreckt sich überwiegend über die bereits bebauten Bereiche des WA 1 (Wohngebäude) und SO1 (Gebäude der Landwirtschaft). Das bislang unbebaute WA 2 wird leicht vom Denkmalsbereich überschritten. Darüber hinaus sind lediglich Grünflächen in Form einer Streuobstwiese im betroffenen Gebiet geplant. Die fachgerechte Dokumentation wird im Rahmen des Bauantrags durchgeführt.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.5a	<p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Archäologie / Bodendenkmalpflege Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle (Saale)</p> <p>12.01.2024</p>	<p>Die Dokumentation wird gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.</p> <p>Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Gem. § 2 i.V.m. § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Im Übrigen sollte bereits in der Genehmigung ein Auflagenvorbehalt, im Bedarfsfall Grabungen erweitern zu müssen, aufgenommen werden.</p> <p>Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung, mit Angaben zu möglicherweise im Zuge des Vorhabens geplanten oberflächennahen Erdingriffen, ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</p> <p>Für Rückfragen zu dem Fachbereich archäologische Bodendenkmalpflege steht Ihnen [...] zur Verfügung, Tel.: [...]; Fax: [...]; Email: [...].</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das archäologische Kulturdenkmal liegt im südöstlichen Bereich des Plangebiets und erstreckt sich überwiegend über die bereits bebauten Bereiche des WA 1 (Wohngebäude) und SO1 (Gebäude der Landwirtschaft). Das bislang unbebaute WA 2 wird leicht vom Denkmalsbereich überschritten. Darüber hinaus sind lediglich Grünflächen in Form einer Streuobstwiese im betroffenen Gebiet geplant.</p> <p>Die fachgerechte Dokumentation wird im Rahmen des Bauantrags durchgeführt.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.5a	<p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Archäologie / Bodendenkmalpflege Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle (Saale)</p> <p>12.01.2024</p>	 <p><b>Legende</b></p> <p><b>Vorhabenflächen</b></p> <p>□ Vorhabenbereich</p> <p><u>Archäologische Kulturdenkmale (§ 14.1)</u></p> <p>▨ Archäologisches Kulturdenkmal (§ 14.1)</p> <p><u>Begründete Anhaltspunkte (§ 14.2)</u></p> <p>▨ Begründete Anhaltspunkte (§ 14.2)</p> <p><u>Flächendenkmalausweisung</u></p> <p>▨ Ausgewiesenes Flächendenkmal</p>	Sh. oben

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.5b	<p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bau-/ Kunstdenkmalpflege Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle (Saale)</p> <p>20.12.2023 &amp; 04.01.2024</p>	<p>Vom geplanten Vorhaben ist unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet ein Kulturdenkmal betroffen, insbes. dessen Funktions- und Wirkungsraum, der vom Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnte.</p> <p>Es handelt sich um die Paltrockmühle Parey am Bittkauer Weg, einem letzten Zeugnis der ehemaligen Mühlenlandschaft im Landschaftsbild von Parey.</p> <p>Die Mühle wurde aus bau- und kunstgeschichtlichen, technisch-wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen in das nachrichtliche Denkmalverzeichnis des LSA eingetragen.</p>  <p><b>Schutzbegründung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Mühle ist die letzte von ehemals acht Windmühlen in Parey;</li> <li>– das Gelände, als Standort einer Mühle seit dem 19. Jahrhundert nachweisbar;</li> <li>– seit 1904 im Besitz der Familie des Müllermeisters Heinrich Ogen;</li> <li>– 1927 übernahm dessen Sohn Arthur Ogen den Betrieb;</li> <li>– 1951 Umbau der Mühle von einer Bockwindmühle in eine Paltrockwindmühle mit Windrose und Lalousieflügeln;</li> <li>– 1962 durch Erwin Ogen übernommen, 1964 Modernisierung;</li> <li>– diese Mühle 1983 bis auf den Rollenkranz durch Blitzschlag abgebrannt;</li> <li>– ab 1990 Neuaufbau durch Mühlenfreunde und den Besitzer der Mühle als eine Synthese von Windmühlen;</li> <li>– Zeugnis bürgerschaftlichen Engagements;</li> <li>– dafür 1991 Umsetzung der Paltrockmühle von Frenz (Osternienburger Land) an den Mühlenstandort Parey;</li> </ul>	<p>Abwägung sh- Stellungnahme 1.5b vom 14.08.2024</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.5b	<p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bau-/ Kunstdenkmalpflege Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle (Saale)</p> <p>20.12.2023 &amp; 04.01.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– die Frenzer Mühle zog damit nochmals um, denn sie stand ursprünglich in der Gemeinde Prosigk südöstlich von Köthen und war 1946 an den Mühlenstandort Frenz versetzt worden; an Stelle einer dort durch Kriegseinwirkung zerstörten Mühle; dabei Umbau von einer Bockwindmühle in eine Paltockmühle;</li> <li>– der Umbau von einer Bock- zu einer Paltockmühle Zeugnis einer zeittypischen Entwicklung - da in Frenz keine Technik erhalten war, wurde die Mühlentechnologie in Parey durch passende Maschinen ergänzt;</li> <li>– 21.03.1992 Richtfest</li> <li>– die technische Ausstattung aus anderen Mühlen: die Flügelwelle, Transmissionen sowie Mahl- und Schritgang aus der Paltockwindmühle Willy Ohme aus Rödgen; aus den Motormühlen Bergzow und Niederdodeleben der Askania-Wurfsichter, die Reinigungsstrecke (Schälmaschine, Aspirateur, Trieur);</li> <li>– seit 1994 die Mühle mit Jalousieflügelkreuz und Windrose windgängig und komplett mülhentechnisch zu betreiben;</li> <li>– einzige und wesentliche Landmarke in der umgebenden flachen Landschaft.</li> </ul> 	<p>Abwägung sh. Stellungnahme 1.5b vom 14.08.2024</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.5b	<p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bau-/ Kunstdenkmalpflege Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle (Saale)</p> <p>20.12.2023 &amp; 04.01.2024</p>	<p>Denkmalfachliche Zielstellung ist zum einen, der Erhalt der Mühle als weithin sichtbare Landmarke und zum anderen, der dauerhafte eigenständige Betrieb der Mühle durch den Wind.</p>  <p>Unsere im bisherigen Verfahren, mit SN vom 23.06.2022, vorgetragene Hinweise zu den Bauflächen SO 4.2 und SO 3.1 wurde von Ihnen bereits aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.5b	<p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bau-/ Kunstdenkmalpflege Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle (Saale)</p> <p>20.12.2023 &amp; 04.01.2024</p>	<p>Erhebliche Bedenken tragen wir hiermit allerdings in Bezug auf die zukünftige Funktionsfähigkeit und die Wirkung der Mühle vor.</p> <p>Die geplante Bebauung und Nutzung führen zu einer erheblichen Veränderung des bisherigen Landschaftsbilds, dass denkmalkonstituierender Bestandteil des Kulturdenkmals Mühle ist.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zu prüfen und nachzuweisen, dass von den Bereichen in denen eine 8 bis 12m hohe Bebauung (SO 4.2, SO 4.1, SO 3, SO 6, Mi 8, WA 1 und 2) und in denen eine Bepflanzung mit Strauch-Baumhecken (A 6.1, A 8) vorgesehen ist, keine die Funktion und Nutzung der Mühle einschränkende Wirkung, und keine die Sichtbarkeit der Mühle in der Landschaft erheblich beeinträchtigende Wirkung, ausgeht.</p> <p>Hierzu ist durch einen Mühlenspezialisten ein Gutachten zu erstellen. Wir verweisen an dieser Stelle z.B. auf die Deutsche Gesellschaft für Mühlenkunde und Mühlenerhaltung (DGM) e.V.</p> <p>Die Auswirkungen der geplanten Bebauungen und Bepflanzungen auf die Sichtbarkeit aus der Landschaft auf die Mühle, kann anhand von Sichtbarkeitsanalysen und Fotosimulationen dargestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wies das LDA bereits auf die Mühle und die Veränderungen/Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds der Mühle hin. In diesem Zusammenhang wurde ein Vor-Ort-Termin mit dem LDA durchgeführt. Im Ergebnis dieses Termins wurde folgende SN schriftlich am 23.06.2022 eingereicht:</p> <p><i>„Aus der Nähe zum Kulturdenkmal können sich zudem Anforderungen an die Baugestaltung ergeben. Da historische Windmühlen frei in der Landschaft standen, ist vorliegend darauf zu achten, dass keine Baulichkeiten im Wirkungsbezugsraum des Denkmals errichtet werden, die ebenfalls als Höhendominanten wirken und damit eine Konkurrenz zum Denkmal Mühle darstellen würden. So ist das Plangebiet SO 4.2 so zu ändern, dass die Baufläche für hier geplante Ferienhäuser deutlich verkleinert wird und sich auf eine kleinere Fläche im nordwestlichen Teil dieses Flurstücks (Richtung Seeufer) beschränkt. Auch ist das SO 3.1 (Baumhäuser) mit einer geplanten Bauhöhe von 10 m in dieser Form nicht umsetzbar. Diese Fläche sollte bestenfalls von Bebauung freigehalten werden bzw. nur mit einer ausgesprochen niedrigen Bebauung beplant werden. Von den Tiny-Houses (Holzbauten mit Holzschindeln verkleidet) mit einer Höhe von 2,30 m ist nicht von einer erheblich beeinträchtigenden Wirkung auszugehen. Grundsätzlich ist die Baugestalt von Vorhaben so zu wählen, dass davon keine erhebliche Beeinträchtigung der Wirkung des Denkmals, insbesondere durch Ablenkungseffekte durch eine aufdringliche Gestaltung, ausgeht. Dies ist etwa dann gewährleistet, wenn ortsübliche Materialien und ein Farbton aus einer nach historischen Vorlagen abgeleiteten Farbreihe gewählt werden.“</i></p> <p>Entsprechend wurden zum Entwurf Östlich und Südöstlich der Mühle Tiny-House-Ferienhäuser festgesetzt. Das SO 4.2 Ferienhäuser wurde in der Baugrenze Richtung Seeufer zurückgenommen und somit aus der Sichtachse der Mühle genommen. Auf Baumhäuser im nahen Umfeld wurde verzichtet.</p> <p>Mit der Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 04.01.2024 wurden die Höhen im Plangebiet überarbeitet.</p> <p>Das WA2 wird um 4 m verringert und erhält eine Höhe von 8 m. Das SO 4.2 wird ebenfalls in der Höhe zurückgenommen von 8 auf 6 m.</p> <p>Entsprechend wurde mittels Visualisierungen des Plangebiets eine erneute Abstimmung durchgeführt. Die Ergebnisse und Abwägung sh. Stellungnahme 1.5b vom 14.08.2024.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.5.b	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bau-/ Kunstdenkmalpflege Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle (Saale)  20.12.2023, 04.01.2024	Nach telefonischer Rücksprache mit Ihrem Büro, möchte ich noch auf einen Fehler im Umweltbericht Begründung Teil II, S. 39 hinweisen. Lt. Telefonischer Auskunft sind PV-FFA nicht geplant.	Der Hinweis wird berücksichtigt und redaktionell berichtigt.
1.5b	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bau-/ Kunstdenkmalpflege Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle (Saale)  14.08.2024	Nach den nun vorgelegten schriftlich erläuterten Änderungen und den Fotosimulationen zum 2. Entwurf BP Elbauen-Campingpark Parey vom Juli 2024, erhalten Sie aus Sicht des LDA folgende fachliche SN zu Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege:  Gg.[den] vorliegenden BP werden dann keine denkmalfachlichen Bedenken geltend gemacht, wenn Folgendes Beachtung und Umsetzung findet:  Auf dem Baugebiet SO 4.2 ist entweder <ul style="list-style-type: none"> <li>• nur eine Bebauung durch Tiny-Houses mit einer max. Bauhöhe von 3 m möglich. Dafür könnte das Baugebiet SO 4.2 seine Fläche nach Süd-Osten erweitern; entsprechend der Flucht der südöstlichen Begrenzung des Baugebiets SO 5.1.</li> </ul> oder <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nun vorgestellte Fläche des Baugebiets SO 4.2 ist beizubehalten, aber nur für eine Ferienhausbebauung, die nur eingeschossig ist.</li> </ul> Wir bitten außerdem um Beachtung der SN der Bodendenkmalpflege des LDA, die Ihnen ggf. gesondert zugeht.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:  Das SO 4.2 wird in der Höhe zurückgenommen und erhält eine eingeschossige Bebauung (6 m). Das SO 5.1 wird wie mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abgestimmt weiterhin als SO für Tiny-Houses festgesetzt mit einer Höhe von 3 m.  Im Vergleich dazu hat die Paltrockmühle 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



TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.7	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen – Anhalt PF 156 06035 Halle (Saale)  03.01.2024	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben (o.g. BP, Entwurf) nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt.</p> <p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor. (Unter Punkt 2.4.2 der Begründung zum vorliegenden Entwurf wurden die Inhalte der vorausgehenden SN des LAGB, Abteilung Bergbau, erfasst. Es werden keine weiteren Hinweise gegeben oder Forderungen erhoben).</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
		<p><b>Geologie</b></p> <p><u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind uns im Bereich des Vorhabens nicht bekannt. Der Schichtenbau des Untergrunds wurde durch das vorliegende Baugrundgutachten erkundet und bewertet. Hierzu gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
		<p><u>Hydrogeologie</u></p> <p>Bezüglich des Vorhabens gibt es beim gegenwärtigen Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Standortkonkrete Angaben zu Grundwasserstand, Baugrund und Eignung bezüglich der Versickerung wurden vorgelegt und können nachvollzogen werden.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.7	<p>Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen – Anhalt PF 156 06035 Halle (Saale)</p> <p>03.01.2024</p>	<p>Grundsätzlich verweisen wir 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. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen. „Im Zusammenhang mit der Planung von Versickerungsanlagen reicht es nicht aus, die Versickerungsfähigkeit des unmittelbaren Baugrundes und den ausreichenden Abstand zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) nachzuweisen. Es muss auch Gewissheit darüber herrschen, dass das zu versickernde Wasser tatsächlich in eine das Grundwasser ableitende Schicht gelangen kann. Wird dies nicht beachtet, kann es, insbesondere bei größeren Versiegelungen, zu Vernässungen durch so genanntes Schichtenwasser kommen. Als gravierende Form kann sogar eine langfristige Anhebung des Grundwasserspiegels durch einen zu hohen Anteil an Versickerungen in Neuversiegelungsgebieten verursacht werden, so dass Grundstückseigentümer nachträglich eine Bauwerksdrainierung errichten müssen.“ (S. 16 - Fachinformation 2/2010: Ableitung, Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser mit offenen, die Versickerung begünstigenden, Systemen (Hinweise zur Planung und Bemessung). – LAU LSA, 77 S.)</p>	<p>Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.8	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark Akazienweg 25 39576 Stendal  22.12.2023	<p>Für den BP werden ca. 13 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) mit mittlerer bis guter Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen.</p> <p>Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs des BP geplant.</p> <p>Der Vorentwurf des o.g. BP lag im März 2022 zur Stellungnahme vor. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestanden Bedenken gegen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets im südlichen Bereich des BP, da sich in der Nachbarschaft eine ehemalige Milchviehanlage mit Bestandsschutz befindet und die erforderlichen Schutzabstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlage ggf. nicht ausreichen. Im nun vorliegenden Geruchsgutachten wurde nachgewiesen, dass die zulässigen Immissionswerte in allen Planbereichen eingehalten werden. Damit wurden die Bedenken ausgeräumt.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>
		<p>Folgende Hinweise sind weiterhin zu beachten:</p> <p>Die überplante Landwirtschaftsfläche wird derzeit von einem landwirtschaftlichen Unternehmen bewirtschaftet. Der Zeitpunkt des Flächenentzuges ist mit dem Bewirtschafter der Fläche frühzeitig abzustimmen, um Sanktionen in der Agrarförderung für den Landwirt zu vermeiden.</p> <p>Auch wenn die Mindestabstände zwischen der geplanten Wohnbebauung und den vorhandenen Tierhaltungsanlagen eingehalten werden, können durch die räumliche Nähe Konflikte zwischen der Landwirtschaft und den Einwohnern der zukünftigen Wohnbebauung entstehen. Die landwirtschaftlichen Anlagen müssen täglich, auch zu Wochenend- und Nachtzeiten befahren werden. Hier sind Lärm- und Geruchsbelastungen möglich.</p> <p>Die auftretenden Lärm- und Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Anlagen sind von den Anwohnern der zukünftigen Wohnbebauung i.R.d. ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu tolerieren.</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das landwirtschaftliche Unternehmen ist Teil der Investoren des vorliegenden BP. Abstimmungen sind daher nicht zu führen.</p> <p>Mit dem Geruchs- und Lärmgutachten wurden alle möglichen beeinträchtigenden Belange der schützenswerten Nutzungen untersucht. Mit den vorliegenden Ergebnissen und den daraus resultierenden Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.12	<p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo LSA) Scharnhorststraße 89 39576 Stendal</p> <p>24.11.2023</p>	<p>Gegen die Planung und Durchführung der o.g. Maßnahme bestehen seitens des LVerGeo LSA keine Bedenken.</p> <p>Grundsätzlich sind die Belange des LVerGeo LSA in folgenden Punkten betroffen:</p> <p>Mit Verweis auf § 197 BauGB ist nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens ein Exemplar (Kopie möglichst in digitaler Form) des Bauleitplanes (hier: BP) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim LVerGeo in Stendal zu übersenden.</p> <p>Hinweis: Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Übereinstimmung der Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) gem. § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV) i.R.d. SN nicht geprüft wurde. Diese Übereinstimmung wird nur noch durch eine kostenpflichtige Prüfung und Auskunft aus dem Liegenschaftskataster erteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens werden die Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p>
2.1.2	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 21 00 39096 Magdeburg</p> <p>29.11.2023</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 (1) TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an ihrer Planung und möchten auf Folgendes hinweisen. Im gekennzeichneten Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die von Ihren Maßnahmen berührt werden könnten.</p> <p>Die Lage unserer Anlagen ist den beigefügten Plänen zu entnehmen. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Auf diese Anlagen, ist unbedingt Rücksicht zu nehmen!</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Leitungen der Telekom befinden sich überwiegend in den anliegenden Straßen mit Anschlüssen an bestehende Nutzungen. Diese Straßen und Nutzungen werden nicht verändert wodurch kein Eingriff erfolgt.</p> <p>Die nördliche Leitungstrasse südlich der Mühle ist in ihrer Lage zu prüfen und ggf. zu verlegen. Abstimmungen dazu sind auf Ebene des Bauantrags zu führen.</p> <p>Die genannten Aussagen befinden sich in der Begründung.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.1.2	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 21 00 39096 Magdeburg</p> <p>29.11.2023</p>	<p>Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit uns in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für unsere Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.</p> <p>Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a>.</p> <p>Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle.</p> <p>Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, bitten wir um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Die Beantragung von Hausanschlüssen ist telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro, Tel. 08003301903 oder im Internet unter <a href="http://www.telekom.de/bauherren">www.telekom.de/bauherren</a>, möglich.</p> <p><i>[Anlage: Lageplan A105227469 vom 29.11.2023]</i></p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Leitungen der Telekom befinden sich überwiegend in den anliegenden Straßen mit Anschlüssen an bestehende Nutzungen. Diese Straßen und Nutzungen werden nicht verändert wodurch kein Eingriff erfolgt.</p> <p>Die nördliche Leitungstrasse südlich der Mühle ist in ihrer Lage zu prüfen und ggf. zu verlegen. Abstimmungen dazu sind auf Ebene des Bauantrags zu führen.</p> <p>Die genannten Aussagen befinden sich in der Begründung.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.1.5	<p>Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter</p> <p>05.12.2023</p>	<p>Durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p><b>Anhang</b></p> <p>Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.</p> <p>Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d.h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.</p> <p>Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.</p> <p>Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.</p> <p>Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.</p> <p>Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen, das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Leitungen der Avacon für Gas, Niederspannungsleitungen und Mittelspannungsleitungen befinden sich überwiegend in den anliegenden Straßen „Bittkauer Weg“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“ sowie als Anschlüsse der bereits bestehenden Gebäude.</p> <p>Die genannten Straßen sowie die bestehende Bebauung werden mit der vorliegenden Planung nicht geändert. Dementsprechend wird in die Leitungen nicht eingegriffen.</p> <p>Vereinzelt liegen Leitungen innerhalb des Plangebiets, welche ggf. verlegt werden müssen.</p> <p>Innerhalb der nachfolgenden Planungen wird die Lage der Leitungen geprüft und ggf. Abstimmungen mit der Avacon geführt.</p> <p>Die Begründung wird zur Lage der Leitungen ergänzt.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.1.5	<p>Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter</p> <p>05.12.2023</p>	<p>Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.</p> <p>Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.</p> <p>Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.</p> <p>Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.</p> <p>Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen, berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach <a href="mailto:einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de">einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de</a> in Verbindung.</p> <p>Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerks kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.</p> <p><u>Anschrift:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Avacon Netz GmbH Region West Betrieb Spezialnetze Gas Watenstedter Weg 75 in 38229 Salzgitter</p> <p><i>[Anhang:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Übersichtsplan 1, 2 und 3</i></li> <li>- <i>Legende</i></li> <li>- <i>Leitungsschutzanweisung</i></li> <li>- <i>Merksblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen]</i></li> </ul>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Leitungen der Avacon für Gas, Niederspannungsleitungen und Mittelspannungsleitungen befinden sich überwiegend in den anliegenden Straßen „Bittkauer Weg“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“ sowie als Anschlüsse der bereits bestehenden Gebäude.</p> <p>Die genannten Straßen sowie die bestehende Bebauung werden mit der vorliegenden Planung nicht geändert. Dementsprechend wird in die Leitungen nicht eingegriffen.</p> <p>Vereinzelte Leitungen innerhalb des Plangebiets, welche ggf. verlegt werden müssen.</p> <p>Innerhalb der nachfolgenden Planungen wird die Lage der Leitungen geprüft und ggf. Abstimmungen mit der Avacon geführt.</p> <p>Die Begründung wird zur Lage der Leitungen ergänzt.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.1.5	<p>Avacon Netz GmbH Bahnhofstr. 13 39307 Genthin</p> <p>18.12.2023</p>	<p>Die uns übersandten Unterlagen zum o. g. Sachverhalt haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass durch den BP „Elbauen-Campingpark“ bzw. dessen späteren Umsetzung der Fortbestand der vorhandenen Netzanlagen im ausgewiesenen Gebiet gesichert ist.</p> <p>Darin eingeschlossen sind der Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung der Netzanlagen nach den gültigen anerkannten technischen Regeln und Normen sowie den gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.</p> <p>Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.</p> <p><i>[Anlagen:</i>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan – Gas – Blatt 6, 8-12</li> <li>- Plan – Strom MS – Blatt 4, 6, 9-12</li> <li>- Plan – Strom NS – Blatt 1-6, 8-12</li> <li>- Leitungsschutzanweisung</li> <li>- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen]</li></ul></p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Leitungen der Avacon für Gas, Niederspannungsleitungen und Mittelspannungsleitungen befinden sich überwiegend in den anliegenden Straßen „Bittkauer Weg“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“ sowie als Anschlüsse der bereits bestehenden Gebäude.</p> <p>Die genannten Straßen sowie die bestehende Bebauung werden mit der vorliegenden Planung nicht geändert. Dementsprechend wird in die Leitungen nicht eingegriffen.</p> <p>Vereinzelte Leitungen innerhalb des Plangebiets, welche ggf. verlegt werden müssen.</p> <p>Innerhalb der nachfolgenden Planungen wird die Lage der Leitungen geprüft und ggf. Abstimmungen mit der Avacon geführt.</p> <p>Die Begründung wird zur Lage der Leitungen ergänzt.</p>
2.1.7	<p>Trink- und Abwasserverband Genthin Rathenower Heerstrasse 25 39307 Genthin</p> <p>15.12.2023</p>	<p>Wir verweisen auf unsere SN vom 16.03.2022.</p> <p>Die Bereitstellung von Löschwasser (Punkt 4.7.2) ist nicht Aufgabe des TAV Genthin. Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sind für Löschwasserzwecke nicht ausgelegt. Für die Löschwasserversorgung ist die Gemeinde Elbe-Parey zuständig.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird nicht durch die Trinkwasserleitungen gespeist.</p>
2.2.2	<p>Eisenbahn Bundesamt (EBA) Postfach 20 04 60 06005 Halle (Saale)</p> <p>08.01.2024</p>	<p>Das EBA ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als TöB, ob die zur SN vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Seitens des EBA bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt.</p> <p>Die DB wurde beteiligt sh. SN 2.4.3.</p>



TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.2.2	Eisenbahn Bundesamt (EBA) Postfach 20 04 60 06005 Halle (Saale)  08.01.2024	Bitte beachten Sie, dass sich im Plangebiet eine Bahnstromfernleitung befindet. Aus diesem Grund ist die Infrastrukturbetreiberin DB Energie GmbH zu beteiligen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die DB wurde beteiligt sh. SN 2.4.3.
2.3.1	Polizeirevier Jerichower Land Bahnhofstraße 29b 39288 Burg  21.12.2023	Nach Rücksprache mit dem zuständigen Polizeirevier Jerichower Land sowie der eingehenden Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergeben sich seitens der Polizei grundsätzlich keine Anmerkungen oder Hinweise hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens.  Der Planung stehen keine von der Polizei zu vertretenden Belange entgegen.  Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplan ist nicht notwendig.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
2.4.3	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig  29.12.2023	110kV Bahnstromleitung Heeren – Magdeburg, im Bereich der Masten 3082 bis 3084.  Gegen den vorgelegten BP „Elbauen-Campingplatz Parey“ der Gemeinde Elbe-Parey bestehen seitens der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände.  Folgende Hinweise und Forderungen sind bei der Fortführung der Planung zu berücksichtigen.  Die Hochspannungsfreileitung steht unter Spannung! Zu den Leiterseilen der Hochspannungsfreileitung ist ein Mindestabstand von 4 m gem. DIN VDE 0105 – 100 Tabelle 103 einzuhalten (siehe auch Durchführungsanweisung zur Unfallverhütungsvorschrift DGUV Vorschrift 3 DA, § 7, Tabelle 4). Bei Unterschreitung der oben genannten Abstände besteht Lebensgefahr!  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 Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.  Die Hinweise wurden berücksichtigt. Zusätzlich werden die Hinweise im Hinweisteil der Planzeichnung ergänzt.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.4.3	<p>Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig</p> <p>29.12.2023</p>	<p>Die Bahnstromleitung ist zu jeder Zeit als unter Spannung stehend zu betrachten. Die Bautechnologie ist so zu wählen, dass Mindestabstände zur Leitung während der gesamten Baumaßnahme eingehalten werden.</p> <p>Unter der Bahnstromleitung im Schutzstreifenbereich ist während der gesamten Baumaßnahme eine Ablagerung von Baumaterialien oder Abraum aus der Baufeldfreimachung nicht gestattet.</p> <p>Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 20 m (gemessen vom Eckstiel aus) zu den jeweiligen Masten darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Zu den Masten ist ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Freileitung ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p> <p>Im Bereich des Schutzstreifens der Bahnstromleitung ist es untersagt eine Anpflanzung von Bäumen, Hecken und dergleichen, welche eine Wuchshöhe von 3,5 m überschreiten, durchzuführen.</p> <p>Bei einer Einfriedung des Geländes ist zu beachten, dass ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jederzeit sichergestellt wird. Dies kann z.B. durch Aushändigung eines entsprechenden Schlüssels oder der Installation eines separaten Zuganges erfolgen.</p> <p>Sollten Beleuchtungsanlagen im Bereich des Schutzstreifens der Bahnstromleitung geplant werden, sind diese im Vorfeld mit der DB Energie GmbH abzustimmen.</p> <p>Vor Baubeginn im Bereich der Bahnstromleitung ist durch die DB Energie GmbH zwingend eine Einweisung erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise wurden berücksichtigt.</p> <p>Zusätzlich werden die Hinweise im Hinweisteil der Planzeichnung ergänzt.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.4.3	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig  29.12.2023	Wir weisen darauf hin, dass bei Nichteinhaltung eines Sicherheitsabstands zur Bahnstromleitung eine 1-systemige Abschaltung erforderlich ist. Diese ist 4 Wochen im Vorlauf in Abstimmung mit der DB Energie zu veranlassen.  Der Baubeginn ist der DB rechtzeitig 6 Wochen vor Beginn schriftlich unter folgender Adresse anzuzeigen: DB Energie GmbH, Brandenburger Str. 14-16 in 04103 Leipzig, [...].  Eine detaillierte Planung unter Angabe der Abstände zu der Bahnstromfreileitung ist der DB zur SN vorzulegen. Die DIN EN 50341 ist in der aktuellen Fassung einzuhalten.	Die Hinweise wurden berücksichtigt. Zusätzlich werden die Hinweise im Hinweisteil der Planzeichnung ergänzt.
2.5.1	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) LV Sachsen-Anhalt Olvenstedter Str.10 39108 Magdeburg  08.01.2024	Folgende Hinweise zum UB , ASFB sowie zur EAB des BP möchten wir geben:  1. Allgemein zum BP/Planzeichnung: Da lt. Planzeichnung die Straßen überwiegend privat werden - wie wird gewährleistet, dass Anlieger am Kühnen Loch zu ihren Ferienwohnungen gelangen. Ist die Bockwindmühle für die Öffentlichkeit erreichbar?  2. Zur EAB BP: In den Berechnungen zur Ausgleichsbilanzierung erfolgt die Einordnung des Scherrasens (GSB) mit 9 Wertpunkten – dieser erhält aber laut Bilanzierungsmodell Sachsen-Anhalt (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, 2004) nur 7 Wertpunkte (dies ist in 2 Flächen auch richtig bewertet, aber in der überwiegenden Anzahl der Flächen mit GSB leider nicht – wieso?). Dies ist falsch und muss angepasst werden.	Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Mit der TF 3.1 „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.“ Ist die Befahrbarkeit der privaten Straßen für Anlieger gesichert.  Dem Hinweis wird wie folgt begegnet: Es ist davon auszugehen, dass sich die Grünflächen innerhalb der Sondergebiete aufgrund der deutlich erhöhten Frequentierung und der durchzuführenden Pflegemaßnahmen ähnlich einem Scherrasen (GSB) entwickelt werden. Jedoch wird der Planwert vor dem Hintergrund der standortgerechten Saatgutwahl sowie unter Beachtung der entstehenden Synergien im Wirkungsgefüge mit den umliegenden Maßnahmenflächen um +2 Wertpunkte auf einen Planwert von 9 Wertpunkten angepasst. Gewählt wurden hier klimatolerante und wildartenreiche Blumenwiesenmischungen, die den Blühaspekt des Geltungsbereichs abwechslungsreich und dauerhaft aufwerten, jedoch auch die Trittfeste eines klassischen Blumenrasens mit sich bringen. Die Berücksichtigung klimatoleranter Arten bedingt, dass sich die Wiesenflächen nach Trockenperioden perspektivisch selbstständig regenerieren werden. Durch die skizzierte Gestaltungsmaßnahme soll insbesondere die florale Biodiversität trotz des entstehenden Nutzungsdrucks durch Feriengäste eine Steigerung erfahren und die umfassenden Grünflächen optisch aufwerten. In den Bereichen, in denen der reguläre GSB Wert von 7 angenommen wurde, ist eine solche aufwertende Gestaltungsmaßnahme nicht vorgesehen.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5.1	<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) LV Sachsen-Anhalt Olvenstedter Str.10 39108 Magdeburg</p> <p>08.01.2024</p>	<p>3. Im UB sowie in der EAB wird nur die Avifauna berücksichtigt. Das Vorhandensein von Amphibien wurde verbal im ASFB ausgeschlossen, ebenso das Vorhandensein von Reptilien. Dies sollte aber, in Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten (Nähe zu Gewässern, landwirtschaftliche Nutzflächen) unbedingt untersucht werden und, bei positiven Ergebnissen, in die Bilanzierung einfließen!</p> <p>Wanderungsrouten per se zu verneinen ist fachlich nicht zu vertreten. In Hinblick auf die nicht wenig vorhandenen umliegenden Gewässer, Gehölzstrukturen und Grünlandflächen ist mit Wanderungen diverser Amphibien zu rechnen!</p> <p>Im direkten und näheren Umfeld gibt es Hinweise auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Knoblauchkröte (nördlich des Plangebiets) – Anhang IV FFH-RL</li> <li>- Kammmolch (nördlich des Plangebiets) – Anhang II + IV FFH-RL</li> <li>- Moorfrosch (entlang der Elbe) – Anhang IV FFH-RL</li> <li>- Rotbauchunke (entlang der Elbe und südlich Kies-Abbau) – Anhang II + IV FFH-RL</li> </ul> <p>Alle Arten bewegen sich natürlich – Wanderungsrouten im Umfeld vorhandener Nachweise auszuschließen, ist dementsprechend nonsens.</p> <p>Zauneidechsenachweise wurden ebenso in unmittelbarer Nähe erbracht (südl. Ufer Kühns Loch) – Anhang IV FFH-RL</p> <p>Die Zauneidechse ist in LSA weit verbreitet und nutzt diverse Strukturen zum Eingraben, Sonnen, Jagen, etc. (Quellen: Verbreitungskarten – Tierartenmonitoring, <a href="http://www.tierartenmonitoring-sachsen-anhalt.de">www.tierartenmonitoring-sachsen-anhalt.de</a>)</p> <p>Eine Untersuchung der Herpetofauna ist also unbedingt, nach fachlichen Standards, nachzuholen! Ein entsprechender Ausgleich/Maßnahmen sind zu kalkulieren.</p> <p>Ebenso pauschal die Schmetterlinge und Libellen auszuschließen, erscheint in Hinblick auf Umfeld und Struktur innerhalb des Plangebiets (u.a. gehölzbestandene Gräben) fragwürdig.</p> <p>Dies sollte ebenso untersucht werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird wie folgt begegnet:</p> <p>Die Abschichtung der vertiefend zu betrachteten Arten-/gruppen erfolgte über eine Relevanzprüfung, welche die Lebensraumsprüche der jeweiligen Arten-/gruppe der Habitatstruktur des Untersuchungsbereichs gegenüberstellt.</p> <p>Zur Einschätzung dienten neben der gutachterlichen Ersteinschätzung u.a. ebenfalls die Steckbriefe und Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.</p> <p>Das betrachtungsrelevante Vorkommen von Amphibien und Reptilien wurde in diesem Prüfschritt ausgeschlossen. Die UNB, als zuständige Fachbehörde, hat dem Ergebnis der erfolgten Relevanzprüfung nicht widersprochen.</p> <p>Mit Bezug auf die angeführte Nachweissituation ist anzumerken, dass der Fund der Knoblauchkröte im Jahr 2009 erfolgte und sich somit nicht im Rahmen der landläufigen „5-Jahres-Regel“ bewegt. Der Fundpunkt lag ca. 500 m nördlich des Plangebiets am Kühns Loch. Der Aktionsradius der Art liegen lediglich bei ca. 200-300 m, was eine Einwanderung bis in das Plangebiet unwahrscheinlich macht. Denkbarer wäre hier – im Falle einer tatsächlich noch aktiven Population – der Besatz der direkt umgebenden bewirtschafteten und somit regelmäßig bodenoffenen Ackerschläge und ggf. sogar des Abbaubereichs der westlichen Kiesgrube.</p> <p>Eine vergleichbare Situation ergibt sich für den Kammmolch. Hier erfolgte der letzter Nachweis 2010 an selber Stelle. Da Kammmolche wenig mobil sind und ein geringes Ausbreitungsvermögen aufweisen, ist der Aktionsradius der lokalen Population nach Einschätzung der Experten i.d.R. ebenfalls nicht größer als 500 m und würde voraussichtlich nicht das Plangebiet tangieren.</p> <p>Auch für den Moorfrosch erfolgte der Nachweis 2010 in einem ca. 2,6 km entfernten Nebenarm der nördlich gelegenen Alten Elbe. Die Art legt Wanderstrecken von 500 m bis 1,2 km zurück, was eine Einwanderung in den Geltungsbereich ebenfalls unwahrscheinlich macht. Darüber hinaus bevorzugt er Feucht- und Nasswiesen, Bruch- und Auenwälder sowie die Moorlandschaften, welche im Untersuchungsgebiet nachweislich nicht vorhanden sind.</p> <p>Ein Vorkommen der Zauneidechse wurde 1999 im Bereich der Kiesgrube, ca. 500 m entfernt vom Plangebiet ermittelt. Grundsätzlich sind Zauneidechsen recht standorttreu. Die Reviergrößen liegen bei ca. 40 m<sup>2</sup>, die maximale Wanderdistanz bei ca. 400 m. Die Art bevorzugt halboffene, wärmebegüns-</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5.1	<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) LV Sachsen-Anhalt Olvenstedter Str.10 39108 Magdeburg</p> <p>08.01.2024</p>	<p>4. Im Hinblick auf die Kumulationswirkung mit weiteren Vorhaben im räumlichen Umfeld (z.B. geplante PV-Freiflächenanlage in östl. Richtung/östlich der L54) ist der hier stattfindende Lebensraumverlust von 18 ha nicht zu unterschätzen und im Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend bedacht.</p>	<p>tigte Lebensräume mit grabbarem Boden und einem Mosaik aus besonnten Stellen und Versteckplätzen, wie es im Nahbereich der Kiesgrube sicherlich der Fall ist. Für das Plangebiet kann dies jedoch nicht bestätigt werden, da hier insbesondere durch die dauerhafte, dichte und hohe Bodendeckung keine geeignete Struktur vorhanden ist, die den Ansprüchen dieser Art vollumfänglich gerecht werden kann.</p> <p>Darüber hinaus ist grundsätzlich anzumerken, dass Nahrungs- und Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 unterliegen. Dies ist gerade auch in Hinblick auf Schmetterlinge und Libellen zu betonen. Gerade für Libellen findet sich zudem kein geeignetes Reproduktionshabitat im Geltungsbereich. Nahrungshabitats, die nur unregelmäßig genutzt werden, sind nicht von existenzieller Bedeutung für die Individuen der jeweiligen Art. Mit einer bloßen Verschlechterung der Nahrungssituation läge kein Verbotstatbestand vor. Ein Verbotstatbestand liegt nur dann vor, wenn durch den Verlust des Nahrungshabitats eine erfolgreiche Reproduktion nicht mehr gewährleistet ist.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt, indem das Kapitel 2.2.10 Kumulierende Auswirkungen durch benachbarte Plangebiete im Umweltbericht ergänzt wird.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5.1	<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) LV Sachsen-Anhalt Olvenstedter Str.10 39108 Magdeburg</p> <p>08.01.2024</p>	<p>5. Auch i.d.S. (Kumulationswirkung) sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu bewerten. Eine Begründung des südlichen Bittkauer Wegs wäre ratsam. Die Erholungsfunktion der Menschen vor Ort ist stark eingeschränkt. Der Blick von den umliegenden Wegen/Deich erfolgt nach Bebauung nicht mehr auf freie Landschaft, sondern auf neu angelegte Ferienbebauung und Infrastruktur. Eine auskömmliche Kompensation scheint nicht gegeben. Dazu trifft der § 35 BauGB folgende Aussage: „Natürliche Eigenart der Landschaft bzw. Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 (3) Nr. 5 Alt. 2, 3 BauGB): Die natürliche Eigenart der Landschaft ist dann beeinträchtigt, wenn ein Vorhaben der naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft widerspricht und deshalb am vorgesehenen Standort wesensfremd ist. Dabei sind als naturgemäße Nutzung im Außenbereich die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung sowie die der Allgemeinheit zugängliche Erholungsmöglichkeit maßgeblich. § 35 (3) Nr. 5 Alt. 2 BauGB will damit das Eindringen standortfremder Nutzungen im Außenbereich verhindern. Seine besondere Bedeutung erlangt dieser Belang damit bei den sonstigen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB. Ein Bauvorhaben in freier Landschaft beeinträchtigt den Belang des § 35 (3) Nr. 5 Alt. 2 BauGB regelmäßig nur dann nicht, wenn das in Aussicht genommene Grundstück seine natürlich vorgegebene Nutzung bereits durch eine unnatürliche Nutzungsart verloren hat (Vorbelastung). Eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 (3) Nr. 5 Alt. 3 BauGB) ist nur dann gegeben, wenn das Bauvorhaben die noch schützenswerte Situation, in die es hinein gebaut werden soll, in ästhetischer Hinsicht gravierend beeinträchtigt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn das Bauvorhaben einen auffälligen Fremdkörper zu einer im Wesentlichen einheitlichen Außenbereichsnutzung darstellt.“</p> <p>Zusammenfassend fordern wir eine Überarbeitung des ASFB hinsichtlich der genannten Punkte und der sich anschließenden EAB sowie des UB.</p>	<p>Dem Hinweis wird wie folgt begegnet: Es ist anzumerken, dass ein Lückenschluss im Bereich der Straßenführungen – also entlang des Bittkauer Wegs hin zum bestehenden B-Plan „Erlebnisdorf Elbe-Parey“ sowie an der Rudolf-Breitscheid-Straße – nach § 34 BauGB grundsätzlich möglich ist. Folglich ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende B-Plan eine geregelte und maßvolle Entwicklung des Plangebiets sichert. Diesbezüglich sollten insbesondere die geringe GRZ als auch die angepasste Geschossigkeit Berücksichtigung finden und die standortgerechte struktureiche Begründung des gesamten Plangebiets in den Fokus gerückt werden. Hier ist auf den bereits angeführten § 35 (3) Nr. 5 Alt. 3 BauGB Bezug zu nehmen. Demnach ist eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes nur dann gegeben, wenn das Bauvorhaben die noch schützenswerte Situation, in die es hinein gebaut werden soll, in ästhetischer Hinsicht gravierend beeinträchtigt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn das Bauvorhaben einen auffälligen Fremdkörper zu einer im Wesentlichen einheitlichen Außenbereichsnutzung darstellt.“ Werden die wesentlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets betrachtet, so findet sich hier in direkter Nachbarschaft eine breite Gemengelage. Im Norden bis Nordosten sind umfangreiche landwirtschaftlichen Anlagen wie die Biogasanlage als auch Scheunen, Stallanlagen vorhanden. Die Produktionsanlagen sollten hier durchaus Berücksichtigung als Vorbelastung finden. Der östliche bis südöstliche Bereich wird durch dörfliche Wohnbebauung mit Vor- und Hausgarten sowie Mischgebietsbereichen in denen auch gewerbliche Nutzung umgesetzt wird geprägt. Der Westen wird durch das Erlebnisdorf Elbe-Parey bereits touristisch genutzt. Weiter in Richtung Westen befindet sich zudem noch eine aktive und raumgreifende Kiesgrube, welche als Vorbelastung heranzuziehen ist. Das Planvorhaben kann somit insbes. vor dem Hintergrund des angestrebten Entwicklungskonzepts „Erholung auf dem Land“ nicht als auffälliger Fremdkörper in einer einheitlichen Kulturlandschaft deklariert werden, sondern fügt sich maßvoll in den Charakter der benachbarten Nutzungen ein.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die genannten Unterlagen überarbeitet werden und zum 2. Entwurf vorgelegt werden.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		Wir bedanken uns und bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.	
2.5.4	Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V. Mansfelder Str. 33 06108 Halle (Saale)  19.12.2023	Da sich im betroffenen Gebiet keinerlei Gewässer oder Feuchtbiotope befinden, erwarten wir keinen Konflikt zu den von uns wahrzunehmenden Belangen oder gestellten Zielen. Ebenso erwarten wir keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.  Zum Schutz des Grundwassers ist auf die Vermeidung von baubedingten Schadstoff-, Treibstoff- oder Mineralöleinträgen zu achten. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass allen Prinzipien des Arten- und Naturschutzes und der Nachhaltigkeit Rechnung getragen wird.  Weiterhin stehen wir für fachdienliche Hinweise zur Verfügung. Bitte halten Sie uns über den weiteren Verlauf des Verfahrens auf dem Laufenden.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
4.1	Gemeinde Elbe-Parey  18.01.2024	Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser für das rd. 17,5 ha große Areal wird von Seiten der Gemeindeverwaltung eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle mit einer gesicherten Wasserentnahme von 96 m³/h gefordert. 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.	Die Hinweise werden in der Begründung berücksichtigt und ergänzt. Der Nachweis auf die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Bauantrag.

#### 4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 11.12.2023 bis 22.01.2023 statt.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
01	Bürger 01  14.11.2023	<p>Im Zuge der Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit möchte ich meine Bedenken anmelden und zur weiteren Bearbeitung bringen.</p> <p>Wie im Planvorhaben bezeichnet sollen 18,5 ha als oben benannten Park errichtet werden. Die große Anzahl von Stellplätzen für Caravan und die, wie im Plan dargestellt, zu errichtenden Übernachtungs- und Wohngebäude stellen eine Zerstörung von Natur und Umwelt dar.</p> <p>Sicher ist ihnen Bekannt, dass dort geschützte Arten <i>[leben]</i>. Auf den extensiv genutzten Grünflächen brüten Kiebitze, Störche suchen dort nach Futter und Zugvögel machen seit vielen Jahren dort Rast.</p> <p>Im Wiesenrein leben Blindschleichen und Ringelnattern. Sicher kann man die Liste noch verlängern und ausweiten.</p> <p>Ich weise Sie nun auf Ihre Verantwortung als Mandatsträger hin, die Natur zu schützen und somit das Vorhaben abzulehnen.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Mit den Entwurfsunterlagen des BP „Elbauen-Campingpark Parey“ wurden der Umweltbericht, die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Maßnahmenplan, der Artenschutzfachbeitrag sowie ein faunistisches Gutachten vorgelegt.</p> <p>Der BP schafft eine städtebaulich verträgliche Struktur und ermöglicht mit der Festsetzung von Höhen, GRZ sowie von Grünflächen eine maßvolle Ergänzung der umliegenden Bebauung. Ohne den BP besteht gem. § 34 BauGB Baurecht entlang der Straßen Bittkauer Weg und Rudolf-Breitscheid-Straße. Dies wird mit dem BP entsprechend der Zielvorstellungen der Gemeinde geordnet festgesetzt.</p> <p>Innerhalb dieser Dokumente wird die Nutzungsänderung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche zu einer touristischen Nutzung mit großzügigen Grünflächen naturschutzrechtlich behandelt. Mittels des faunistischen Gutachtens wurden die im Plangebiet vorkommenden Brutvögel kartiert und mit Maßnahmen wie Nistkästen als Brut- und Lebensstätte berücksichtigt. Sh. auch Textfestsetzung 4.2. Das Potenzial für Reptilien konnte aufgrund der Artenzusammensetzung der Flora nicht bestätigt werden.</p> <p>Für die Veränderungen an der Flora wurden entsprechende Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung im ausreichenden Umfang festgesetzt. Somit werden innerhalb der Planung alle entsprechenden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und umgesetzt. Ein Verbotstatbestand im Sinne des BNatSchG liegt nicht vor.</p> <p>Zudem hat die UNB keine Bedenken sh. SN 1.4.</p>
02	Bürger 02  17.11.2023	<p>In der Ratssitzung vom 24.10.2023 haben sie den BP Elbauen Campingpark Parey <i>[und die]</i> 5. Änderung <i>[des FNP]</i> und den dazu gehörigen Offenlegungsbeschluss zur Abstimmung gebracht.</p> <p>Wir werden nun hiermit unsere Bedenken anmelden.</p>	Kenntnisnahme.



Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
02	Bürger 02  17.11.2023	<p>Werte Damen und Herren, dieses Bauvorhaben stellt nach dem Baugesetz und der Umweltgesetzgebung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und muss so behandelt werden. In den Vorlagen habe ich nichts über die Verfahrensart nach BauGB gefunden! Ein Vorhaben solchen Ausmaßes muss zwingend nach § 13a BauGB behandelt werden (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07. 2023). Ich bitte um Nachreichung der Verfahrensweise.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die vorliegende Planung wird gem. 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. Die Verfahrensweise wird auf der Seite 6 der Begründung beschrieben. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lagen entsprechend der rechtlichen Vorgaben folgende Unterlagen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planzeichnung</li> <li>- Begründung</li> <li>- Umweltbericht</li> <li>- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Textteil, Biotopkartierung, Maßnahmenplan)</li> <li>- Artenschutzfachbeitrag</li> <li>- Gutachten (Schall, Geruch, Fauna, Baugrund)</li> <li>- Umweltrelevante Stellungnahmen</li> </ul> <p>Mit der Anwendung des § 13 a BauGB würde gem. dem Gesetz die Umweltprüfung wegfallen. <i>„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“</i></p>
		<p>Werte Damen und Herren Räte, wir als Anlieger an Kühns Loch Parey sehen dieses Vorhaben als nichtgenehmigungsfähig, da es in erheblichem Umfang in Natur und Landschaft eingreift und wertvollen Lebensraum von Flora und Fauna zerstört. Dieses Vorhaben steht dem in der EU kürzlich verabschiedeten Gesetz zur Erhaltung und Wiederherstellung von Feuchtbiotopen, Wasserflächen und extensiv genutzten Feuchtwiesen entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Mit der vorliegenden Planung wurde eine Biotopkartierung vorgenommen. Es wurden keine Feuchtbiotope oder Feuchtwiesen festgestellt. Der Geltungsbereich des BP greift nicht in die Wasserfläche des Kühnen Lochs ein. Die im Plangebiet dargestellte Wasserfläche ist als Teich neu zu errichten. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird entsprechend der rechtlichen Vorgaben behandelt und durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt. Sh. Textfestsetzungen 4 und 5.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
02	Bürger 02  17.11.2023	Weiter sehen wir, durch die stark erhöhten (Verdoppelung) der Übernachtungsmöglichkeiten, eine Beeinträchtigung unserer Privatsphäre als gegeben an.	Der Hinweis kann in Teilen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Mit der vorliegenden Planung wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses stellt eine Einhaltung der Werte gem. TA Lärm fest. Beeinträchtigungen durch Lärm werden nicht vorliegen. Mit der Planung werden weitere 90 Betten ermöglicht. Eine Verdopplung der Anzahl wird somit nicht vorbereitet.
		<p><b>Beispiele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fotoaufnahmen von den Grundstücken mit Personen - das Recht am eigenen Bild wird verletzt §22 KUG</li> <li>– Betreten von Grundstücken, die nicht öffentlich zugänglich sind - Hausfriedensbruch nach §123 StGB.</li> <li>– Befahren von privaten Wasserflächen - Hausfriedensbruch</li> <li>– Gesetze zum Erhalt der Natur werden verletzt – Naturschutzgesetz</li> <li>– Durch Tretboote, Paddler und den Flößen kommt es in den Ruhezeiten zu unzumutbarem Lärm und steht einer Erholung entgegen nach LimschG.</li> </ul> <p>Der in unmittelbarer Nachbarschaft entstehende Elbauen – Campingplatz - Parey und die daraus entstehenden Beeinträchtigungen, werden einen Wertverlust der Grundstücke zur Folge haben und stellen so einen geldwerten Verlust dar, den es zu verhindern gilt.</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das Naturschutzgesetz wurde gemäß den Vorgaben innerhalb der vorliegenden Planung angewendet. Sh. auch Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Artenschutzfachbeitrag und Textfestsetzungen der Nummern 4 und 5.</p> <p>Die weiteren Hinweise sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und gemäß den Gesetzgebungen die bereits genannt bzw. Nachbarschaftsgesetz anzuwenden.</p>
		<p>Werte Damen und Herren Räte, werte Frau Golz, handeln sie Rechtskonform, lehnen sie das Vorhaben zu Gunsten der Natur im Sinne der EU Gesetzgebung und Bundesgesetzgebung ab.</p> <p>Schützen Sie die Rechte der Bürger unseres Staats.</p> <p>Die Menschen wissen in der Zukunft mit Ihrer Entscheidung umzugehen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung ihrer Entscheidung.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die vorliegende Planung wurden gem. den einschlägigen Gesetzen (BauGB, BAUNVO, BNatSchG, TA Lärm etc.) rechtskonform aufgestellt. Die entsprechenden Rechtgrundlagen sind in den Dokumenten ersichtlich und ausreichend dargestellt.</p> <p>Das Verfahren wurden gem. den Vorgaben des BauGB entsprechend durchgeführt. Sh. auch Seite 7 in der Begründung.</p> <p>Das Abwägungsprotokoll wird zur Verfügung gestellt.</p>
03	Bürger 03  19.11.2023	<p>I.R.d. öffentlichen Auslegung und die damit vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit, möchten wir unsere Bedenken zu diesem Vorhaben äußern und zur Abwägung bringen.</p> <p>In dem Vorhaben ist ein etwa 18,5 ha großer Campingplatz mit vielen Übernachtungsmöglichkeiten geplant, was wir für sehr bedenklich halten.</p>	Kenntnisnahme.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
03	<p>Bürger 03</p> <p>19.11.2023</p>	<p>In unmittelbarer Nähe befindet sich der See „Kühns Loch“ Parey. Dieser See ist bereits jetzt durch die Mühlenflösse, Motorboote, Stand-Up-Paddler, Tretboote, Kanus/Kajaks und anderen Wasserfahrzeugen hoch frequentiert. Wir sind der festen Überzeugung, dass durch dieses geplante Vorhaben noch mehr Treiben auf dem See herrschen wird und dieses der See nicht verkräften wird.</p> <p>Die Gefahr, dass es zu Unfällen kommt, ist sehr hoch. Badende, diverse Kleinboote, Wassersportler sowie Angler werden schon jetzt durch die Flösse weggehüpft und bedrängt. Insbesondere für badende Kinder stellt dieses eine hohe Gefahrenquelle dar, da Kinder weder die nötige Umsichtigkeit haben noch die gesamte Aufmerksamkeit auf den vorhandenen Wasserfahrzeugen liegt. Zudem können Kinder meist Entfernungen und Geschwindigkeiten der heranfahrenden Wasserfahrzeuge nicht korrekt einschätzen und werden durch Drängeln sowie Hupen zu schnellen Handlungen im Wasser genötigt oder sogar dazu gezwungen, in die Gebiete mit See-/Teichrosen hinein zu schwimmen. Die Gefahren an dieser Stelle sind unendlich. Hierzu verweisen wir auf die bereits geschehenen Unfälle und Vorfälle, bei denen Tretboote mit Ruderern zusammengestoßen sind, ein Mühlenfloss untergegangen ist oder die Mühlenflösse regelmäßig gegen die Pfeiler der Kanalbrücke fahren. Weiterhin angelten Gäste des Mühlenfloßes während der Fahrt vom Floß herunter und treffen mit ihren Angelhaken hinterherfahrende Wassersportler oder Badende.</p> <p>Kurz gesagt, der See lässt unseres Erachtens keine noch größere Frequentierung zu! Leider gibt es für das Gewässer keine wasserrechtliche Verordnung, die den Verkehr auf dem Wasser einschränkt und die Unfallgefahr aller senkt.</p> <p>Zudem wird die Umwelt immer stärker in Mitleidenschaft gezogen, da streng geschützte Gebiete, wie Seerosenflächen und Röhricht, befahren werden.</p> <p>Sie als Ratsmitglieder und Sie, Frau Bürgermeisterin, haben es in der Hand, dieses Vorhaben durch Ablehnung zu stoppen, um die Übervölkerung des Sees zu verhindern und die Natur hierdurch zu schützen. Möchten Sie die Verantwortung tragen? Sorgen Sie für die Sicherheit unserer Kinder sowie allen anderen Bürgerinnen und Bürger.</p>	<p>Die Hinweise können im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Das vorliegende Plangebiet befindet sich nicht direkt am See „Kühns Loch“ und setzt keine Wasserfläche oder Flächen am Ufer des Sees fest. Mit der Planung werden keine wasserrechtlichen Nutzungen vorbereitet. Ebenso werden keine wassertouristischen Nutzungen vorbereitet. Verordnungen zum „Kühns Loch“ sind an anderer Stelle zu klären.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
04	Bürger 04	Einspruch zum BP „Elbauen-Campingpark“ Parey, sowie den umweltbezogenen SN und der Änderung des FNP	Kenntnisnahme.
	29.11.2023	<p>Begründung: Die Ersatzmaßnahmen aus dem Umweltbericht sind nicht auskömmlich genug. Die Bewertung von Schutzgut Mensch, Schutzgut Flora und Fauna und Schutzgut Landschaft sind von höherer Beeinträchtigung betroffen. Die dargestellten Maßnahmen zu Begrünung sind völlig unauskömmlich in Art und Umfang</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Unterlagen zur Entwurfsfassung wurden entsprechend der geltenden Gesetze, Richtlinien und Vorgaben erarbeitet. Die genannten Schutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichts ausreichend behandelt. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt berechnet worden. Die UNB äußert ggü. der Planung keine Bedenken. Sh. SN 1.4</p>
	<p>1. Gab es eine Entscheidung des LK UNB zum Umgang mit der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung? Wie hoch ist die geplante Bettenanzahl? Bzw. bei einer Gästezahl ab 200 ist [das] Vorhaben Vorprüfungspflichtig. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 Abs. 1 BauGB) Der Landkreis fordert keine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (sh. SN 1.4). Gem. Anlage 1 des UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung bei Bettenanzahlen von 100 bis weniger als 300 notwendig. Im vorliegenden Fall wird die kumulative Wirkung der bereits bestehenden 134 Betten des „Dein Lieblingsplatz“ und den geplanten 90 Betten im Plangebiet innerhalb des Umweltbericht berücksichtigt und zum 2. Entwurf dargelegt.</p>	
	<p>2. Ist der Campingplatz ganzjährig? Wenn ja, wie hoch sind die Stellplätze für den Campingplatz? Ab 200 Stellplätze - Prüfungspflichtig, von-bis 50-200 Prüfung im Einzelfall. Klärung UNB des LK.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Das SO 6 Camping wurde unter den Maßgaben der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze des LSA festgesetzt. Entsprechend dieser sind auf der festgesetzten Fläche maximal 65 Stellplätze realisierbar. Die UNB äußert ggü. der Planung keine Bedenken. Sh. SN 1.4. Eine Prüfung im Einzelfall wurde nicht gefordert.</p>	
<p>3. Die Wertpunkte in den Planwerten im Bereich Eingriffsbewertung wurden angepasst. Das Ergebnis nach Herstellung des Gebiets ist lt. Berechnung höherwertig. Wo bleibt hier das Schutzgut Mensch und Landschaftsbild?</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Innerhalb des Umweltberichts (UB) werden die Schutzgüter betrachtet. Das Schutzgut Mensch und Landschaftsbild wurden innerhalb des UB bewertet. Die EAB bewertet und berechnet den Eingriff in die Natur, konkret in die Flora. Die Wertpunkte wurden gem. des Bilanzierungsmodells LSA ermittelt. Die UNB äußert ggü. der Planung keine Bedenken. Sh. SN 1.4</p>		

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
04	Bürger 04  29.11.2023	<p>4. Alle Straßen, die in das Gebiet führen, werden PRIVAT. Das heißt für alle Pareyer und Gäste, die kein Zelt dabei haben, nicht mehr nutzbar.</p> <p>5. Wie kommen die Bürger zur Mühle?</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Flurstücke des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Durch den BP wird kein Eigentumswechsel vorbereitet. Die Widmung der Straßen erfolgt als private Straße. Bau- und Erhaltungsmaßnahmen liegen damit in der Verantwortung des privaten Eigentümers. Die Gemeinde Elbe-Parey wird die Straßen aufgrund der entstehenden Kosten nicht übernehmen. Mit der Textfestsetzung 3.1 wird der Nutzerkreis der privaten Straßen definiert: <i>„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.“</i> Der Weg an der Mühle wird weiterhin als öffentl. Verkehrsfläche dargestellt.</p>
		<p>6. Wie steht unser technisches Denkmal „Die Mühle“ da? Inmitten von Ferienhäusern mit 8 m Höhe und bunten Tiny-Häusern eingerahmt vom Parkplatz</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Das Denkmal „Paltrockwindmühle“ wurde in der Planung berücksichtigt. Die vorliegenden Festsetzungen im Umfeld der Mühle sind das Ergebnis der Vorabstimmungen mit der UDB und LDA. Sh SN 1.4 und SN 1.5b. Die Höhen im SO 4.2 werden angepasst auf 6 m. Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden im BP nicht getroffen.</p>
		<p>7. Wie kommen die Anlieger zu Ihren Ferienhäusern?</p>	<p>Innerhalb der Planzeichnung werden ausreichende Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem sind Straßen und Wege auch innerhalb der Baugebiete zulässig. Mit der Textfestsetzung 3.1 wird der Nutzerkreis der privaten Straßen definiert: <i>„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.“</i> Somit sind die Anlieger der Ferienhäuser berechtigt die Straßen zu nutzen.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
04	<p>Bürger 04</p> <p>29.11.2023</p>	<p>Für alle Bürger der Gemeinde besteht ein Verlust der Erholungswirksamkeit, da man vom Schlafdeich und von Breitscheidstraße auf 18 ha Ferienpark gucken wird und keine Kulturlandschaft mehr erleben kann.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die bereits privat genutzten landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin in privatem Eigentum wodurch eine Änderung des Nutzungskreises nicht erfolgt.</p> <p>Es ist anzumerken, dass ein Lückenschluss im Bereich der Straßenführungen – also entlang des Bittkauer Wegs hin zum bestehenden BP „Erlebnisdorf Elbe-Parey“ sowie an der Rudolf-Breitscheid-Straße – nach § 34 BauGB grundsätzlich möglich ist. Folglich ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende BP eine geregelte und maßvolle Entwicklung des Plangebiets sichert. Diesbezüglich sollten insbesondere die geringe GRZ als auch die angepasste Geschossigkeit Berücksichtigung finden und die standortgerechte strukturreiche Begrünung des gesamten Plangebiets in den Fokus gerückt werden.</p> <p>Hier ist auf den bereits angeführten § 35 (3) Nr. 5 Alt. 3 BauGB Bezug zu nehmen. Demnach ist eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes nur dann gegeben, wenn das Bauvorhaben die noch schützenswerte Situation, in die es hinein gebaut werden soll, in ästhetischer Hinsicht gravierend beeinträchtigt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn das Bauvorhaben einen auffälligen Fremdkörper zu einer im Wesentlichen einheitlichen Außenbereichsnutzung darstellt.“</p> <p>Werden die wesentlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets betrachtet, so findet sich hier in direkter Nachbarschaft eine breite Gemengelage. Im Norden bis Nordosten sind umfangreiche landwirtschaftlichen Anlagen wie die Biogasanlage als auch Scheunen, Stallanlagen vorhanden. Die Produktionsanlagen sollten hier durchaus Berücksichtigung als Vorbelastung finden. Der östliche bis südöstliche Bereich wird durch dörfliche Wohnbebauung mit Vor- und Hausgarten sowie Mischgebieten in denen auch gewerbliche Nutzung umgesetzt wird geprägt. Der Westen wird durch das Erlebnisdorf Elbe-Parey bereits touristisch genutzt. Weiter in Richtung Westen befindet sich zudem noch eine aktive und raumgreifende Kiesgrube, welche als Vorbelastung heranzuziehen ist.</p> <p>Das Planvorhaben kann somit insbesondere vor dem Hintergrund des angestrebten Entwicklungskonzepts „Erholung auf dem Land“ nicht als auffälliger Fremdkörper in einer einheitlichen Kulturlandschaft deklariert werden, sondern fügt sich maßvoll in den Charakter der benachbarten Nutzungen ein.</p>


Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
04	<p>Bürger 04</p> <p>29.11.2023</p>	<p>Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet im Süden grenzt direkt an die Straße Bittkauer Weg. Das heißt schon heute, wird das Landschaftsschutzgebiet durch das Erlebnisdorf genutzt.</p> <p>Die Beschreibung im Umweltbericht, dass Schutzgebiete nicht beeinträchtigt werden, sehe ich völlig anders. Emissionen, Immissionen - hier greift die Umweltvorprüfungspflicht!</p> <p>Wurden durch das Planungsbüro Steinbrecher alle fachlichen Nachweise fachgerecht durchgeführt?</p> <p>Naturschutzbehörde - Wurde in der Umweltvorprüfung festgelegt, welche Avifauna im Umfang zu prüfen gewesen wäre?</p> <p>Was ist mit der gesellschaftlichen Natur? Wie die Zuwegungen und der Erholungsverlust? Die Gemeinde verschenkt hier Natur und Erholungswerte seiner Bürger.</p> <p><b>4. Natürliche Eigenart der Landschaft bzw. Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 35 (3) Nr. 5 Alt. 2, 3 BauGB)</b></p> <p>Die natürliche Eigenart der Landschaft ist dann beeinträchtigt, wenn ein Vorhaben der naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft widerspricht und deshalb am vorgesehenen Standort <b>wesensfremd</b> ist. Dabei sind als <b>naturgemäße Nutzungen im Außenbereich</b> die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung sowie die der Allgemeinheit zugängliche Erholungsmöglichkeit maßgeblich. § 35 (3) Nr. 5 Alt. 2 BauGB will damit das Eindringen standortfremder Nutzungen im Außenbereich verhindern. Seine bes. Bedeutung erlangt dieser Belang damit bei den sonstigen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB. Ein Bauvorhaben in freier Landschaft beeinträchtigt den Belang des § 35 (3) Nr. 5 Alt. 2 BauGB regelmäßig nur dann nicht, wenn das in Aussicht genommene Grundstück seine natürlich vorgegebene Nutzung bereits durch eine unnatürliche Nutzungsart verloren hat (Vorbelastung). Eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 35 (3) Nr. 5 Alt. 3 BauGB) ist nur dann gegeben, wenn das Bauvorhaben die noch schützenswerte Situation, in die es hinein gebaut werden soll, in ästhetischer Hinsicht gravierend beeinträchtigt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn das Bauvorhaben einen auffälligen Fremdkörper zu einer im Wesentlichen einheitlichen Außenbereichsnutzung darstellt.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der vorliegende BP wurde entspr. der Vorgaben des BauGB erarbeitet und alle erforderlichen Dokumente und Gutachten entsprechend der vorgegebenen Verfahrensschritte ausgelegt und beteiligt. (§§ 3, 4 BauGB). Die umweltrelevanten SN lagen im Zeitraum vom 11.12.2023 bis zum 22.01.2024 ebenfalls aus.</p> <p>I.R.d. UB wurden die Schutzgebiete und Schutzgüter i.Z.m. der Planung geprüft und entspr. Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt. Die Prüfung ergab keinen Eingriff in das anliegende Schutzgebiet LSG Elbtalau. Die Nutzung i.S.d. Erlebbarkeit des LSGs ist durch die VO nicht verboten.</p> <p>Mit der frühz. Beteiligung wurde bei der UNB gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Die SN (1.4 LK 13.04.2022) liegt vor und wurde innerhalb des Abwägungsprotokolls berücksichtigt und mit den entsprechenden Unterlagen erarbeitet. Die SN lag zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB aus.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist es, einen weiteren touristischen Anlaufpunkt in der Gemeinde zu schaffen, um so die Attraktivität des Orts zu stärken und Arbeitsplätze zu generieren.</p> <p>Sh. auch oben.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt:</p> <p>Der § 35 Abs. 3 BauGB ist hier nicht anzuwenden, da ein Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufgestellt wird.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Umweltbelange und Schutzgüter werden innerhalb des Umweltberichts behandelt und bewertet. Die Unterlagen wurden innerhalb der Beteiligung zur Verfügung gestellt.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
05	Bürger 05  02.01.2024	Als direkt betroffener Anlieger verfolgen wir die Geschehnisse zum geplanten „Elbauen – Campingpark Parey“ mit großem Interesse. Grundsätzlich stehen wir dem Projekt nicht negativ gegenüber und haben dennoch ein paar Fragen dazu.	Kenntnisnahme.
		<p><b>Grundstücke und Grenzen</b></p> <p>Lt. dem BP ist der Weg: „An der Alten Elbe“ Teil des BP.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist der Weg weiterhin öffentlich oder wird dieser Teil des Campingparks?</li> <li>2. Wie wird die Zufahrt zu unseren Grundstücken gewährleistet?</li> <li>3. Wie breit ist der Weg zukünftig?</li> <li>4. Wie wird der Weg zukünftig befestigt sein?</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Bei dem vorliegenden BP handelt es sich um den BP „Elbauen-Campingpark Parey“.</p> <p>Die Straße südlich der Paltrockwindmühle auf den Flurstücken 8, 10003, 10000, 3 und 2/1 wurde als private Straße zeichnerisch (P) festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Im 2. Entwurf wird die Straße als öffentlich (ö) gekennzeichnet. Damit ist eine Zufahrt der Grundstücke gewährleistet.</p> <p>Wie in der Planzeichnung ersichtlich und maßstäblich nachmessbar wird die Straße in einer Breite von 6 m festgesetzt. Festsetzungen zum Befestigungsgrad der Straßen werden nicht getroffen und sind Teil nachfolgender Planungen.</p>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Wie erfolgt die Grundstücksbegrenzung vom Gelände des Campingparks zum Weg: „An der Alten Elbe“ gegenüber der Grundstücke 10; 29/9; 30/9; 27/7</li> <li>6. Warum sind die Grundstücke 10; 29/9; 30/9; 27/7 außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP „Alte Elbe“</li> <li>7. Welche Schritte müssen wir unternehmen, um die Grundstücke 10; 29/9; 30/9; 27/7 mit in die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP „Alte Elbe“ aufzunehmen?</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den BP „Elbauen-Campingpark Parey“. Dieser BP grenzt in Teilen an den BP „Wohnhausgebiet Alte Elbe“ (rechtskräftig seit 28.11.2016), der Geltungsbereich des BP „Wohnhausgebiet Alte Elbe“ ist nachrichtlich dargestellt. Die Flurstücke 10, 29/9, 30/9, 27/7 sind innerhalb des Geltungsbereichs des BP „Wohnhausgebiet Alte Elbe“, entsprechende Festsetzungen gelten auf diesen Flurstücken.</p> <p>Die Geltungsbereichsgrenzen wurden entsprechend der vorhandenen Flurstücksgrenzen festgesetzt.</p>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Welche Bedingungen müssen erfüllt werden, um auf den Grundstücken 10; 29/9; 30/9; 27/7 weitere Ferienhäuser zu erreichen?</li> </ol>	<p>Diese Frage ist nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Wenden Sie sich an die Gemeinde Elbe-Parey.</p>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>9. Welche Konzepte sind geplant, um die Besucher vom Campingpark daran zu hindern, über die privaten Grundstücke zum Wasser zu gelangen? -&gt; so wie es jetzt schon regelmäßig zu beobachten ist?</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Das unsachgemäße Betreten von Grundstücken kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden.</p>



Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
05	<p>Bürger 05</p> <p>02.01.2024</p>	<p><b>Gebäude auf dem Campingpark</b> Gegenüber der Grundstücke 10; 29/9; 30/9; 27/7 sollen auf dem Campingpark Ferienhäuser errichtet werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wie hoch, gemessen von der Höhe des Wegs: „An der Alten Elbe“ werden diese Häuser sein?</li> <li>2. Welche Ausrichtung haben die Häuser gegenüber den Grundstücken 10; 29/9; 30/9; 27/7?</li> <li>3. Wie wird durch die Ausrichtung der Häuser gegenüber den Grundstücken 10; 29/9; 30/9; 27/7 die Privatsphäre der Grundstücke 10; 29/9; 30/9; 27/7 gewahrt?</li> <li>4. Mit welchem Abstand zum Weg: „An der Alten Elbe“ gegenüber den Grundstücken 10; 29/9; 30/9; 27/7 werden die Ferienhäuser errichtet?</li> <li>5. Werden die Ferienhäuser gegenüber den Grundstücken 10; 29/9; 30/9; 27/7 an das zentrale Abwasser- und Trinkwassernetz angeschlossen?</li> <li>6. Welche Möglichkeiten gibt es, die Grundstück 10; 29/9; 30/9; 27/7 auch an das zentrale Abwasser- und Trinkwassernetz anzuschließen?</li> </ol> <p><b>Bauherr, Ansprechpartner, Kontaktperson</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wen können wir ansprechen, wenn wir Fragen während der Bauphase haben?</li> <li>2. Wen können wir ansprechen, wenn wir Fragen zu den Grenzen haben?</li> <li>3. Wer überwacht die Baumaßnahmen?</li> <li>4. Wer ist für die Einhaltung des BP zuständig?</li> </ol> <p>Der Formhalter bitten wir um eine Eingangsbestätigung und eine Vorgangsnummer für spätere Rückfragen.</p> <p>Sie wurden uns als Ansprechpartner genannt, der unsere Fragen dokumentiert und beantwortet. Sollten Sie diese Fragen nicht alle beantworten können, bitten wir Sie diese an die zuständigen Stellen weiterzuleiten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns mit, ob die von uns gewählte Form per E-Mail rechtskonform ist oder ob wir unser Anliegen nochmals schriftlich per Einschreiben formulieren müssen.</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden ggü. der Flurstücke 10, 29/9, 30/9 und 27/7 Ferienhäuser mit einer Höhe von 8 m festgesetzt. Die Bezugshöhe der Höhe baulicher Anlagen ist der Textfestsetzung 2.2 zu entnehmen. Für das SO 4.1 ist die Bezugshöhe 35,0 DHHN.</p> <p>Eine Ausrichtung der Gebäude wird nicht festgesetzt.</p> <p>Der Abstand der Baugrenze zur Straße ist ebenfalls in der Planzeichnung Wie in der Planzeichnung ersichtlich und maßstäblich nachmessbar. Der Abstand beträgt 3 m.</p> <p>Abstandflächen im Sinne der BauO LSA werden eingehalten.</p> <p>Der Anschluss an das zentrale Trinkwasser- und Abwassernetz ist geplant und wird in nachfolgenden Planungen konkretisiert.</p> <p>Inwieweit die Flurstücke 10, 29/9, 30/9 und 27/7 an das Netz angeschlossen werden können, ist vom Eigentümer selbst mit den Ver- und Entsorgern zu klären.</p> <p>Die Fragen und Hinweise sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
06	Bürger 06  08.01.2024	Der Artenschutzbericht ist nach Bebauung anzuzweifeln! Die Artenvielfalt wird rückgängig sein!	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Der vorliegende Bebauungsplan wurde nach den geltenden Gesetzen, Rechtsnormen und Vorschriften erarbeitet. Entsprechend des Verfahrensstands wurden folgende Unterlagen vollständig zum Entwurf ausgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planzeichnung</li> <li>- Begründung</li> <li>- Umweltbericht</li> <li>- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Textteil, Biotopkartierung, Maßnahmenplan)</li> <li>- Artenschutzfachbeitrag</li> <li>- Gutachten (Schall, Geruch, Fauna, Baugrund)</li> <li>- Umweltrelevante Stellungnahmen</li> </ul> <p>Der Artenschutzfachbeitrag bezieht sich auf den Zustand nach Bebauung entsprechend der Vorgaben im Bebauungsplan. Grundlage der Erarbeitung ist das faunistische Gutachten. Innerhalb dieses Gutachtens werden die für den Geltungsbereich relevanten Arten berücksichtigt. Zudem äußert die UNB keine Bedenken. Sh. SN 1.4.</p>
		Die Frequenz der Wassernutzung für Anlieger negativ	<p>Der Hinweis ist nicht Teil des Bauleitverfahrens. Ziel und Konzept des vorliegenden BP ist ein naturnaher, ländlicher Tourismus mit Bauernhofcharakter. Das vorliegende Plangebiet greift und grenzt nicht an den See „Kühns Loch“. Es werden keine wasserrechtlichen oder wassertouristischen Belange mit der Planung vorbereitet. Seitens der Gemeinde bestehen bereits Abstimmungen mit der UWB zur Nutzungsregelung des Sees. Im Gespräch sind Temporegelungen sowie Verbote für einige „schnelle“ Wassersportarten.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
06	Bürger 06  08.01.2024	Ansonsten: Fragestellung nach Anlageskizze Frage: Besteht ein Fahr- und Wegerecht zugunsten des Flurstücks 27/7? Bisher Verbrieft seit 1923. [...]  <i>FRAGE: BESTEHT EIN FAHR- u. WEGERECHT ZUGUNSTEN DES FLURSTÜCKES 27/7 BIS HER VERBRIEFT SEIT 1923 ODER WEG 9 / ANDER ALTEN ELBE OFFENLICH GEWIDMET ÜBERDRAUG WEG-RO SCHRÄUBEN?</i>  	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Straße südlich der Paltockwindmühle auf den Flurstücken 8, 10003, 10000, 3 und 2/1 wurde als private Straße zeichnerisch (P) festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die Straße wird als öffentliche Straße (ö) ausgewiesen. Damit ist eine Zufahrt der Grundstücke gewährleistet.
07	Bürger 07  11.01.2024	Betreff: Grundstück 10/29, 9/30, 7/27 – Weg zum Grundstück nicht befestigen Umweltschutz (Wenn Ausgleichsbepflanzung in diesem Bereich)  – Welche Maßnahmen können Ihrerseits getroffen werden, um zu verhindern, dass die Urlauber die Grundstücke betreten, um ans Wasser zu gelangen? Dies ist schon jetzt regelmäßig der Fall gewesen.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Straßen innerhalb des Plangebiets werden entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in der entsprechenden Breite geplant. Inwieweit die Straßen befestigt werden ist in nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berechnet die Ersatzmaßnahmen mit einer vollflächig versiegelten Straße. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind in der Planzeichnung verortet und festgesetzt.  Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Das unsachgemäße Betreten von Grundstücken kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
07	Bürger 07  11.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gegenüber den Grundstücken sollen Ferienhäuser errichtet werden, z.T. 8 - 10 m hoch. Welchen Abstand zum Weg sollen sie haben? Welche Ausrichtung? Welche Höhe? Die Koppel hinter den Grundstücken ist etwa 30 m breit und genauso lang wie der Weg. Dies sehen wir als Beeinträchtigung unserer Privatsphäre an, wenn dort hohe Häuser errichtet werden.</li> <li>– Soll der öffentlich Weg auch als Zufahrt zum Campingplatz in unserem Bereich genutzt werden?</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden ggü. der Flurstücke 10, 29/9, 30/9 und 27/7 Ferienhäuser mit einer Höhe von 8 m bzw. Baumhäuser mit einer Höhe von 10 m festgesetzt. Die Bezugshöhe der Höhe baulicher Anlagen ist der Textfestsetzung 2.2 zu entnehmen. Für das SO 3 wird eine Bezugshöhe von 36,4 DHHN und das SO 4.1 35,0 DHHN festgesetzt.</p> <p>Eine Ausrichtung der Gebäude wird nicht festgesetzt.</p> <p>Der Abstand der Baugrenze zur Straße ist ebenfalls in der Planzeichnung ersichtlich und maßstäblich nachmessbar. Der Abstand beträgt 3 m.</p> <p>Abstandflächen im Sinne der BauO LSA werden eingehalten.</p>
08	Bürger 08  15.01.2024	<p>Der Bittkauer Weg ist die Zufahrtstraße zum Kieswerk in Parey. Für den reibungslosen Betriebsablauf und das wirtschaftliche Arbeiten unseres Unternehmens ist die störungsfreie Zu- und Abfahrt der LKWs über den Bittkauer Weg eine grundsätzliche Voraussetzung. Bereits jetzt blockieren die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge des Lieblingsplatzes die Straße und es kommt für unsere Fahrzeuge zu Wartezeiten. Der Verkehrsfluss auf dem Bittkauer Weg darf daher nicht noch stärker beeinträchtigt werden, z.B. durch im Rückstau stehende oder parkende Fahrzeuge. Das Verkehrsgutachten der Bernard-Gruppe (2021), welches auch der Gemeinde vorliegt, weist bereits auf die „geringe Fahrbahnbreite“ hin, die für den Begegnungsfall LKW/PKW nicht ausreicht und somit kritisch gesehen wird. Anhand der Dokumente kann auf ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen geschlossen werden (lt. Schallgutachten, S. 36, insgesamt ca. 1.000 Fahrbewegungen), das nicht nur aus der An-/ Abreise der ca. 60 Wohnmobile resultiert, sondern durch weitere Ver-/ Entsorgungsfahrzeuge sowie aus Tagesgästen, welche die geplanten Attraktionen besuchen (u.a. Indoorspielwelt, Streichelgehege, Minigolfanlage etc.). Wie sehen die Konzepte bzw. Pläne des Betreibers in Bezug auf die störungsfreie Befahrbarkeit des Bittkauer Wegs aus? Wie kann ausgeschlossen werden, dass der Bittkauer Weg in Zukunft zu einem „Nadelöhr“ wird?</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der Bittkauer Weg ist nicht Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Eine Änderung der Straße wird somit nicht vorgesehen.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan werden mehrere Zufahrten in das Gebiet über den Bittkauer Weg, An der alten Elbe und Rudolf-Breitscheid-Straße zur Verteilung des Verkehrs ermöglicht. Gleichzeitig werden an verschiedenen Stellen Stellplätze für PKW und Wohnmobile festgesetzt, wodurch ein parken auf den öffentlichen Straßen vermieden wird.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
08	Bürger 08  15.01.2024	<p>Ein konkretes Verkehrswegekonzept insb. für die Regelung der An-/ Abfahrten zum Freizeitpark ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Zieht man zum Vergleich das aktuelle durchschnittliche Fahrzeugaufkommen auf Höhe des bereits bestehenden Erlebnisdorfes aus dem Bernard-Verkehrsgutachten 2021 heran, in dem rund 400 Fahrzeuge täglich gezählt wurden, würde sich mit zuzüglichen 1000 Fahrbewegungen die Menge mehr als verdoppeln.</p> <p>Außerdem stellt sich uns die Frage, ob während der Erschließung des Ferienpark-Geländes der Bittkauer Weg uneingeschränkt für die Zu-/Abfahrten zum Kieswerk genutzt werden kann?</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Ein Verkehrswegekonzept ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und wird in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt. Inwieweit die Erschließung bei Baumaßnahmen gesichert wird, ist nicht Teil der Bauleitplanung.</p>
09	Bürger 09  15.01.2024	<p>Einspruch zum BP „Elbauen-Campingpark“ Parey, sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen und der Änderung des FNP</p> <p>Begründung: Die Ersatzmaßnahmen aus dem Umweltbericht sind nicht auskömmlich genug. Die Bewertung von Schutzgut Mensch, Schutzgut Flora und Fauna und Schutzgut Landschaft sind von höherer Beeinträchtigung betroffen. Die dargestellten Maßnahmen zu Begrünung sind völlig unauskömmlich in Art und Umfang</p> <p>1. Gab es eine Entscheidung des LK UNB zum Umgang mit der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung? Wie hoch ist die geplante Bettenanzahl? Bzw. bei einer Gästezahl ab 200 ist <i>[das]</i> Vorhaben Vorprüfungspflichtig. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Unterlagen zur Entwurfsfassung wurden entsprechend der geltenden Gesetze, RL und Vorgaben erarbeitet. Die genannten Schutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichts ausreichend behandelt. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt berechnet worden. Die UNB äußert ggü. der Planung keine Bedenken. Sh. SN 1.4</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 Abs. 1 BauGB) Der Landkreis fordert keine Umweltverträglichkeitsvorprüfung. Gem. Anlage 1 des UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung bei Bettenanzahlen von 100 bis weniger als 300 notwendig. Im vorliegenden Fall wird die kumulative Wirkung der bereits bestehenden 134 Betten des „Dein Lieblingsplatz“ und den geplanten 90 Betten im Plangebiet innerhalb des Umweltbericht berücksichtigt und zum 2. Entwurf dargelegt.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
09	Bürger 09  15.01.2024	2. Ist der Campingplatz ganzjährig? Wenn ja, wie hoch sind die Stellplätze für den Campingplatz? Ab 200 Stellplätze - Prüfpflichtig, von-bis 50-200 Prüfung im Einzelfall. Klärung UNB des LK	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Das SO 6 Camping wurde unter den Maßgaben der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze des LSA festgesetzt. Entsprechend dieser sind auf der festgesetzten Fläche maximal 65 Stellplätze realisierbar. Die UNB äußert ggü. der Planung keine Bedenken. Sh. SN 1.4. Eine Prüfung im Einzelfall wurde nicht gefordert.
		3. Die Wertpunkte in den Planwerten im Bereich Eingriffsbewertung wurden angepasst. Das Ergebnis nach Herstellung des Gebiets ist lt. Berechnung höherwertig. Wo bleibt hier das Schutzgut Mensch und Landschaftsbild?	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Innerhalb des Umweltberichts (UB) werden die Schutzgüter betrachtet. Das Schutzgut Mensch und Landschaftsbild wurden innerhalb des UB bewertet. Die EAB bewertet und berechnet den Eingriff in die Natur, konkret in die Flora. Die Wertpunkte wurden gem. des Bilanzierungsmodells LSA ermittelt. Die UNB äußert ggü. der Planung keine Bedenken. Sh. SN 1.4
		4. Alle Straßen, die in das Gebiet führen, werden PRIVAT. Das heißt für alle Pareyer und Gäste, die kein Zelt dabei haben, nicht mehr nutzbar. 5. Wie kommen die Bürger zur Mühle?	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Flurstücke des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Durch den BP wird kein Eigentumswechsel vorbereitet. Die Widmung der Straßen erfolgt als private Straße. Bau- und Erhaltungsmaßnahmen liegen damit in der Verantwortung des privaten Eigentümers. Die Gemeinde Elbe-Parey wird die Straßen aufgrund der entstehenden Kosten nicht übernehmen. Mit der Textfestsetzung 3.1 wird der Nutzerkreis der privaten Straßen definiert: „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.“ Der Weg an der Mühle wird weiterhin als öffentl. Verkehrsfläche dargestellt.
		6. Wie steht unser technisches Denkmal „Die Mühle“ da? Inmitten von Ferienhäusern mit 8m Höhe und bunten Tiny-Häusern eingerahmt vom Parkplatz.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Das Denkmal „Paltrockwindmühle“ wurde in der Planung berücksichtigt. Die vorliegenden Festsetzungen im Umfeld der Mühle sind das Ergebnis der Vorabstimmungen mit der UDB und LDA. Sh SN 1.4 und SN 1.5b. Die Höhen im SO 4.2 werden angepasst auf 6 m. Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden im BP nicht getroffen.

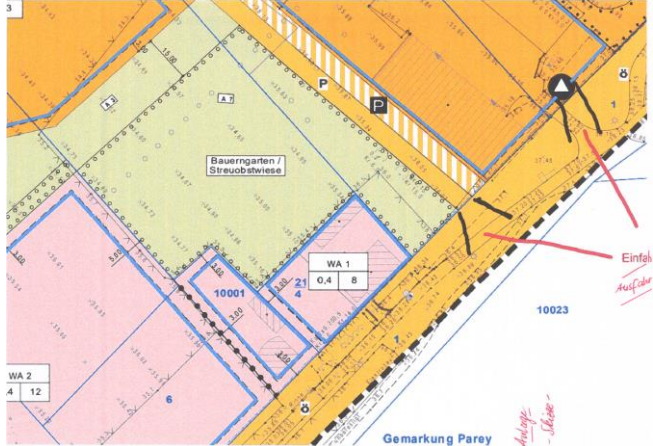
Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
09	Bürger 09  15.01.2024	7. Wie kommen die Anlieger zu Ihren Ferienhäusern?	Innerhalb der Planzeichnung werden ausreichende Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem sind Straßen und Wege auch innerhalb der Baugebiete zulässig. Mit der Textfestsetzung 3.1 wird der Nutzerkreis der privaten Straßen definiert: <i>„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.“</i> Somit sind die Anlieger der Ferienhäuser berechtigt die Straßen zu nutzen.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
09	Bürger 09  15.01.2024	Für alle Bürger der Gemeinde besteht ein Verlust der Erholungswirksamkeit, da man vom Schlafdeich und von Breitscheidstraße auf 18 ha Ferienpark gucken wird und keine Kulturlandschaft mehr erleben kann.	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die bereits privat genutzten landwirtsch. Flächen bleiben weiterhin in privatem Eigentum, wodurch eine Änderung des Nutzungskreises nicht erfolgt. Es ist anzumerken, dass ein Lückenschluss im Bereich der Straßenführungen – also entlang des Bittkauer Wegs hin zum bestehenden BP „Erlebnisdorf Elbe-Parey“ sowie an der Rudolf-Breitscheid-Straße – nach § 34 BauGB grundsätzlich möglich ist. Folglich ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende BP eine geregelte und maßvolle Entwicklung des Plangebiets sichert. Diesbezüglich sollten insbesondere die geringe GRZ als auch die angepasste Geschossigkeit Berücksichtigung finden und die standortgerechte strukturreiche Begrünung des gesamten Plangebiets in den Fokus gerückt werden.</p> <p>Hier ist auf den bereits angeführten § 35 (3) Nr. 5 Alt. 3 BauGB Bezug zu nehmen. Demnach ist eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds nur dann gegeben, wenn das Bauvorhaben die noch schützenswerte Situation, in die es hinein gebaut werden soll, in ästhetischer Hinsicht gravierend beeinträchtigt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn das Bauvorhaben einen auffälligen Fremdkörper zu einer im Wesentlichen einheitlichen Außenbereichsnutzung darstellt.“</p> <p>Werden die wesentlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets betrachtet, so findet sich hier in direkter Nachbarschaft eine breite Gemengelage. Im Norden bis Nordosten sind umfangreiche landwirtschaftlichen Anlagen wie die Biogasanlage als auch Scheunen, Stallanlagen vorhanden. Die Produktionsanlagen sollten hier durchaus Berücksichtigung als Vorbelastung finden. Der östliche bis südöstliche Bereich wird durch dörfliche Wohnbebauung mit Vor- und Hausgarten sowie Mischgebietsbereichen in denen auch gewerbliche Nutzung umgesetzt wird geprägt. Der Westen wird durch das Erlebnisdorf Elbe-Parey bereits touristisch genutzt. Weiter in Richtung Westen befindet sich zudem noch eine aktive und raumgreifende Kiesgrube, welche als Vorbelastung heranzuziehen ist.</p> <p>Das Planvorhaben kann somit insbesondere vor dem Hintergrund des angestrebten Entwicklungskonzepts „Erholung auf dem Land“ nicht als auffälliger Fremdkörper in einer einheitlichen Kulturlandschaft deklariert werden, sondern fügt sich maßvoll in den Charakter der benachbarten Nutzungen ein.</p>



Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
09	<p>Bürger 09</p> <p>15.01.2024</p>	<p>Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet im Süden grenzt direkt an die Straße Bittkauer Weg. Das heißt schon heute, wird das Landschaftsschutzgebiet durch das Erlebnisdorf genutzt.</p> <p>Die Beschreibung im Umweltbericht, dass Schutzgebiete nicht beeinträchtigt werden, sehe ich völlig anders. Emissionen, Immissionen - hier greift die Umweltvorprüfungspflicht!</p> <p>Wurden durch das Planungsbüro Steinbrecher alle fachlichen Nachweise fachgerecht durchgeführt?</p> <p>Naturschutzbehörde - Wurde in der Umweltvorprüfung festgelegt, welche Avifauna im Umfang zu prüfen gewesen wäre?</p> <p>Was ist mit der gesellschaftlichen Natur? Wie die Zuwegungen und der Erholungsverlust? Die Gemeinde verschenkt hier Natur und Erholungswerte seiner Bürger.</p> <p><b>4. Natürliche Eigenart der Landschaft bzw. Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 35 (3) Nr. 5 Alt. 2, 3 BauGB)</b></p> <p>Die natürliche Eigenart der Landschaft ist dann beeinträchtigt, wenn ein Vorhaben der naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft widerspricht und deshalb am vorgesehenen Standort <b>wesensfremd</b> ist. Dabei sind als <b>naturgemäße Nutzungen im Außenbereich</b> die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung sowie die der Allgemeinheit zugängliche Erholungsmöglichkeit maßgeblich. § 35 (3) Nr. 5 Alt. 2 BauGB will damit das Eindringen standortfremder Nutzungen im Außenbereich verhindern. Seine besondere Bedeutung erlangt dieser Belang damit bei den sonstigen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB. Ein Bauvorhaben in freier Landschaft beeinträchtigt den Belang des § 35 (3) Nr. 5 Alt. 2 BauGB regelmäßig nur dann nicht, wenn das in Aussicht genommene Grundstück seine natürlich vorgegebene Nutzung bereits durch eine unnatürliche Nutzungsart verloren hat (Vorbelastung). Eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 (3) Nr. 5 Alt. 3 BauGB) ist nur dann gegeben, wenn das Bauvorhaben die noch schützenswerte Situation, in die es hinein gebaut werden soll, in ästhetischer Hinsicht gravierend beeinträchtigt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn das Bauvorhaben einen auffälligen Fremdkörper zu einer im Wesentlichen einheitlichen Außenbereichsnutzung darstellt.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der vorliegende BP wurde entsprechend der Vorgaben des BauGB erarbeitet und alle erforderlichen Dokumente und Gutachten entsprechend der vorgehenden Verfahrensschritte ausgelegt und beteiligt. (§§ 3,4 BauGB) Die umweltrelevanten Stellungnahmen lagen im Zeitraum vom 11.12.2023 bis zum 22.01.2024 ebenfalls aus.</p> <p>I.R.d. UB wurden die Schutzgebiete und Schutzgüter i.Z.m. der Planung geprüft und entspr. Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt. Die Prüfung ergab keinen Eingriff in das anliegende Schutzgebiet LSG Elbtalau. Die Nutzung i.S.d. Erlebbarkeit des LSGs ist durch die VO nicht verboten.</p> <p>Mit der frühz. Beteiligung wurde bei der UNB gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Die SN (1.4 LK 13.04.2022) liegt vor und wurde innerhalb des Abwägungsprotokolls berücksichtigt und mit den entsprechenden Unterlagen erarbeitet. Die SN lag zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB aus.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist es einen weiteren touristischen Anlaufpunkt in der Gemeinde zu schaffen, um so die Attraktivität des Ortes zu stärken und Arbeitsplätze zu generieren.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt:</p> <p>Der Paragraph § 35 Abs. 3 BauGB ist hier nicht anzuwenden, da ein Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufgestellt wird.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Umweltbelange und Schutzgüter werden innerhalb des Umweltberichts behandelt und bewertet. Die Unterlagen wurden innerhalb der Beteiligung zur Verfügung gestellt.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
10	Bürger 10  16.01.2024	Das Betreiben eines Campingplatzes mit dem Aufstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen, Zelten und Mobilheimen lehnen wir auf dem Flurstück 13 ab.  Aufgrund der direkten Nähe zu meinem Grundstück (Flurstück 14) gehen wir von einer erhöhten Lärmbelastigung durch den Campingbetrieb aus und akzeptieren das nicht.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:  Im Zuge der Planung des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten erstellt, welches zur Öffentlichkeitsbeteiligung auslag.  Innerhalb dieses Gutachtens wird keine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen festgestellt.  Entsprechende Abstände gem. der BauO LSA und der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze des Landes Sachsen-Anhalt werden eingehalten. Zudem wird eine Strauch-Baumhecke im Süden entlang der Flurstücke 11 und 10003 vorgesehen.
11	Bürger 11  16.01.2024	Nach Sichtung der ausliegenden Unterlagen möchten wir diesbezüglich folgende Einwände fristgemäß vorbringen.  <b>1. Widerspruch „Erschließung“</b>  Die Voraussetzung der verkehrsmäßigen Erschließung über die Rudolf-Breitscheid-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsgebiets ist nicht gewährleistet. Der Zustand, die Breite von 3,80m (Gegenverkehr nicht möglich) sowie der fehlende Gehweg lassen eine Erschließung für den Campingpark nicht zu.	Kenntnisnahme.  Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:  Die Rudolf-Breitscheid-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des BP festgesetzt. Das Flurstück beträgt eine ausreichende Breite für einen Ausbau der Straße nach den aktuellen Regelwerken.  Die konkrete Verkehrsplanung kann innerhalb des BP nicht festgesetzt werden und wird in nachfolgenden Planungen berücksichtigt.

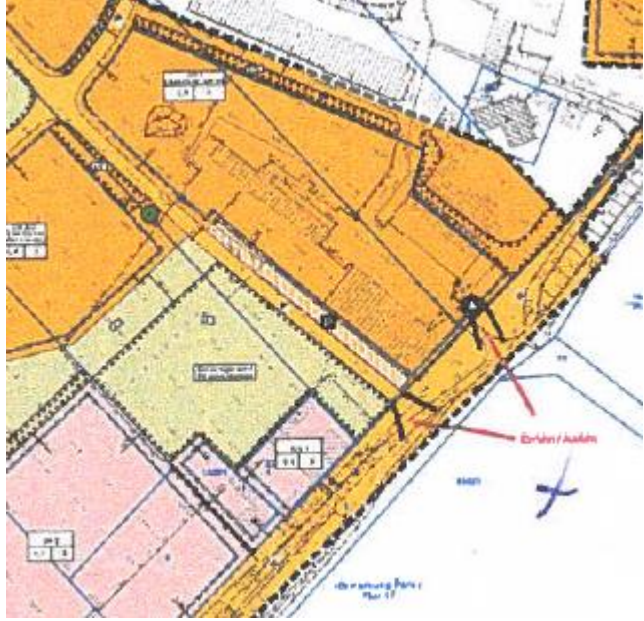
Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
11	Bürger 11  16.01.2024	<p>Es ist fest damit zu rechnen, dass der Gästeverkehr (für die An- oder Abreise, Besuch des Erlebnisbauernhofs, der Reithalle und der Eventscheune, etc.) teilweise über die Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt, was im BP nicht planerisch gekennzeichnet ist. Skizze ist als Anlage beigefügt. Außerdem erfolgt hier schon die Nutzung der Straße mit landwirtschaftlichen Großfahrzeugen bis zu 40 Tonnen und mehr.</p> <p>Wir stellen laut Entwurf fest, dass eine geplante Rezeption im SO 5.2 auch eine Ein- oder Ausfahrt zur Folge hat. Dies würde einen grundhaften Ausbau der Straße bedeuten und es wäre zu klären, wer dafür die Kosten trägt.</p> 	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Erschließung der einzelnen Nutzungen erfolgt wie in der Planzeichnung dargestellt über die in Gelb gekennzeichneten Verkehrsflächen. Anderweitig geplante Ein- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen.</p> <p>Ein Ausbau der bestehenden Straßen kann innerhalb eines BP nicht festgesetzt werden. Die Flurstücke der Straßen sowie die Festsetzung der Verkehrsfläche sind in ausreichender Breite vorhanden wodurch ein Ausbau vorbereitet werden kann.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
11	Bürger 11  16.01.2024	<p><b>2. Widerspruch „Nachbarbebauung“- WA2</b></p> <p>Bei dem Entwurf der Gestaltung des BP wurden 2 allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Nutzung und Bebauung festgesetzt. Es ist anzumerken, dass rechnerisch ein Gebäude nach offener Bauweise entstehen kann, was einer Länge von 50m, 20m Tiefe und 12m Höhe (dreigeschossig) bebaut werden darf. Wir wurden über die öffentliche Zeitung informiert, dass hier ein Pflegeheim entstehen soll. Das WA2 widerspricht der Anzahl, Lage, Umfang und der Zweckbestimmung des Wohnumfeldes.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Innerhalb des WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Mit den vorliegenden Festsetzungen kann ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Zuwegungen bei einer Grundfläche von ca. 9.000 qm bis zu 3.600 qm innerhalb der Baugrenzen versiegeln.</p> <p>Innerhalb des WA2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO wie Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierzu zählt auch ein Pflegeheim.</p> <p>Gleichzeitig entspricht die Nutzung im Maß und Zweckbestimmung der umliegenden Bebauung mit 2 bis 3-geschossiger Bauweise sowie Wohn- und Gewerbenutzungen wie einer Autowerkstatt und anderen Dienstleistungen.</p> <p>Laut rechtskräftigem FNP der Gemeinde wird hier eine Mischnutzung festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt sich aus dem FNP entwickeln. Weiterhin wird der Störgrad durch ein allgemeines Wohngebiet im Vergleich zum Mischgebiet minimiert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend der Vorgaben §§ 3,4 BauGB im Regelverfahren aufgestellt und zum Vorentwurf frühzeitig sowie zum Entwurf durch die Behörden und TöBs sowie der Öffentlichkeit beteiligt. Die Beteiligungen wurden ortsüblich unter Einhaltung der Wochenfrist bekannt gemacht. Der Widerspruch wird zurückgewiesen.</p>
		<p>Von diesem Bauvorhaben im WA2 ist von einer Belästigung und Störung auszugehen, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar ist. Die Lebensqualität sowie die Wohnqualität und Würdigung sowie Rücksichtnahme der Anwohner sind dadurch in keinster Weise gegeben. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und keine Ortsbildbeeinträchtigungen entstehen. Bei der Festsetzung eines BP ist die Art der baulichen Nutzung, das Gebot der Gebietsverträglichkeit und das Gebot der Rücksichtnahme sowie die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen zu wahren.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der rechtskräftige FNP (2000) der Gemeinde Elbe-Parey setzt auf den genannten Flächen gemischte Baunutzung fest. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.</p> <p>Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant. Lärmbeeinträchtigungen werden dadurch nicht vorbereitet.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Sondergebieten im Plangebiet wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Schallgutachten erstellt. Dieses Gutachten lag der öffentlichen Auslegung bei.</p> <p>Mit der Planung des vorliegenden BP ist eine Unzumutbarkeit der Geräuschbelastung, insbesondere im Nachtzeitraum, ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind keine Festsetzungen zu treffen. Sh. auch Begründung S. 34 f.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
11	Bürger 11  16.01.2024	<p>Abschließend ist zu sagen, dass der Entwurf durch planerische „Winkelzüge“ in keinster Weise die Interessen der Anwohner vertritt und nur den Interessen des Investors. Es ist davon auszugehen, dass die anliegenden, bebauten Grundstücke, die ein großer Teil der Altersvorsorge sind, stark an ihrem Wert verlieren. Außerdem ist zu überlegen, ob alle angrenzenden Grundstücke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße aus dem Geltungsbereich des BP entnommen werden, wie z.B. die Grundstücke:</p> <p style="padding-left: 40px;">- Flur: 18/19 [...], - Flur: 27/17 [...], - Flur 26/16 [...].</p> <p>Oder so, dass ein Wohngebiet entlang der Straße entsteht, wo die zu bebauenden Grundstücke die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und die Bauhöhen „gleich“ festgesetzt werden.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken bei der Entscheidungsfindung auch im Interesse der Anwohner zu berücksichtigen und den Entwurf des BP zu ändern.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Gemeinde Elbe-Parey erstellt einen Angebotsbebauungsplan, welcher mit dem Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat am 23.03.2021 beschlossen wurde und somit den Zielen der Gemeinde entspricht.</p> <p>Die Entwurfsfassung sowie das Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Gemeinderat am 07.11.2023 bewilligt und beschlossen.</p> <p>Mit dem Einschluss der Flurstücke 13, 14, 24/15, 23/15, 25/16, 10001 und 21/4 in den Geltungsbereich wird die städtebauliche Ordnung entlang der Straßen gesichert und ergibt das Erfordernis zur Darstellung des Geltungsbereichs. Für die bestehenden Bauten besteht Bestandschutz. Die Flurstücke 26/16, 27/17 18/19 sind nicht Teil des vorliegenden Plangebiets.</p>
12	Bürger 12  17.01.2024	<p>Nach Sichtung der ausliegenden Unterlagen möchten wir diesbezüglich folgende Einwände fristgemäß vorbringen.</p> <p><b>1. Widerspruch „Erschließung“</b></p> <p>Die Voraussetzung der verkehrsmäßigen Erschließung über die Rudolf-Breitscheid-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsgebiets ist nicht gewährleistet. Der Zustand, die Breite von 3,80m (Gegenverkehr nicht möglich) sowie der fehlende Gehweg lassen eine Erschließung für den Campingpark nicht zu.</p> <p>Es ist fest damit zu rechnen, dass der Gästeverkehr (für die An- oder Abreise, Besuch des Erlebnisbauernhofs, der Reithalle und der Eventscheune, etc.) teilweise über die Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt, was im BP nicht planerisch gekennzeichnet ist. Skizze ist als Anlage beigefügt. Außerdem erfolgt hier schon die Nutzung der Straße mit landwirtschaftlichen Großfahrzeugen bis zu 40 Tonnen und mehr.</p> <p>Wir stellen laut Entwurf fest, dass eine geplante Rezeption im SO 5.2 auch eine Ein- oder Ausfahrt zur Folge hat. Dies würde einen grundhaften Ausbau der Straße bedeuten und es wäre zu klären, wer dafür die Kosten trägt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Rudolf-Breitscheid-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des BP festgesetzt. Das Flurstück beträgt eine ausreichende Breite für einen Ausbau der Straße nach den aktuellen Regelwerken.</p> <p>Die konkrete Verkehrsplanung kann innerhalb des BP nicht festgesetzt werden und wird in nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Erschließung der einzelnen Nutzungen erfolgt wie in der Planzeichnung dargestellt über die in Gelb gekennzeichneten Verkehrsflächen. Anderweitig geplante Ein- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
12	Bürger 12  17.01.2024	<p><b>2. Widerspruch „Nachbarbebauung“- WA2</b></p> <p>Bei dem Entwurf der Gestaltung des BP wurden 2 allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Nutzung und Bebauung festgesetzt. Es ist anzumerken, dass rechnerisch ein Gebäude nach offener Bauweise entstehen kann, was einer Länge von 50m, 20m Tiefe und 12m Höhe (dreigeschossig) bebaut werden darf. Wir wurden über die öffentliche Zeitung informiert, dass hier ein Pflegeheim entstehen soll. Das WA2 widerspricht der Anzahl, Lage, Umfang und der Zweckbestimmung des Wohnumfeldes.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Innerhalb des WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Mit den vorliegenden Festsetzungen kann ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Zuwegungen bei einer Grundfläche von ca. 9.000 qm bis zu 3.600 qm innerhalb der Baugrenzen versiegeln.</p> <p>Innerhalb des WA2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO wie Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierzu zählt auch ein Pflegeheim.</p> <p>Gleichzeitig entspricht die Nutzung im Maß und Zweckbestimmung der umliegenden Bebauung mit 2 bis 3-geschossiger Bauweise sowie Wohn- und Gewerbenutzungen wie einer Autowerkstatt und anderen Dienstleistungen.</p> <p>Laut rechtskräftigem FNP der Gemeinde wird hier eine Mischnutzung festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt sich aus dem FNP entwickeln. Weiterhin wird der Störgrad durch ein allgemeines Wohngebiet im Vergleich zum Mischgebiet minimiert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend der Vorgaben §§ 3,4 BauGB im Regelverfahren aufgestellt und zum Vorentwurf frühzeitig sowie zum Entwurf durch die Behörden und TöBs sowie der Öffentlichkeit beteiligt. Die Beteiligungen wurden ortsüblich unter Einhaltung der Wochenfrist bekannt gemacht.</p> <p>Der Widerspruch wird zurückgewiesen.</p>
		<p>Von diesem Bauvorhaben im WA2 ist von einer Belästigung und Störung auszugehen, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar ist. Die Lebensqualität sowie die Wohnqualität und Würdigung sowie Rücksichtnahme der Anwohner sind dadurch in keinster Weise gegeben. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und keine Ortsbildbeeinträchtigungen entstehen. Bei der Festsetzung eines BP ist die Art der baulichen Nutzung, das Gebot der Gebietsverträglichkeit und das Gebot der Rücksichtnahme sowie die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen zu wahren.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der rechtskräftige FNP (2000) der Gemeinde Elbe-Parey setzt auf den genannten Flächen gemischte Baunutzung fest. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.</p> <p>Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant. Lärmbelastungen werden dadurch nicht vorbereitet.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Sondergebieten im Plangebiet wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Schallgutachten erstellt. Dieses Gutachten lag der öffentlichen Auslegung bei. Mit der Planung des vorliegenden BP ist eine Unzumutbarkeit der Geräuschbelastung, insbesondere im Nachtzeitraum, ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind keine Festsetzungen zu treffen. Sh. auch Begründung S. 34 f.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
12	Bürger 12  17.01.2024	<p>Abschließend ist zu sagen, dass der Entwurf durch planerische „Winkelzüge“ in keinster Weise die Interessen der Anwohner vertritt und nur den Interessen des Investors.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die anliegenden, bebauten Grundstücke, die ein großer Teil der Altersvorsorge sind, stark an ihrem Wert verlieren.</p> <p>Außerdem ist zu überlegen, ob alle angrenzenden Grundstücke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße aus dem Geltungsbereich des BP entnommen werden, wie z.B. die Grundstücke: - Flur: 18/19 [...], -Flur: 27/17 [...], - Flur 26/16 [...].</p> <p>Oder so, dass ein Wohngebiet entlang der Straße entsteht, wo die zu bebauenden Grundstücke die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und die Bauhöhen „gleich“ festgesetzt werden.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken bei der Entscheidungsfindung auch im Interesse der Anwohner zu berücksichtigen und den Entwurf des BP zu ändern.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Gemeinde Elbe-Parey erstellt einen Angebotsbebauungsplan, welcher mit dem Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat am 23.03.2021 beschlossen wurde und somit den Zielen der Gemeinde entspricht.</p> <p>Die Entwurfsfassung sowie das Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Gemeinderat am 07.11.2023 bewilligt und beschlossen.</p> <p>Mit dem Einschluss der Flurstücke 13, 14, 24/15, 23/15, 25/16, 10001 und 21/4 in den Geltungsbereich wird die städtebauliche Ordnung entlang der Straßen gesichert und ergibt das Erfordernis zur Darstellung des Geltungsbereichs. Die Flurstücke 26/16, 27/17 18/19 sind nicht Teil des vorliegenden Plangebiets.</p>
13	Bürger 13  17.01.2024	<p>Nach Sichtung der ausliegenden Unterlagen möchten wir diesbezüglich folgende Einwände fristgemäß vorbringen.</p> <p><b>1. Widerspruch „Erschließung“</b></p> <p>Die Voraussetzung der verkehrsmäßigen Erschließung über die Rudolf-Breitscheid-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsgebiets ist nicht gewährleistet. Der Zustand, die Breite von 3,80m (Gegenverkehr nicht möglich) sowie der fehlende Gehweg lassen eine Erschließung für den Campingpark nicht zu.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Rudolf-Breitscheid-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des BP festgesetzt. Das Flurstück beträgt eine ausreichende Breite für einen Ausbau der Straße nach den aktuellen Regelwerken.</p> <p>Die konkrete Verkehrsplanung kann innerhalb des BP nicht festgesetzt werden und wird in nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
13	Bürger 13  17.01.2024	<p>Es ist fest damit zu rechnen, dass der Gästeverkehr (für die An- oder Abreise, Besuch des Erlebnisbauernhofs, der Reithalle und der Eventscheune, etc.) teilweise über die Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt, was im BP nicht planerisch gekennzeichnet ist. Skizze ist als Anlage beigefügt. Außerdem erfolgt hier schon die Nutzung der Straße mit landwirtschaftlichen Großfahrzeugen bis zu 40 Tonnen und mehr.</p> <p>Wir stellen laut Entwurf fest, dass eine geplante Rezeption im SO 5.2 auch eine Ein- oder Ausfahrt zur Folge hat. Dies würde einen grundhaften Ausbau der Straße bedeuten und es wäre zu klären, wer dafür die Kosten trägt.</p> 	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:                      Die Erschließung der einzelnen Nutzungen erfolgt wie in der Planzeichnung dargestellt über die in Gelb gekennzeichneten Verkehrsflächen. Anderweitig geplante Ein- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen.</p>



Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
13	Bürger 13  17.01.2024	<p><b>2. Widerspruch „Nachbarbebauung“- WA2</b></p> <p>Bei dem Entwurf der Gestaltung des BP wurden 2 allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Nutzung und Bebauung festgesetzt. Es ist anzumerken, dass rechnerisch ein Gebäude nach offener Bauweise entstehen kann, was einer Länge von 50m, 20m Tiefe und 12m Höhe (dreigeschossig) bebaut werden darf. Wir wurden über die öffentliche Zeitung informiert, dass hier ein Pflegeheim entstehen soll. Das WA2 widerspricht der Anzahl, Lage, Umfang und der Zweckbestimmung des Wohnumfeldes.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Innerhalb des WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Mit den vorliegenden Festsetzungen kann ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Zuwegungen bei einer Grundfläche von ca. 9.000 qm bis zu 3.600 qm innerhalb der Baugrenzen versiegeln.</p> <p>Innerhalb des WA2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO wie Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierzu zählt auch ein Pflegeheim.</p> <p>Gleichzeitig entspricht die Nutzung im Maß und Zweckbestimmung der umliegenden Bebauung mit 2 bis 3-geschossiger Bauweise sowie Wohn- und Gewerbenutzungen wie einer Autowerkstatt und anderen Dienstleistungen.</p> <p>Laut rechtskräftigem FNP der Gemeinde wird hier eine Mischnutzung festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt sich aus dem FNP entwickeln. Weiterhin wird der Störgrad durch ein allgemeines Wohngebiet im Vergleich zum Mischgebiet minimiert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend der Vorgaben §§ 3,4 BauGB im Regelverfahren aufgestellt und zum Vorentwurf frühzeitig sowie zum Entwurf durch die Behörden und TöBs sowie der Öffentlichkeit beteiligt. Die Beteiligungen wurden ortsüblich unter Einhaltung der Wochenfrist bekannt gemacht.</p> <p>Der Widerspruch wird zurückgewiesen.</p>
		<p>Von diesem Bauvorhaben im WA2 ist von einer Belästigung und Störung auszugehen, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar ist. Die Lebensqualität sowie die Wohnqualität und Würdigung sowie Rücksichtnahme der Anwohner sind dadurch in keinster Weise gegeben. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und keine Ortsbildbeeinträchtigungen entstehen. Bei der Festsetzung eines BP ist die Art der baulichen Nutzung, das Gebot der Gebietsverträglichkeit und das Gebot der Rücksichtnahme sowie die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen zu wahren.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der rechtskräftige FNP (2000) der Gemeinde Elbe-Parey setzt auf den genannten Flächen gemischte Baunutzung fest. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.</p> <p>Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant. Lärmbelästigungen werden dadurch nicht vorbereitet.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Sondergebieten im Plangebiet wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Schallgutachten erstellt. Dieses Gutachten lag der öffentlichen Auslegung bei. Mit der Planung des vorliegenden BP ist eine Unzumutbarkeit der Geräuschbelastung, insbesondere im Nachtzeitraum, ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind keine Festsetzungen zu treffen. Sh. auch Begründung S. 34 f.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
13	Bürger 13  17.01.2024	<p>Abschließend ist zu sagen, dass der Entwurf durch planerische „Winkelzüge“ in keinster Weise die Interessen der Anwohner vertritt und nur den Interessen des Investors. Es ist davon auszugehen, dass die anliegenden, bebauten Grundstücke, die ein großer Teil der Altersvorsorge sind, stark an ihrem Wert verlieren. Außerdem ist zu überlegen, ob alle angrenzenden Grundstücke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße aus dem Geltungsbereich des BP entnommen werden, wie z.B. die Grundstücke:</p> <p style="padding-left: 40px;">- Flur: 18/19 [...], - Flur: 27/17 [...], - Flur 26/16 [...].</p> <p>Oder so, dass ein Wohngebiet entlang der Straße entsteht, wo die zu bebauenden Grundstücke die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und die Bauhöhen „gleich“ festgesetzt werden.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken bei der Entscheidungsfindung auch im Interesse der Anwohner zu berücksichtigen und den Entwurf des BP zu ändern.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Gemeinde Elbe-Parey erstellt einen Angebotsbebauungsplan, welcher mit dem Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat am 23.03.2021 beschlossen wurde und somit den Zielen der Gemeinde entspricht.</p> <p>Die Entwurfsfassung sowie das Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Gemeinderat am 07.11.2023 bewilligt und beschlossen.</p> <p>Mit dem Einschluss der Flurstücke 13, 14, 24/15, 23/15, 25/16, 10001 und 21/4 in den Geltungsbereich wird die städtebauliche Ordnung entlang der Straßen gesichert und ergibt das Erfordernis zur Darstellung des Geltungsbereichs. Die Flurstücke 26/16, 27/17 18/19 sind nicht Teil des vorliegenden Plangebiets.</p>
14	Bürger 14  17.01.2024	<p>Nach Sichtung der ausliegenden Unterlagen möchten wir diesbezüglich folgende Einwände fristgemäß vorbringen.</p> <p><b>1. Widerspruch „Erschließung“</b></p> <p>Die Voraussetzung der verkehrsmäßigen Erschließung über die Rudolf-Breitscheid-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsgebiets ist nicht gewährleistet. Der Zustand, die Breite von 3,80m (Gegenverkehr nicht möglich) sowie der fehlende Gehweg lassen eine Erschließung für den Campingpark nicht zu.</p> <p>Es ist fest damit zu rechnen, dass der Gästeverkehr (für die An- oder Abreise, Besuch des Erlebnisbauernhofs, der Reithalle und der Eventscheune, etc.) teilweise über die Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt, was im BP nicht planerisch gekennzeichnet ist. Skizze ist als Anlage beigefügt. Außerdem erfolgt hier schon die Nutzung der Straße mit landwirtschaftlichen Großfahrzeugen bis zu 40 Tonnen und mehr.</p> <p>Wir stellen laut Entwurf fest, dass eine geplante Rezeption im SO 5.2 auch eine Ein- oder Ausfahrt zur Folge hat. Dies würde einen grundhaften Ausbau der Straße bedeuten und es wäre zu klären, wer dafür die Kosten trägt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Rudolf-Breitscheid-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des BP festgesetzt. Das Flurstück beträgt eine ausreichende Breite für einen Ausbau der Straße nach den aktuellen Regelwerken.</p> <p>Die konkrete Verkehrsplanung kann innerhalb des BP nicht festgesetzt werden und wird in nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Erschließung der einzelnen Nutzungen erfolgt wie in der Planzeichnung dargestellt über die in Gelb gekennzeichneten Verkehrsflächen. Anderweitig geplante Ein- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
14	Bürger 14  17.01.2024	<p><b>2. Widerspruch „Nachbarbebauung“- WA2</b></p> <p>Bei dem Entwurf der Gestaltung des BP wurden 2 allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Nutzung und Bebauung festgesetzt. Es ist anzumerken, dass rechnerisch ein Gebäude nach offener Bauweise entstehen kann, was einer Länge von 50m, 20m Tiefe und 12m Höhe (dreigeschossig) bebaut werden darf. Wir wurden über die öffentliche Zeitung informiert, dass hier ein Pflegeheim entstehen soll. Das WA2 widerspricht der Anzahl, Lage, Umfang und der Zweckbestimmung des Wohnumfeldes.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Innerhalb des WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Mit den vorliegenden Festsetzungen kann ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Zuwegungen bei einer Grundfläche von ca. 9.000 qm bis zu 3.600 qm innerhalb der Baugrenzen versiegeln.</p> <p>Innerhalb des WA2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO wie Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierzu zählt auch ein Pflegeheim.</p> <p>Gleichzeitig entspricht die Nutzung im Maß und Zweckbestimmung der umliegenden Bebauung mit 2 bis 3-geschossiger Bauweise sowie Wohn- und Gewerbenutzungen wie einer Autowerkstatt und anderen Dienstleistungen.</p> <p>Laut rechtskräftigem FNP der Gemeinde wird hier eine Mischnutzung festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt sich aus dem FNP entwickeln. Weiterhin wird der Störgrad durch ein allgemeines Wohngebiet im Vergleich zum Mischgebiet minimiert.</p> <p>Der vorliegende BP wurde entsprechend der Vorgaben §§ 3,4 BauGB im Regelverfahren aufgestellt und zum Vorentwurf frühzeitig sowie zum Entwurf durch die Behörden und TöBs sowie der Öffentlichkeit beteiligt. Die Beteiligungen wurden ortsüblich unter Einhaltung der Wochenfrist bekannt gemacht.</p> <p>Der Widerspruch wird zurückgewiesen.</p>
		<p>Von diesem Bauvorhaben im WA2 ist von einer Belästigung und Störung auszugehen, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar ist. Die Lebensqualität sowie die Wohnqualität und Würdigung sowie Rücksichtnahme der Anwohner sind dadurch in keinster Weise gegeben. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und keine Ortsbildbeeinträchtigungen entstehen. Bei der Festsetzung eines BP ist die Art der baulichen Nutzung, das Gebot der Gebietsverträglichkeit und das Gebot der Rücksichtnahme sowie die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen zu wahren.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der rechtskräftige FNP (2000) der Gemeinde Elbe-Parey setzt auf den genannten Flächen gemischte Baunutzung fest. BP sind aus dem FNP zu entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.</p> <p>Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant. Lärmbelastungen werden dadurch nicht vorbereitet.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Sondergebieten im Plangebiet wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Schallgutachten erstellt. Dieses Gutachten lag der öffentlichen Auslegung bei.</p> <p>Mit der Planung des vorliegenden BP ist eine Unzumutbarkeit der Geräuschbelastung, insb. im Nachtzeitraum, ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind keine Festsetzungen zu treffen. Sh. auch Begründung S. 34 f.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
14	Bürger 14  17.01.2024	<p>Abschließend ist zu sagen, dass der Entwurf durch planerische „Winkelzüge“ in keinster Weise die Interessen der Anwohner vertritt und nur den Interessen des Investors. Es ist davon auszugehen, dass die anliegenden, bebauten Grundstücke, die ein großer Teil der Altersvorsorge sind, stark an ihrem Wert verlieren. Außerdem ist zu überlegen, ob alle angrenzenden Grundstücke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße aus dem Geltungsbereich des BP entnommen werden, wie z.B. die Grundstücke:</p> <p style="padding-left: 40px;">- Flur: 18/19 [...], - Flur: 27/17 [...], - Flur 26/16 [...].</p> <p>Oder so, dass ein Wohngebiet entlang der Straße entsteht, wo die zu bebauenden Grundstücke die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und die Bauhöhen „gleich“ festgesetzt werden.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken bei der Entscheidungsfindung auch im Interesse der Anwohner zu berücksichtigen und den Entwurf des BP zu ändern.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Gemeinde Elbe-Parey erstellt einen Angebotsbebauungsplan, welcher mit dem Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat am 23.03.2021 beschlossen wurde und somit den Zielen der Gemeinde entspricht.</p> <p>Die Entwurfsfassung sowie das Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Gemeinderat am 07.11.2023 bewilligt und beschlossen.</p> <p>Mit dem Einschluss der Flurstücke 13, 14, 24/15, 23/15, 25/16, 10001 und 21/4 in den Geltungsbereich wird die städtebauliche Ordnung entlang der Straßen gesichert und ergibt das Erfordernis zur Darstellung des Geltungsbereichs. Die Flurstücke 26/16, 27/17 18/19 sind nicht Teil des vorliegenden Plangebiets.</p>
15	Bürger 15  17.01.2024	<p>Nach Sichtung der ausliegenden Unterlagen möchten wir diesbezüglich folgende Einwände fristgemäß vorbringen.</p> <p><b>1. Widerspruch „Erschließung“</b></p> <p>Die Voraussetzung der verkehrsmäßigen Erschließung über die Rudolf-Breitscheid-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsgebiets ist nicht gewährleistet. Der Zustand, die Breite von 3,80m (Gegenverkehr nicht möglich) sowie der fehlende Gehweg lassen eine Erschließung für den Campingpark nicht zu.</p> <p>Es ist fest damit zu rechnen, dass der Gästeverkehr (für die An- oder Abreise, Besuch des Erlebnisbauernhofs, der Reithalle und der Eventscheune, etc.) teilweise über die Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt, was im BP nicht planerisch gekennzeichnet ist. Skizze ist als Anlage beigefügt. Außerdem erfolgt hier schon die Nutzung der Straße mit landwirtschaftlichen Großfahrzeugen bis zu 40 Tonnen und mehr.</p> <p>Wir stellen laut Entwurf fest, dass eine geplante Rezeption im SO 5.2 auch eine Ein- oder Ausfahrt zur Folge hat. Dies würde einen grundhaften Ausbau der Straße bedeuten und es wäre zu klären, wer dafür die Kosten trägt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Rudolf-Breitscheid-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des BP festgesetzt. Das Flurstück beträgt eine ausreichende Breite für einen Ausbau der Straße nach den aktuellen Regelwerken.</p> <p>Die konkrete Verkehrsplanung kann innerhalb des BP nicht festgesetzt werden und wird in nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Erschließung der einzelnen Nutzungen erfolgt wie in der Planzeichnung dargestellt über die in Gelb gekennzeichneten Verkehrsflächen. Anderweitig geplante Ein- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
15	Bürger 15  17.01.2024	<p><b>2. Widerspruch „Nachbarbebauung“- WA2</b></p> <p>Bei dem Entwurf der Gestaltung des BP wurden 2 allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Nutzung und Bebauung festgesetzt. Es ist anzumerken, dass rechnerisch ein Gebäude nach offener Bauweise entstehen kann, was einer Länge von 50m, 20m Tiefe und 12m Höhe (dreigeschossig) bebaut werden darf. Wir wurden über die öffentliche Zeitung informiert, dass hier ein Pflegeheim entstehen soll. Das WA2 widerspricht der Anzahl, Lage, Umfang und der Zweckbestimmung des Wohnumfeldes.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Innerhalb des WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Mit den vorliegenden Festsetzungen kann ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Zuwegungen bei einer Grundfläche von ca. 9.000 qm bis zu 3.600 qm innerhalb der Baugrenzen versiegeln.</p> <p>Innerhalb des WA2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO wie Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierzu zählt auch ein Pflegeheim.</p> <p>Gleichzeitig entspricht die Nutzung im Maß und Zweckbestimmung der umliegenden Bebauung mit 2 bis 3-geschossiger Bauweise sowie Wohn- und Gewerbenutzungen wie einer Autowerkstatt und anderen Dienstleistungen.</p> <p>Laut rechtskräftigem FNP der Gemeinde wird hier eine Mischnutzung festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt sich aus dem FNP entwickeln. Weiterhin wird der Störgrad durch ein allgemeines Wohngebiet im Vergleich zum Mischgebiet minimiert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend der Vorgaben §§ 3,4 BauGB im Regelverfahren aufgestellt und zum Vorentwurf frühzeitig sowie zum Entwurf durch die Behörden und TöBs sowie der Öffentlichkeit beteiligt. Die Beteiligungen wurden ortsüblich unter Einhaltung der Wochenfrist bekannt gemacht.</p> <p>Der Widerspruch wird zurückgewiesen.</p>
		<p>Von diesem Bauvorhaben im WA2 ist von einer Belästigung und Störung auszugehen, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar ist. Die Lebensqualität sowie die Wohnqualität und Würdigung sowie Rücksichtnahme der Anwohner sind dadurch in keinster Weise gegeben. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und keine Ortsbildbeeinträchtigungen entstehen. Bei der Festsetzung eines BP ist die Art der baulichen Nutzung, das Gebot der Gebietsverträglichkeit und das Gebot der Rücksichtnahme sowie die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen zu wahren.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der rechtskräftige FNP (2000) der Gemeinde Elbe-Parey setzt auf den genannten Flächen gemischte Baunutzung fest. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.</p> <p>Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant. Lärmbelastungen werden dadurch nicht vorbereitet.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Sondergebieten im Plangebiet wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Schallgutachten erstellt. Dieses Gutachten lag der öffentlichen Auslegung bei. Mit der Planung des vorliegenden BP ist eine Unzumutbarkeit der Geräuschbelastung, insbesondere im Nachtzeitraum, ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind keine Festsetzungen zu treffen. Sh. auch Begründung S. 34 f.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
15	<p>Bürger 15 20.01.2024</p>	<p>Abschließend ist zu sagen, dass der Entwurf durch planerische „Winkelzüge“ in keinster Weise die Interessen der Anwohner vertritt und nur den Interessen des Investors. Es ist davon auszugehen, dass die anliegenden, bebauten Grundstücke, die ein großer Teil der Altersvorsorge sind, stark an ihrem Wert verlieren. Außerdem ist zu überlegen, ob alle angrenzenden Grundstücke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße aus dem Geltungsbereich des BP entnommen werden, wie z.B. die Grundstücke: - Flur: 18/19 [...], - Flur: 27/17 [...], - Flur 26/16 [...]. Oder so, dass ein Wohngebiet entlang der Straße entsteht, wo die zu bebauenden Grundstücke die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und die Bauhöhen „gleich“ festgesetzt werden. Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken bei der Entscheidungsfindung auch im Interesse der Anwohner zu berücksichtigen und den Entwurf des BP zu ändern.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Gemeinde Elbe-Parey erstellt einen Angebotsbebauungsplan, welcher mit dem Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat am 23.03.2021 beschlossen wurde und somit den Zielen der Gemeinde entspricht. Die Entwurfsfassung sowie das Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Gemeinderat am 07.11.2023 bewilligt und beschlossen. Mit dem Einschluss der Flurstücke 13, 14, 24/15, 23/15, 25/16, 10001 und 21/4 in den Geltungsbereich wird die städtebauliche Ordnung entlang der Straßen gesichert und ergibt das Erfordernis zur Darstellung des Geltungsbereichs. Die Flurstücke 26/16, 27/17 18/19 sind nicht Teil des vorliegenden Plangebiets.</p>
	<p>Bürger 15 17.01.2024</p>	<p>Man beachte die Fläche des C.-Parks und die des Orts. Kein Verhältnis</p>	<p>Der Hinweis ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche von ca. 18,6 ha. Von diesen 18,6 ha sind bereits ca. 2,5 ha bebaut und werden überplant. Die Gesamtfläche des Gemeindegebiets beträgt 10.863 ha.</p>
16	<p>Bürger 16 17.01.2024</p>	<p>Nach Sichtung der ausliegenden Unterlagen möchten wir diesbezüglich folgende Einwände fristgemäß vorbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p><b>1. Widerspruch „Erschließung“</b> Die Voraussetzung der verkehrsmäßigen Erschließung über die Rudolf-Breitscheid-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsgebiets ist nicht gewährleistet. Der Zustand, die Breite von 3,80m (Gegenverkehr nicht möglich) sowie der fehlende Gehweg lassen eine Erschließung für den Campingpark nicht zu.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Rudolf-Breitscheid-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des BP festgesetzt. Das Flurstück beträgt eine ausreichende Breite für einen Ausbau der Straße nach den aktuellen Regelwerken. Die konkrete Verkehrsplanung kann innerhalb des BP nicht festgesetzt werden und wird in nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p>

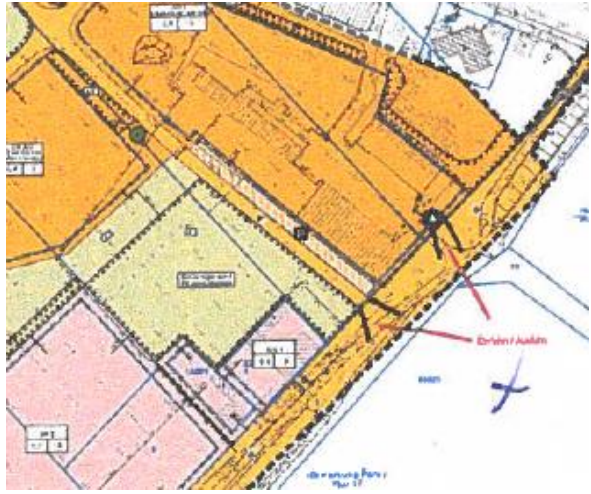
Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
16	<p>Bürger 16</p> <p>17.01.2024</p>	<p>Es ist fest damit zu rechnen, dass der Gästeverkehr (für die An- oder Abreise, Besuch des Erlebnisbauernhofs, der Reithalle und der Eventscheune, etc.) teilweise über die Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt, was im BP nicht planerisch gekennzeichnet ist. Skizze ist als Anlage beigefügt. Außerdem erfolgt hier schon die Nutzung der Straße mit landwirtschaftlichen Großfahrzeugen bis zu 40 Tonnen und mehr.</p> <p>Wir stellen laut Entwurf fest, dass eine geplante Rezeption im SO 5.2 auch eine Ein- oder Ausfahrt zur Folge hat. Dies würde einen grundhaften Ausbau der Straße bedeuten und es wäre zu klären, wer dafür die Kosten trägt.</p> <p><b>2. Widerspruch „Nachbarbebauung“- WA2</b></p> <p>Bei dem Entwurf der Gestaltung des BP wurden 2 allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Nutzung und Bebauung festgesetzt. Es ist anzumerken, dass rechnerisch ein Gebäude nach offener Bauweise entstehen kann, was einer Länge von 50m, 20m Tiefe und 12m Höhe (dreigeschossig) bebaut werden darf. Wir wurden über die öffentliche Zeitung informiert, dass hier ein Pflegeheim entstehen soll. Das WA2 widerspricht der Anzahl, Lage, Umfang und der Zweckbestimmung des Wohnumfeldes.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Erschließung der einzelnen Nutzungen erfolgt wie in der Planzeichnung dargestellt über die in Gelb gekennzeichneten Verkehrsflächen. Anderweitig geplante Ein- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Innerhalb des WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Mit den vorliegenden Festsetzungen kann ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Zugewungen bei einer Grundfläche von ca. 9.000 qm bis zu 3.600 qm innerhalb der Baugrenzen versiegeln.</p> <p>Innerhalb des WA2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO wie Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierzu zählt auch ein Pflegeheim.</p> <p>Gleichzeitig entspricht die Nutzung im Maß und Zweckbestimmung der umliegenden Bebauung mit 2 bis 3-geschossiger Bauweise sowie Wohn- und Gewerbenutzungen wie einer Autowerkstatt und anderen Dienstleistungen.</p> <p>Laut rechtskräftigem FNP der Gemeinde wird hier eine Mischnutzung festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt sich aus dem FNP entwickeln. Weiterhin wird der Störgrad durch ein allgemeines Wohngebiet im Vergleich zum Mischgebiet minimiert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend der Vorgaben §§ 3,4 BauGB im Regelverfahren aufgestellt und zum Vorentwurf frühzeitig sowie zum Entwurf durch die Behörden und TöBs sowie der Öffentlichkeit beteiligt. Die Beteiligungen wurden ortsüblich unter Einhaltung der Wochenfrist bekannt gemacht.</p> <p>Der Widerspruch wird zurückgewiesen.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
16	<p>Bürger 16</p> <p>17.01.2024</p>	<p>Von diesem Bauvorhaben im WA2 ist von einer Belästigung und Störung auszugehen, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar ist. Die Lebensqualität sowie die Wohnqualität und Würdigung sowie Rücksichtnahme der Anwohner sind dadurch in keinster Weise gegeben. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und keine Ortsbildbeeinträchtigungen entstehen. Bei der Festsetzung eines BP ist die Art der baulichen Nutzung, das Gebot der Gebietsverträglichkeit und das Gebot der Rücksichtnahme sowie die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen zu wahren.</p> <p>Abschließend ist zu sagen, dass der Entwurf durch planerische „Winkelzüge“ in keinster Weise die Interessen der Anwohner vertritt und nur den Interessen des Investors.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die anliegenden, bebauten Grundstücke, die ein großer Teil der Altersvorsorge sind, stark an ihrem Wert verlieren.</p> <p>Außerdem ist zu überlegen, ob alle angrenzenden Grundstücke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße aus dem Geltungsbereich des BP entnommen werden, wie z.B. die Grundstücke:</p> <p style="padding-left: 40px;">- Flur: 18/19 [...], - Flur: 27/17 [...], - Flur 26/16 [...].</p> <p>Oder so, dass ein Wohngebiet entlang der Straße entsteht, wo die zu bebauenden Grundstücke die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und die Bauhöhen „gleich“ festgesetzt werden.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken bei der Entscheidungsfindung auch im Interesse der Anwohner zu berücksichtigen und den Entwurf des BP zu ändern.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der rechtskräftige FNP (2000) der Gemeinde Elbe-Parey setzt auf den genannten Flächen gemischte Baunutzung fest. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.</p> <p>Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant. Lärmbelastungen werden dadurch nicht vorbereitet.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Sondergebieten im Plangebiet wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Schallgutachten erstellt. Dieses Gutachten lag der öffentlichen Auslegung bei.</p> <p>Mit der Planung des vorliegenden BP ist eine Unzumutbarkeit der Geräuschbelastung, insbesondere im Nachtzeitraum, ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind keine Festsetzungen zu treffen. Sh. auch Begründung S. 34 f.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Gemeinde Elbe-Parey erstellt einen Angebotsbebauungsplan, welcher mit dem Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat am 23.03.2021 beschlossen wurde und somit den Zielen der Gemeinde entspricht.</p> <p>Die Entwurfsfassung sowie das Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Gemeinderat am 07.11.2023 bewilligt und beschlossen.</p> <p>Mit dem Einschluss der Flurstücke 13, 14, 24/15, 23/15, 25/16, 10001 und 21/4 in den Geltungsbereich wird die städtebauliche Ordnung entlang der Straßen gesichert und ergibt das Erfordernis zur Darstellung des Geltungsbereichs. Die Flurstücke 26/16, 27/17 18/19 sind nicht Teil des vorliegenden Plangebiets.</p>



Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
16	Bürger 16  20.01.2024	<p>Unsere SN gegen den Entwurf und die Änderung.</p> <p>Wir waren 1994 in den Bittkauer Weg gezogen, um hier am Rande des Dorfs Parey Ruhe und Erholung nach der Arbeit zu finden und um nah an der Natur zu sein. Zu der Zeit fuhr mal ein Angler vorbei oder es ging jemand mit seinem Hund Gassi. Es war ruhig und angenehm hier zu leben.</p> <p>Über die Jahre kamen Kiesgewinnung, Landwirtschaft und Erlebnisdorf in die Gegend. Insb. der dann dadurch immer weiter steigende Verkehr und seine Nebeneffekte wie Lärm, Verschmutzungen und Gefährdungen vor allem auch an Wochenenden wird von uns zunehmend als Belastung empfunden.</p> <p>Und nun soll hier ein Campingplatz, ein 12 m hohes Gebäude und neuer Weg direkt an unserem Garten entstehen?! Wir sind dann von 3 Seiten von Straßen eingekesselt! Man wird verstehen, dass wir damit nicht einverstanden sind.</p> <p>Auf dem Gemeindegebiet Elbe-Parey gibt es schon einen Campingplatz, warum also noch einen?</p> <p>Am schlimmsten empfinden wir die Errichtung eines 12 m hohen Gebäudes direkt an unserem Garten, das ist wohl ein schlechter Scherz. In Parey steht jede Menge Wohnraum leer, auch zum Kauf angeboten, welcher für diese Zwecke genutzt werden kann.</p> <p>Wir haben uns wegen der Gewerbetreibenden hier nie beklagt, aber nun ist Schluss.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das benannte Gebäude mit einer Höhe von 12 m befindet sich im vorliegenden Bebauungsplan im WA2.</p> <p>Laut des rechtskräftigen FNP (2000) der Gemeinde Elbe-Parey ist an dieser Stelle eine Mischbebauung möglich. Das allgemeine Wohngebiet wird aus diesem rechtskräftigen FNP entwickelt.</p> <p>Innerhalb des WA2 wird ein allgemeines Wohngebiet geplant. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO). Die Bebauung ist innerhalb der Baugrenzen (zeichnerisch festgesetzt) durchzuführen. Diese sind in einem Abstand von mindestens 11 m Entfernung festgesetzt. Entsprechend der BauO LSA werden die Abstandsflächen ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Der gekennzeichnete Weg ist eine fußläufige Verbindung mit Leitungsrecht für die entsprechenden Ver- und Entsorger der dort zu verlegenden Leitungen.</p>
17	Bürger 17  18.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unzulässiger Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung, Bebauung, starker Lärm-, Dreck- und Staubbelastung während der jahrelangen Bauzeit und des späteren Betriebs, starke Verschmutzung durch Lichtquellen (vgl. bestehende Anlage des Betreibers)</li> <li>• Schutz des Lebensraums der angrenzenden Natura-2000-Gebiete</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde nach den geltenden Gesetzen, Richtlinien und Vorgaben erarbeitet. Das Verfahren wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt gem. §§ 3 und 4 BauGB.</p> <p>Der Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Umweltberichts sowie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung behandelt. Unzulässige Eingriffe werden nicht vorbereitet.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Natura 2000-Gebiete werden mit der Planung nicht berührt.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
17	Bürger 17  18.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz und Erhalt der vorhandenen Bevölkerung vor dem vollständigen medizinischen Kollaps durch noch mehr „Gäste“</li> </ul>	Der Hinweis ist nicht verständlich und kann im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität durch mehr „Gäste“</li> </ul>	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Mit der vorliegenden Planung werden alle Maßgaben (Abstände Bebauung, Schallschutz, Geruchsschutz, etc.) im Sinne der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse eingehalten. Das Schutzgut Mensch wird im Umweltbericht umfänglich berücksichtigt.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschlechterung der Luftqualität durch die Bebauung der Frischluftschneise</li> </ul>	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Mit der vorliegenden Planung werden großzügige Grün- und Gehölzstrukturen erhalten und neu festgesetzt. Des Weiteren ist die Höhe der Bebauung sowie der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert. Die Frischluft kann weiterhin zirkulieren.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Verkehrsinfrastruktur!</li> </ul>	Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Mit dem vorliegenden BP werden Verkehrsflächen festgesetzt. Die äußere und innere Erschließung inklusive Stellplätzen ist gesichert.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerstörung des Ökosystems „Kühnsches Loch“ mit Eisvögeln und weiteren 41 Vogelarten durch Massentourismus</li> </ul>	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Der vorliegende BP wurde nach den geltenden Gesetzen, Richtlinien und Vorgaben erarbeitet. Das Verfahren wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt gem. §§ 3 und 4 BauGB. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des UB sowie der EAB behandelt. Unzulässige Eingriffe werden nicht vorbereitet.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerstörung des Naturraums „alte Elbe“ durch tägliche Befahrung mit Flößen und Beschallung (täglich jede Stunde), sowie Kleinfahrzeugen</li> </ul>	Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Die bestehenden Wasserwege sind nicht Teil des Geltungsbereichs bzw. Bauleitplanverfahrens. Wasserrechtliche Regelung können nicht getroffen werden.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Anwohner                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– persönliche Erlebnisse:                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Gäste“ auf dem Grundstück = Obstdiebstahl</li> <li>- „Gäste“ auf der Pferdekoppel, die meine Pferde „mal laufen lassen“ wollten</li> <li>- Diebstahl 30 Heckenpflanzen</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	Die Hinweise sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
18	Bürger 18	Nach Sichtung der ausliegenden Unterlagen möchten wir diesbezüglich folgende Einwände fristgemäß vorbringen.	Kenntnisnahme.
	19.01.2024	<p><b>1. Widerspruch „Erschließung“</b></p> <p>Die Voraussetzung der verkehrsmäßigen Erschließung über die Rudolf-Breitscheid-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsgebiets ist nicht gewährleistet. Der Zustand, die Breite von 3,80m (Gegenverkehr nicht möglich) sowie der fehlende Gehweg lassen eine Erschließung für den Campingpark nicht zu.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Rudolf-Breitscheid-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des BP festgesetzt. Das Flurstück beträgt eine ausreichende Breite für einen Ausbau der Straße nach den aktuellen Regelwerken.</p> <p>Die konkrete Verkehrsplanung kann innerhalb des BP nicht festgesetzt werden und wird in nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p>
		<p>Es ist fest damit zu rechnen, dass der Gästeverkehr (für die An- oder Abreise, Besuch des Erlebnisbauernhofs, der Reithalle und der Eventscheune, etc.) teilweise über die Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt, was im BP nicht planerisch gekennzeichnet ist. Skizze ist als Anlage beigefügt. Außerdem erfolgt hier schon die Nutzung der Straße mit landwirtschaftlichen Großfahrzeugen bis zu 40 Tonnen und mehr.</p> <p>Wir stellen laut Entwurf fest, dass eine geplante Rezeption im SO 5.2 auch eine Ein- oder Ausfahrt zur Folge hat. Dies würde einen grundhaften Ausbau der Straße bedeuten und es wäre zu klären, wer dafür die Kosten trägt.</p> 	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Erschließung der einzelnen Nutzungen erfolgt wie in der Planzeichnung dargestellt über die in Gelb gekennzeichneten Verkehrsflächen. Anderweitig geplante Ein- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
18	Bürger 18  19.01.2024	<p><b>2. Widerspruch „Nachbarbebauung“- WA2</b></p> <p>Bei dem Entwurf der Gestaltung des BP wurden 2 allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Nutzung und Bebauung festgesetzt. Es ist anzumerken, dass rechnerisch ein Gebäude nach offener Bauweise entstehen kann, was einer Länge von 50m, 20m Tiefe und 12m Höhe (dreigeschossig) bebaut werden darf. Wir wurden über die öffentliche Zeitung informiert, dass hier ein Pflegeheim entstehen soll. Das WA2 widerspricht der Anzahl, Lage, Umfang und der Zweckbestimmung des Wohnumfeldes.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Innerhalb des WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Mit den vorliegenden Festsetzungen kann ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Zuwegungen bei einer Grundfläche von ca. 9.000 qm bis zu 3.600 qm innerhalb der Baugrenzen versiegeln.</p> <p>Innerhalb des WA2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO wie Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierzu zählt auch ein Pflegeheim.</p> <p>Gleichzeitig entspricht die Nutzung im Maß und Zweckbestimmung der umliegenden Bebauung mit 2 bis 3-geschossiger Bauweise sowie Wohn- und Gewerbenutzungen wie einer Autowerkstatt und anderen Dienstleistungen.</p> <p>Laut rechtskräftigem FNP der Gemeinde wird hier eine Mischnutzung festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt sich aus dem FNP entwickeln. Weiterhin wird der Störgrad durch ein allgemeines Wohngebiet im Vergleich zum Mischgebiet minimiert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend der Vorgaben §§ 3,4 BauGB im Regelverfahren aufgestellt und zum Vorentwurf frühzeitig sowie zum Entwurf durch die Behörden und TöBs sowie der Öffentlichkeit beteiligt. Die Beteiligungen wurden ortsüblich unter Einhaltung der Wochenfrist bekannt gemacht.</p> <p>Der Widerspruch wird zurückgewiesen.</p>
		<p>Von diesem Bauvorhaben im WA2 ist von einer Belästigung und Störung auszugehen, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar ist. Die Lebensqualität sowie die Wohnqualität und Würdigung sowie Rücksichtnahme der Anwohner sind dadurch in keinster Weise gegeben. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und keine Ortsbildbeeinträchtigungen entstehen. Bei der Festsetzung eines BP ist die Art der baulichen Nutzung, das Gebot der Gebietsverträglichkeit und das Gebot der Rücksichtnahme sowie die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen zu wahren.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der rechtskräftige FNP (2000) der Gemeinde Elbe-Parey setzt auf den genannten Flächen gemischte Baunutzung fest. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.</p> <p>Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant. Lärmbelastungen werden dadurch nicht vorbereitet.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Sondergebieten im Plangebiet wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Schallgutachten erstellt. Dieses Gutachten lag der öffentlichen Auslegung bei. Mit der Planung des vorliegenden BP ist eine Unzumutbarkeit der Geräuschbelastung, insbesondere im Nachtzeitraum, ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind keine Festsetzungen zu treffen. Sh. auch Begründung S. 34 f.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
18	<p>Bürger 18</p> <p>19.01.2024</p>	<p>Abschließend ist zu sagen, dass der Entwurf durch planerische „Winkelzüge“ in keinster Weise die Interessen der Anwohner vertritt und nur den Interessen des Investors. Es ist davon auszugehen, dass die anliegenden, bebauten Grundstücke, die ein großer Teil der Altersvorsorge sind, stark an ihrem Wert verlieren. Außerdem ist zu überlegen, ob alle angrenzenden Grundstücke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße aus dem Geltungsbereich des BP entnommen werden, wie z.B. die Grundstücke:</p> <p style="padding-left: 40px;">- Flur: 18/19 [...], - Flur: 27/17 [...], - Flur 26/16 [...].</p> <p>Oder so, dass ein Wohngebiet entlang der Straße entsteht, wo die zu bebauenden Grundstücke die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und die Bauhöhen „gleich“ festgesetzt werden.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken bei der Entscheidungsfindung auch im Interesse der Anwohner zu berücksichtigen und den Entwurf des BP zu ändern.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Gemeinde Elbe-Parey erstellt einen Angebotsbebauungsplan, welcher mit dem Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat am 23.03.2021 beschlossen wurde und somit den Zielen der Gemeinde entspricht.</p> <p>Die Entwurfsfassung sowie das Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Gemeinderat am 07.11.2023 bewilligt und beschlossen.</p> <p>Mit dem Einschluss der Flurstücke 13, 14, 24/15, 23/15, 25/16, 10001 und 21/4 in den Geltungsbereich wird die städtebauliche Ordnung entlang der Straßen gesichert und ergibt das Erfordernis zur Darstellung des Geltungsbereichs. Die Flurstücke 26/16, 27/17 18/19 sind nicht Teil des vorliegenden Plangebiets.</p>
19	<p>Bürger 19</p> <p>19.01.2024</p>	<p>Nach Sichtung der ausliegenden Unterlagen „Elbauen-Campingpark Parey“ haben wir dbzgl. Anmerkungen, Einwände und Fragen zu dem Projekt.</p> <p><b>I.</b></p> <p>4.2.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p>Betreff Abs. 5</p> <p>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.</p> <p><i>Für WA 2 kann die Begründung „andere Platzverhältnisse“ nicht nachvollzogen werden, so mal laut mehrmaliger Presseinfo und Bürgerveranstaltungen, organisiert durch den Investor, die geplante(n) Fläche(n) für den beruhigten Tourismus deklariert wurden. Was aus unserer Sichtweise einer Täuschung von Tatsachen gegenüber den Bürgern nachkommt.</i></p> <p><i>Wir bitten diesbezüglich um Erläuterung.</i></p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebots-BP gem. §§ 3,4 BauGB. Die Planungshoheit hat die Gemeinde Elbe-Parey. Sobald ein BP rechtskräftig ist, gilt dieser bis er geändert oder aufgehoben wird. Entsprechend können Zeitspannen von 30/50 Jahren angenommen werden. Obwohl nun hier ein konkreter Investor Pläne für die Flächen hat, hat sich die Gemeinde dazu entschieden flexibel in der Planung zu bleiben und verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für den Geltungsbereich vorzuhalten.</p> <p>Im südlichen Bereich werden zwei allgemeine Wohngebiete ausgewiesen WA 1 und WA 2. Diese unterscheiden sich geringfügig im Maß der baulichen Nutzung durch die Höhenfestsetzungen und in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Im WA 2 wird aufgrund einer Fläche von ca. 9.000 qm auch die Nutzung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke ermöglicht, da hier aus Platzgründen größere Räume wie Säle und Stellplätze vorhanden sind. Im Gegenzug wird diese Art der Nutzung im WA 1 ausgeschlossen, da ca. 4.000 qm die Platzbedarfe für solche Nutzungen nicht hergeben können.</p> <p>Eine Täuschung liegt nicht vor, da auf den Flächen nach der Gesetzgebung ebenso Tourismus betrieben werden kann.</p> <p>IM WA 1 und WA 2 liegt der Fokus auf der Wohnnutzung.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
19	Bürger 19  19.01.2024	<p><b>II.</b> 4.3.2 Höhe bauliche Anlagen Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt, diese Festsetzung ist städtebaulich nicht begründet. Unterschiedliche Höhe WA 1 – 8,0 m und WA 2 – 12,0 m ist auch nicht erläutert. Die 12,0 m lassen sich aus der Umgebung nicht ableiten. Die konkrete Begründung woraus sich die 12,0 m ableiten fehlt. Auf das Rücksichtnahme Gebot wird verwiesen. Städtebauliche Erforderlichkeit: Es ist nicht ersichtlich wie viele Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten entstehen sollen. Der Wohnbedarf ist zu begründen und nachzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Art der baulichen Nutzung und der durch die Umgebung vorgehenden Höhen. Dies wurde bereits in der Begründung erläutert. Weitere städtebauliche Begründungen sind nicht notwendig. Abstandsflächen, Lärmimmissionen und die Verträglichkeit von Nutzungen wurden berücksichtigt. Sh. entsprechende Gutachten und Begründung. Seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Planung mit Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Sh SN 1.1. Zudem ist der Ortsteil Parey in dem STP ZO als Grundzentrum festgelegt und darf sich insoweit über den örtlichen Bedarf hinaus entwickeln. Ein Wohnbedarf ist somit nicht nachzuweisen. Ein Erfordernis Wohneinheiten festzusetzen ergibt sich aus den Landes- und Regionalvorschriften ebenfalls nicht.</p>
		<p><b>III.</b> Der geplante Straßenausbau der Rudolf-Breitscheid-Straße laut BP und die erstmalige Anlage von Straßen und Wegen werden Kosten verursachen. <i>Wie erfolgt die Umverteilung der anfallenden Kosten?</i></p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Eine Verteilung der Kosten ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Entsprechende Kostenverteilungen sind innerhalb eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Investor zu schließen.</p>
		<p><b>IV.</b> Welches Interesse hat die Gemeinde Elbe-Parey daran, den Straßenausbau der R.-Breitscheid-Str. i.R.d. BP „Elbauen Campingplatz Parey“ nicht über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln? <i>Gibt es diesbezüglich der Bebauungsflächen bereits potenzielle Investoren?</i></p>	<p>Der Hinweis ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Sh. Kapitel 7 der Begründung.</p>
20	Bürger 20  21.01.2024	<p>Als Laien für die BP „Elbauen-Campingpark Parey“ und für FNP haben wir folgende Einwände und lehnen das Projekt aus den formulierten Gründen völlig ab: – von zentraler Bedeutung ist für uns der Naturschutz 2021 wurden über 43 Vogelarten!!! Gezählt + Nahrungsgäste, Durchzügler und streng geschützte Arten (Rotmilan, Schwarzmilan, Turmfalke, Mäusebussard, ..., Neuntöter, Waldohreule, Grünspecht, .... Wie ist deren Vertreibung aus dem Gelände des Planungsvorhabens zu rechtfertigen??</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Der BP wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung gem. §§ 1a, 2 (4) BauGB durchgeführt. Gem. den Vorgaben des BNatSchG werden die Eingriffe nach allgemeinen und besonderem Artenschutz §§ 39 ff BNatSchG bewertet. Der Artenschutz ist abwägungsfest und in jedem Falle anzuwenden. Dies wurde vom vorliegenden BP berücksichtigt. Mit dem Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wird kein Verbotstatbestand § 44 BNatSchG vorbereitet. Die UNB hat zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Sh. SN 1.4.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
20	Bürger 20  21.01.2024	– Das Elbauengebiet wird diese Vogelarten dann nicht wiederfinden. Wer übernimmt die Verantwortung??	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Der Bebauungsplan wird nach den geltenden Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen erarbeitet. Vorgaben zum Artenschutz wurden mit der UNB abgestimmt und werden eingehalten.
		– Unvorstellbar, dass solche Bauvorhaben nicht in die Natur eingreifen. – Wiederherstellbarkeit der Gehölze (welche?) in langen Zeiträumen -> nicht genau dargestellt!!! – Wiederherstellung der Biotope in kurzen Zeiträumen (welche?) – Biotope in kurzen Zeiträumen wiederherzustellen ist Utopie. Wer kontrolliert das wie und wann?	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Der Bebauungsplan wird nach den geltenden Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen erarbeitet. Der geplante Eingriff wird mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend ausgeglichen. Vorgaben zum Artenschutz wurden mit der UNB abgestimmt und werden eingehalten. Eine Kontrolle der Maßnahmen nachdem eine Bebauung erfolgt ist, liegt in der Verantwortung der Gemeinde und des Landkreises.(§ 4c BauGB)
		– Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (6 Meisenhöhlen, 2 Spechthöhlen, 4 Rauchschwalbennester) sind völlig unzureichend!!! – Heute sind die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen nicht einzuschätzen. Denn derzeit gibt es noch zwei Brutpaare – Eisvogel – der Rest, der wahrzunehmen war, ist verschwunden. Traurigerweise auch die Wasserschlange in Kühns Loch. Durch den immensen Bootsverkehr verkümmern die Brutgelege der Wasservögel und, wie ausgeführt, verschwand die Wasserschlange (Würfelnatter, Ringelnatter). Diese Tiere verschwinden nicht einfach so. Ich hoffe, die Wasserschutzbehörde hat die Anträge sehr gut geprüft, die mit der Gewässerbenutzung einhergehen. – Das Grundwasser gehört zum Schutzgut. Wie wird das geschützt? – Wie wirkt sich die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf die Biotope aus?	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Der BP wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung gem. §§ 1a, 2 (4) BauGB durchgeführt. Gem. den Vorgaben des BNatSchG werden die Eingriffe nach allgemeinen und besonderem Artenschutz §§ 39 ff BNatSchG bewertet. Der Artenschutz ist abwägungsfest und in jedem Falle anzuwenden. Dies wurde vom vorliegenden BP berücksichtigt. Mit dem Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wird kein Verbotstatbestand § 44 BNatSchG vorbereitet. Die UNB hat zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Sh. SN 1.4.
		– Der Druck auf das Gewässer (Verkehr, große UNACHTSAMKEIT) wird steigen und wir werden eine große natürliche Kostbarkeit verlieren.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Das Gewässer „Kühns Loch“ ist nicht Teil des Plangebiets. Eine kumulative Wirkung wird im UB betrachtet.
		– Für die Gemeinde Parey-Elbe existiert kein Landschaftsplan.	Darstellung Sachverhalt.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
20	Bürger 20  21.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir werden einen Verlust von Habitaten erleben, der heute schon nachvollziehbar ist. Das ist sehr traurig zu beobachten.</li> <li>- Flächen werden neu versiegelt! Verlust der Bodenfunktion</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Der BP wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung gem. §§ 1a, 2 (4) BauGB durchgeführt. Gem. den Vorgaben des BNatSchG werden die Eingriffe nach allgemeinen und besonderem Artenschutz §§ 39 ff BNatSchG bewertet. Der Artenschutz ist abwägungsfest und in jedem Falle anzuwenden. Dies wurde vom vorliegenden BP berücksichtigt. Mit dem Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wird kein Verbotstatbestand § 44 BNatSchG vorbereitet. Die UNB hat zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Sh. SN 1.4.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für uns zeichnet sich nur ein Bild der Erhöhung der Bettenzahlen ab. Touristische Werterhöhung ist nicht ersichtlich.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Mit dem Angebot an weiterer touristischer Infrastruktur kann der bestehenden Nachfrage begegnet werden. Durch den Bau neuer touristischer Ziele werden Arbeitsplätze geschaffen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Umbenennung als „Sondergebiet“ ist Schönfärberei.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zurückgewiesen. Mit einem BP ist die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Die BauNVO gibt die Baugebiete für Bebauungspläne vor (§§ 2-11 BauNVO). Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. (§ 11 Abs. 1 BauNVO) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insb. in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen [...] (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Dies ist im vorliegenden BP der Fall und wurde entsprechend der Gesetzesvorgaben festgesetzt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lichtverschmutzung ist jetzt schon durch die vorhandene Hotelanlage groß. Das wird sich verschärfen.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird klargestellt: Mit dem vorliegenden BP wird kein Bau von Lichtenanlagen, welche eine Blendung hervorrufen, festgesetzt.</p>



Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
20	Bürger 20  21.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Ort Parey wird unserer Meinung nach an Wert verlieren, denn das, was Menschen hier suchen und bisher hier fanden, Ruhe und natürliche Geborgenheit, das geht verloren. Eine Frau, die aus ganz persönlichen Gründen, 1 x im Jahr zum Kühns Loch kam, äußerte traurig und betroffen: „Es ist nicht mehr schön hier.“ Dies hat mich ebenfalls sehr nachdenklich gemacht. Denn aus dem Vogtland hierhergezogen, bemerken wir viele Veränderungen ganz bewusst am Kühns Loch. Und diese Veränderungen sind negativ.</li> <li>– Deshalb lehnen wir das geplante Bauvorhaben ab.</li> </ul>	<p>Der Hinweis ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Das „Kühns Loch“ ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs können nicht getroffen werden.</p>
21	Bürger 21  22.01.2024	<p><b>I. Einwender</b></p> <p>Wir zeigen hiermit an, dass wir die Vertretung der rechtlichen Interessen übernommen haben von <i>[den Eigentümern folgender Grundstücke]:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in Parey (Kühns Loch): Kühns Loch 90, auch Wasserfläche, Gemarkung Pary GB-Blatt 1748, Flur 23, Flss 10067 <i>[Einwender (Einw.) 1]</i></li> <li>– in Parey (Kühns Loch): Flur 23, Flurstück 10068, auch Wasserfläche, An der alten Elbe 90, 989 m<sup>2</sup> <i>[Einw. 2]</i></li> <li>– in Parey (Kühns Loch): Grundbuch von Parey Blatt 1040, Flur 23, Flurstück 10066/0 – Wasserfläche mit Uferbereich 181 qm und Flur 23 Flurstück 17, 6299 qm <i>[Einw. 3]</i></li> <li>– in Parey (Kühns Loch): An der alten Elbe 74, 39317 Elbe-Parey, Ober- und Unterhabe, Grundbuch von Parey, Blatt 998, Gemarkung Parey, Gemarkungsnummer: 50321, Flur 22 - Flurstück 10, Grundstücksgröße: 4009 m<sup>2</sup>, Wasserfläche: 901 m<sup>2</sup> <i>[Einw. 4]</i></li> <li>– in Parey (Kühns Loch): Grundbuch Parey, Blatt 1726, Flur 22, Flurstück 10005, An der alten Elbe 2, Parey <i>[Einw. 5]</i></li> <li>– in Parey (Kühns Loch): Grundbuch von Parey, Flurstücke 21, 22, 23, 24 sowie das Wassergrundstück mit der Nr. 10063. An der alten Elbe 67, 39317 Elbe-Parey <i>[Einw. 6]</i></li> <li>– in Parey: An der alten Elbe Nr. 36, Flur 23, Flurstück 10034 und Nr.38, Flur 23, Flurstück 10033 <i>[Einwender 7]</i></li> </ul> <p>Vorliegen der anwaltlichen Vollmacht wird hierneben jeweils anwaltlich versichert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	Bürger 21  22.01.2024	<p><b>II. Einwendungen</b></p> <p>Wir erheben hiermit die nachstehenden Einwendungen.</p> <p>Wir rügen die Rechtswidrigkeit des BP und die hierdurch bestehende Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte</p> <p>Sämtliche der vorstehend genannten Personen sind Eigentümer und Nutzer der vorstehend in Parey bezeichneten Grundstücke. Diese dienen der Freizeit und Erholung unserer Mandanten, sind in den zurückliegenden Jahren mit erheblichem finanziellem Aufwand und eigenen weiteren Aufwendungen (Arbeitsleistungen) hergestellt und ertüchtigt worden. Es sind zu den genannten Zwecken Gebäude errichtet worden. Der jeweilige Grundbesitz genießt Bestandschutz.</p> <p>Die oben als solche weiter bezeichneten Grundstücke sind auch Wassergrundstücke, d.h. sie haben unmittelbar Zugang zu dem direkt angrenzenden Gewässer. Wie bezeichnet, ist die jeweilige Gewässerfläche ebenfalls im Eigentum und der Nutzung durch die insoweit vorstehend Bezeichneten. Diese reichen 5 Meter in das Gewässer hinein. Die jeweilige Familie der Eigentümer nutzt dies mit. Sie und kleine Kinder sind in die Nutzung und den Schutz mit einbezogen. Im Fall des [Einwenders 3] hat die in seinem Eigentum stehende Wasserfläche eine erhebliche Größe (siehe oben bezeichnet). Der anliegende Plan verdeutlicht dies exemplarisch.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die genannten Flurstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. In diese Flurstücke wird nicht eingegriffen bzw. diese werden nicht überplant. Der Bestandsschutz wird nicht angetastet.</p>
		<p>Hier und in allen anderen genannten Fällen ist der Fahrstreifen zum gegenüberliegenden benachbarten Grundstück durchschnittlich nur ca. 20 m breit. Der vorliegende Entwurf des BP provoziert – wie bereits gegenwärtig – zu einer noch stärkeren Nutzung dieser Fahrrinne durch Boote, Flöße und andere Fortbewegungsmittel für Gewässer. Ein Wenden und Ausweichen in dieser Fahrrinne ist kaum möglich und mit erheblichen Gefahrenpotentialen befrachtet. Zwangsläufig kommt es – wie bereits heute an der Tagesordnung – zu weiteren Kollisionsgefahren und Kollisionen mit erheblichen Verletzungen und konkreten Grundrechtsgefährdungen und der Verletzung des Eigentums unserer Mandantschaft am Gewässer und im Uferbereich durch die Zunahme des Ver-</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das Kühns Loch ist nicht Teil des vorliegenden BPs. Mit dem BP werden innerhalb des Geltungsbereichs bodenrechtliche Belange entsprechend der Möglichkeiten des BauGB und der BauNVO gesteuert.</p> <p>Innerhalb des Umweltberichts wird die Erhöhung der Bettenanzahl (90 Betten) durch eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung bewertet. Festsetzungen zu Eigentumsverhältnissen kann ein BP nicht treffen. Hierzu sind die entsprechenden Gesetze zu verwenden.</p> <p>Seitens der Gemeinde bestehen bereits Abstimmungen mit der UWB zur Nutzungsregelung des Sees. Im Gespräch sind Temporegelungen sowie Verbote für einige „schnelle“ Wassersportarten.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	<p>Bürger 21</p> <p>22.01.2024</p>	<p>kehrt auf dem Gewässer durch den BP. Damit wird die Nutzung auch des weiteren Grundstücks regelrecht entwertet, so dass das Eigentum und der Bestandsschutz verletzt sind. Hiermit werden das Eigentum und der bestimmungsgemäße Gebrauch des Eigentümers und Nutzers i.R.d. bestandsgeschützten Zwecks von Freizeit und Erholung unmöglich, es treten im Gegenteil sogar körperliche Verletzungsgefahren auf. Dies führt zu einer Entwertung der Eigentums- und Freizeitsposition und zu einem erheblichen Wertverlust. Auch ein Baden in der Fahrinne selbst (i.R.d. Gemeingebrauches) wird unmöglich gemacht.</p> <p>Diese Problem- und Konfliktbereiche erfasst der BP-Entwurf und die hier zugänglichen Dokumente nicht. Es besteht schon deshalb eine Verletzung der Rechte aus Art. 14 GG und Art. 2 (2) Satz 1 GG, sowie von Art. 2 (1) GG.</p> <p>Dieser Einwand ist vorliegend als subjektiv-öffentliches Recht wirksam.</p> <p>Es besteht eine Verletzung des auch drittschützenden Abwägungsgebots und des auch drittschützenden Prinzips der Konflikt(Problem-)bewältigung.</p> <p>Die Rechtsprechung des BVerwG und Literatur haben zur Konkretisierung dieser allgemeinen Grundanforderungen weitere Maßstäbe für eine ordnungsgemäße Abwägung entwickelt (Abwägungsmaßstäbe i.w.S. oder Planungsgrundsätze). Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verlangt von jeder Planung, dass sie die ihr zuzurechnenden Konflikte, d.h. die vorgefundenen wie auch die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte, bewältigt. Die Gemeinde darf die Konfliktbewältigung also nach ständiger Rechtsprechung nicht erst auf die einzelnen Verfahren verschieben. Das beschriebene Problem (Stichworte: Kollisionsgefahren, Eigentumsverletzungen, Zunahme aufgrund des BP, s.o.) ist hier allerdings nicht einmal erkannt, weil die Planung unzutreffend den Geltungsbereich des BP zu eng definiert bzw. nicht den Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung missachtet. Bereits dies führt zu einer Verletzung der Rechte unserer Mandantschaft.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das Kühns Loch ist nicht Teil des vorliegenden BPs. Mit dem BP werden innerhalb des Geltungsbereichs bodenrechtliche Belange entsprechend der Möglichkeiten des BauGB und der BauNVO gesteuert.</p> <p>Innerhalb des Umweltberichts wird die Erhöhung der Bettenanzahl (90 Betten) durch eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung bewertet. Festsetzungen zu Eigentumsverhältnissen kann ein BP nicht treffen. Hierzu sind die entsprechenden Gesetze zu verwenden.</p> <p>Seitens der Gemeinde bestehen bereits Abstimmungen mit der UWB zur Nutzungsregelung des Sees. Im Gespräch sind Temporegelungen sowie Verbote für einige „schnelle“ Wassersportarten.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	Bürger 21  22.01.2024	<p>Hieraus folgt weiter, dass die zu treffenden Abwägungen fehlerhaft sind, und damit auch das subjektiv-öffentliche Recht auf eine gerechte Abwägung wegen des Eingriffs in den Schutzbereich der genannten Grundrechte verletzt ist. Der Eingriff in den Bestandsschutz ist verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Verabschiedung eines derartigen rechtswidrigen BP zu Planungsschäden bei dem Investor führt, die Gemeinde macht sich Schadensersatzpflichtig. Die Haftung betrifft jedes einzelne Mitglied des Gemeinderats.</p> <p>Demgegenüber hat der Investor keinen Anspruch auf Verabschiedung eines BP. Dem Bürger steht kein Planungsanspruch, d.h. ein Anspruch auf Aufstellung eines BP, zu. Dies folgt aus § 1 (3) BauGB. Diese Vorschrift will ausschließlich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als reine Allgemeininteressen gewährleisten. § 1 (3) BauGB dient daher nicht dem Schutz von Individualinteressen (insb. kann sich ein Anspruch auf Bauleitplanung auch nicht durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag begründen lassen (§ 1 (3) S. 2 BauGB).</p> <p>Demgegenüber stehen jedoch zwingende Rechte unserer Mandantschaft.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen kann sich der Gemeinderat auch i.R.d. kommunalen Selbstverwaltungsrechts nicht auf planerisch freiem Feld betätigen, sondern unterliegt tatsächlichen und rechtlichen Bindungen. Daher wird ein rechtmäßiges Handeln von jedem verantwortlichen Mitglied des Gemeinderats gut zu überlegen sein.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nicht in die genannten Flurstücke eingegriffen. Der Bestandsschutz bereits bestehender Gebäude im Plangebiet ist ausreichend gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Als Träger kommunaler Planungshoheit ist es Aufgabe der Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen. Gemeinden können Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.03.2021 hat der Gemeinderat die Willensbekundung der Aufstellung eines Angebotsbaugebietes getätigt.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	Bürger 21  22.01.2024	<p>Der BP ist zudem auch noch aus anderen Gründen rechtswidrig und daher wegen des Eingriffs in den Schutzbereich der genannten Grundrechte nicht haltbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Es fehlt auch an der Erforderlichkeit. Denn die Erforderlichkeit fehlt weiterhin im Falle der Gefälligkeitsplanung. Hierbei werden die Festsetzungen nur vorgeschoben, um private Interessen zu befriedigen. Unter den Begriff der Gefälligkeitsplanung fällt auch, wenn die Bauleitplanung lediglich dazu dient, eine Fehlentwicklung im Interesse der Grundstückseigentümer nachträglich zu „legalisieren“ oder zu ermöglichen, ohne dass zugleich städtebauliche Gründe für eine solche Änderung sprechen. Ist ein BP nicht erforderlich i.S.d. § 1 (3) BauGB, ist er nichtig. Auch hier hätte der Investor Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Die Planungshoheit des Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Elbe-Parey. Diese stellt BP auf sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. 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 &amp; Lebensqualität, Kulturlandschaften &amp; Naturraum sowie Naherholung &amp; 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 BP „Elbauen-Campingpark Parey“ werden die genannten Ziele verfolgt bzw. die Voraussetzung für deren Umsetzung geschaffen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>b) Im vorliegenden Fall hat der Investor in der Vergangenheit bereits erhebliche Rechtsverstöße begangen, die er zu legalisieren versuchte und weiter zu legalisieren versucht. Wir setzen diese Verstöße als bekannt voraus.</li> </ul>	Der Einwand ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wurde gebaut und gebaut – ohne Genehmigung – es kam die Zustimmung der Gemeinde immer nachträglich, und der BP wurde bekanntlich inzwischen zum 5. Mal geändert und dem Wunsch des Investors angepasst.</li> </ul>	Der Einwand ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wurden große Flächen Schilf vernichtet. Dies ist jedoch strengstens verboten.</li> </ul>	Der Einwand ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wurden riesige Steganlagen im Uferbereich gebaut, die behördlich genehmigt werden mussten. Eine telefonische Rückfrage bei der zuständigen Wasserbehörde des LK JL ergab folgende Antwort: man kann sich nicht erinnern oder man ist nicht zuständig.</li> </ul>	Der Einwand ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	Bürger 21  22.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gab Erdbewegungen, die vom Bergbauamt hätten genehmigt werden müssen. Es erfolgte ein Durchstich zum Gewässer Kühn's Loch um Wasser zu einem auf dem Grundstück angelegten Teich zuzuführen!</li> </ul>	Der Einwand ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die seinerzeit beschlossenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sucht man bis heute vergebens. Es gibt nur eine Maßnahme und die sieht so gar nicht nach unterschiedlich profilierten Hügeln mit Laubmischwald, Sträuchern oder gar einer Streuobstwiese aus.  Vielmehr wurde ein Sichtschutzwall geschoben, damit die baulichen Aktivitäten dahinter schnell und „geheim“ stattfinden konnten.</li> </ul>	Der Einwand ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seinerzeit gepflanzte Bäume, Sträucher wurden von auf dem Grundstück gehaltenen Tieren weitestgehend zerstört.</li> </ul>	Der Einwand ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Häuser wurden immer größer. Für Privatpersonen verbotene 2-geschossige Bauweise ist im Erlebnisdorf plötzlich kein Problem mehr.</li> </ul>	Der Einwand ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Innerhalb des BP „Erlebnisdorf“ sind ein bis zwei Geschosse zulässig. In beiden Bebauungsplänen „Erlebnisdorf“ und „Alte Elbe“ sind Staffelgeschosse nicht ausgeschlossen.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• c) Unzulässig ist auch eine Vorratsplanung. Eine solche liegt vor, wenn sich die Festsetzungen des BP aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht oder nicht in absehbarer Zeit realisieren lassen oder diese nicht vollzugsfähig sind.  Die finanzielle Leistungsfähigkeit des Investors ist unbekannt und seine Zuverlässigkeit nicht gegeben. In der Vergangenheit gab es halbfertige Bauabschnitte. Es wurden von dem Investor bereits einige gastronomische Projekte im Ort begonnen und dann wieder fallengelassen. Teilweise besteht bis heute Leerstand. Wir setzen dies als bekannt voraus.</li> </ul>	Der Einwand wird zurückgewiesen. Der vorliegende BP ist ein Angebotsbebauungsplan. Die Planungshoheit behält sich die Gemeinde. Eine Umsetzungsverpflichtung ist nicht gegeben. Es handelt sich nicht um ein BP-Verfahren gem. § 12 BauGB. Der BP wird gem. Regelverfahren §§ 2 bis 4 BauGB.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	<p>Bürger 21</p> <p>22.01.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• d) Damit nicht genug. Der BP verstößt auch gegen das subjektiv-rechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Jedes Bauvorhaben muss auf seine Umgebung Rücksicht nehmen und Auswirkungen vermeiden, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung anderer führen. In seiner planungsrechtlichen Dimension ist es auf die Schutzwürdigkeit von Individualinteressen bezogen. Der Rechtsprechung zufolge handelt es sich dabei nicht um ein eigenständiges ungeschriebenes Gebot, sondern vielmehr um ein einfachgesetzliches Gebot, das durch gesetzliche Vorschriften konkretisiert wird. Hier besteht ein Verstoß gegen den <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsatz ausreichender Trennung unverträglicher Nutzungen</li> <li>- Grundsatz der planerischen Vorbeugung</li> <li>- Grundsatz des Vorrangs der Konfliktvermeidung</li> <li>- Grundsatz der Berücksichtigung von Bestandsschutz- und Verbrauch[...?]</li> <li>- Grundsatz der Beherrschbarkeit von Immissionen und Emissionen</li> </ul> </li> <li>• e) Es besteht weiter konkret: Lärmbelästigung durch hohe Besucherzahlen und Verleih von Motorfahrzeugen (Quads), Anliegerweg wird vermehrt benutzt oder sogar ausgebaut (Lärmbelästigung), sowie eine nächtliche Lichtbelastung, abgesehen von der zu erwartenden Verkehrszunahme auf dem Gewässer.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Mit dem Vorentwurf des vorliegenden BP wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB bei der frühzeitigen TöB- und Behördenbeteiligung mit dem Schreiben vom 17.02.2022 eingefordert. In Auswertung der Stellungnahmen wurden entsprechende Gutachten erarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faunistisches Gutachten</li> <li>- Schallgutachten</li> <li>- Geruchsgutachten</li> <li>- Baugrundgutachten</li> </ul> <p>Diese Gutachten lagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aus.</p> <p>Die Empfehlungen der Gutachten wurden berücksichtigt und innerhalb der Planung umgesetzt. Der Konfliktvermeidung wurde Rechnung getragen. Die genannten Grundsätze werden entsprechend der Richtlinien, Gesetzen und Vorgaben eingehalten.</p> <p>Weitere Einwände wurden seitens der Behörden nicht geäußert.</p> <p>Der Bestandsschutz bereits genehmigter Nutzungen wird nicht berührt. Entsprechende Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</p>
		<p>Die Hinweise können wie folgt berücksichtigt werden:</p> <p>Für den vorliegenden BP wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Innerhalb dieses Gutachtens werden die Auswirkungen durch die Planung dargestellt und behandelt. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 werden in einem geringen Teil des Geltungsbereichs tags um ein dB(A) (anteilig WA 2) überschritten. Hinweise zum Schallschutz wurden in die Planzeichnung übernommen. Entsprechend sind keine Lärmbelästigungen zu erwarten.</p> <p>Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, also auch Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Innerhalb des BP werden keine Beleuchtungen vorbereitet, welche eine Blendung/Belästigung verursachen können. Es ist mit sozial-adäquaten Emissionen zu rechnen (Straßenbeleuchtung, Wohnungsbeleuchtung etc.).</p>	

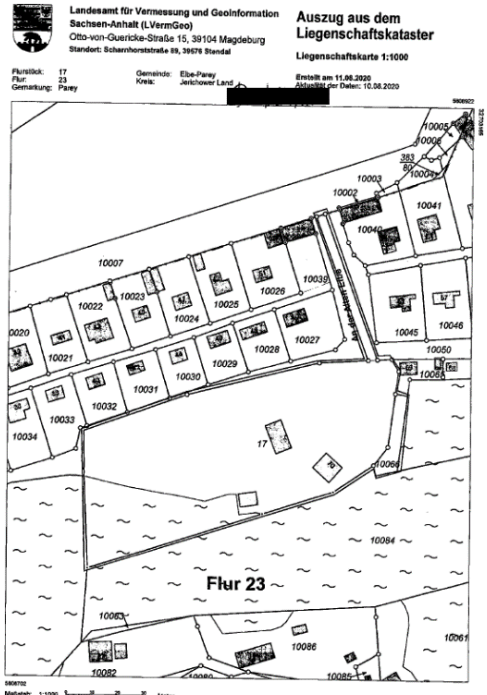
Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	<p>Bürger 21</p> <p>22.01.2024</p>	<p>Das ebenfalls drittstützende Rücksichtnahmegebot wird daher auch verletzt. Im Falle der (...) [Einwender 4] gibt es auf deren Seite (Mühlenweg) keinen öffentlichen Weg zum Wasser, ein unbefugtes Betreten des Grundstücks, was ja in der Vergangenheit von See- und Landseite aus schon mehrfach geschehen ist, ist verstärkt zu befürchten, sowie bei allen Grundstücken die verstärkte Nutzung zur Notdurft. Dies bei allen Grundstücken zudem auch noch in Kombination mit der Zunahme von Verkehr auf dem Wasser. Schon heute ist gefahrloses Baden nicht mehr möglich, da die Flöße und Tretboote ohne Rücksicht ihren Weg nehmen. Es wird gehüpft, und die Badenden (Erwachsene und auch Kinder) müssen sehen, dass sie wegkommen. Kinder sind insbesondere akut gefährdet. Unbeschwerte Entspannung ist da nicht mehr möglich. Lärm- und Abgasbelastigungen auf dem Gewässer und den Zuwegungen nehmen zu. Auch dies betrifft alle Grundstücke. Auch führt eigenständig zu weiteren Wertverlusten.</p> <p>Auch hier ist wieder an den Grundsatz des Vorrangs der Konfliktvermeidung zu erinnern, so dass die Bauleitplanung als milderes Mittel vor der Konfliktbewältigung diese Konflikte bereits im Vorfeld durch den Einsatz ihres spezifischen Instrumentariums zu vermeiden hat. Die Planung hat der Rechtsprechung zufolge in besonderem Maße auf Bestandsschutz- und Verbraucherinteressen Rücksicht zu nehmen. Der Grundsatz der Beherrschbarkeit von Immissionen und Emissionen geht davon aus, dass eine sachgerechte Abwägung nur erfolgt ist, wenn die tatsächliche und rechtliche Beherrschbarkeit von Immissionen und Emissionen gewährleistet ist. Auch dies ist hier nicht der Fall.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Mit dem Vorentwurf des vorliegenden BP wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB bei der frühzeitigen TöB- und Behördenbeteiligung mit dem Schreiben vom 17.02.2022 eingefordert. In Auswertung der Stellungnahmen wurden entsprechende Gutachten erarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faunistisches Gutachten</li> <li>- Schallgutachten</li> <li>- Geruchsgutachten</li> <li>- Baugrundgutachten</li> </ul> <p>Diese Gutachten lagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aus.</p> <p>Die Empfehlungen der Gutachten wurden berücksichtigt und innerhalb der Planung umgesetzt. Der Konfliktvermeidung wurde Rechnung getragen. Die genannten Grundsätze werden entsprechend der Richtlinien, Gesetzen und Vorgaben eingehalten.</p> <p>Weitere Einwände wurden seitens der Behörden nicht geäußert.</p> <p>Der Bestandsschutz bereits genehmigter Nutzungen wird nicht berührt. Entsprechende Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Unbefugtes Betreten von Grundstücken kann nicht innerhalb des BP geregelt werden.</p>



Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	<p>Bürger 21</p> <p>22.01.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>f) Es besteht zudem ein Verstoß gg. § 30 BNatSchG. Die Festsetzung wirkt auf bestehenden Landschaftsschutz ein.</li> </ul> <p>Durch die Baurechtsnovelle wurde § 1a BauGB neu gefasst. Die darin enthaltenen Leitlinien konkretisieren die Belange des Umweltschutzes. In der planerischen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu bewältigen.</p> <p>BP sollen weiter dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und das Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln, § 1 (5) BauGB. Dies unterliegt ebenfalls einer uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle (ebenso die vorgennannten Rechtswidrigkeits- und Nichtigkeitsgründe).</p> <p>Die natürliche Eigenart der Landschaft ist beeinträchtigt, da das Vorhaben der naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft widerspricht und deshalb am vorgesehenen Standort wesensfremd ist.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend der Vorgaben des BauGB erarbeitet und alle erforderlichen Dokumente und Gutachten entsprechend der vorgehenden Verfahrensschritte ausgelegt und beteiligt. (§§ 3,4 BauGB) Die umweltrelevanten Stellungnahmen lagen im Zeitraum vom 11.12.2023 bis zum 22.01.2024 ebenfalls aus.</p> <p>Die Vorgaben gem. § 1 BauGB wurden innerhalb der Unterlagen berücksichtigt und behandelt. Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Schutzgebiete und Schutzgüter im Zusammenhang mit der Planung geprüft und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt. Die Prüfung ergab keinen Eingriff in das anliegende Schutzgebiet LSG Elbtalau. Ein Verstoß gegen § 30 BNatSchG besteht nicht. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde bei der UNB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahme (1.4 LK 13.04.2022) liegt vor und wurde innerhalb des Abwägungsprotokolls berücksichtigt und mit den entsprechenden Unterlagen erarbeitet.</p> <p>UNB äußert keine Bedenken bezogen auf das Landschaftsbild oder das LSG. Auch weitere Behörden äußern keine Einwände.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	<p>Bürger 21</p> <p>22.01.2024</p>	<p>Dabei sind als naturgemäß Nutzung im Außenbereich die land- und forstwirtschaftlich Bodennutzung sowie die der Allgemeinheit zugängliche Erholungsmöglichkeit maßgeblich. § 35 (3) Nr. 5 Alt. 2 BauGB will damit das Eindringen standortfremder Nutzungen im Außenbereich verhindern. Seine bes. Bedeutung erlangt dieser Belang damit bei den sonstigen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB. Ein Bauvorhaben in freier Landschaft beeinträchtigt den Belang des § 35 (3) Nr. 5 Alt. 2 BauGB regelmäßig nur dann nicht, wenn das in Aussicht genommene Grundstück seine natürlich vorgegebene Nutzung bereits durch eine unnatürliche Nutzungsart verloren hat (Vorbelastung). Eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 35 (3) Nr. 5 Alt. 3 BauGB) ist nur dann gegeben, wenn das Bauvorhaben die noch schützenswerte Situation, in die es hinein gebaut werden soll, in ästhetischer Hinsicht gravierend beeinträchtigt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn das Bauvorhaben einen auffälligen Fremdkörper zu einer im Wesentlichen einheitlichen Außenbereichsnutzung darstellt. So liegt es hier. Es besteht ein Verlust der Erholungswirksamkeit, da man vom Schlafdeich und von Breitscheidstraße auf 18 ha Ferienpark gucken wird und keine Kulturlandschaft mehr erleben kann.</p> <p>Wasservögel und andere geschützte Tiere werden durch Wasserfahrzeuge geradezu gejagt. Es besteht eine Umweltvorprüfungspflicht. Diese ist hier nicht eingehalten. Die Grenze zum LSG im Süden grenzt direkt an die Straße. D.h. schon heute wird das LSG genutzt durch das Erlebnisdorf und die Beschreibung im UB, dass Schutzgebiete nicht beeinträchtigt werden. Dies ist nicht nachvollziehbar (siehe auch Emissionen, Immissionen). Die Ersatzmaßnahmen aus dem UB sind u.E. nicht auskömmlich genug. Die Bewertung der Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna sowie Landschaft sind von höherer Beeinträchtigung betroffen. Die dargest. Maßnahmen zu Begrünung sind völlig unauskömmlich in Art und Umfang. Auch ist nicht nachvollziehbar, warum die Eingriffsbewertung des LSA nicht angewendet wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt:</p> <p>Der Paragraph § 35 Abs. 3 BauGB ist hier nicht anzuwenden, da ein Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufgestellt wird.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Umweltbelange und Schutzgüter werden innerhalb des Umweltberichts behandelt und bewertet. Die Unterlagen wurden innerhalb der Beteiligung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der See „Kühns Loch“ ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Entsprechende kumulative Wirkungen des BP auf das Umfeld werden im UB berücksichtigt und präziser ausgeführt. Die Anlage 1 Nr. 13 UVPG wird nicht berührt.</p> <p>Durch den BP entstehende Emissionen werden in den entsprechenden Gutachten (Baugrund/Altlasten, Schall, Geruch, Fauna) berücksichtigt und stellen mit den entsprechenden festgesetzten Maßnahmen keine Beeinträchtigung dar.</p> <p>Die genannten Schutzgüter werden innerhalb des UB berücksichtigt.</p> <p>Die Eingriffsbewertung des Landes Sachsen-Anhalt wurde angewendet.</p> <p>Die UNB hat zu den genannten Hinweisen keine Bedenken und Einwände geäußert.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	<p>Bürger 21</p> <p>22.01.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="557 272 1207 464">• g) Im Falle von (...) [Einwender 3] greift sein Grundstück in vorderer Seite (also gegenüber dem Seebereich) an eine Verkehrsfläche. Zum einen sind auch hier (wie in allen anderen Fällen) die Immissionen nicht hinreichend berücksichtigt. Zudem führt dies zu einer Unterbrechung im Hinblick auf den Verkehr und seiner Sicherheit.</li> <li data-bbox="557 480 1207 1294">• h) Den weiteren Einwand von (...) [Einwender 5] fügen wir als Teil dieser Einwendungen nochmals bei. <i>„Einwände zum Bau des „Elbauen Campingpark“ Parey Bungalow An der Alten Elbe 2 39317 Parey Flur 22 Flurstück 10005 Unser Bungalow steht in einem ausgewiesenen Erholungsgebiet, dass mit zunehmender Anzahl der Gäste im angrenzenden Erlebnisdorf „Dein Lieblingsplatz“ und der Errichtung des Campingparks seine Wirkung von Erholung in der gesamten Bungalowsiedlung verlieren würde. Die Straße zur Bungalowsiedlung „An der alten Elbe“ ist eine Rennstrecke geworden. Die 20 km/h Geschwindigkeit werden kaum eingehalten und der Verkehr hat stark zugenommen. Die Gäste ignorieren den Leinenzwang und führen ihre Hunde zum Großteil ohne anleinen aus. Auch die hinterlassenen Hundehaufen werden nicht beseitigt. Oft entsorgen die Gäste des Erlebnisdorfs beim Spazieren gehen um den See Essensreste und Verpackungen von Snack und Getränken in der Natur und auch auf den Grundstücken der Bungalowsiedlung. Wir haben unseren Bungalow seit über fünfzig Jahren, er dient für uns zum Entspannen und Erholen, um Natur und Tiere zu beobachten. Das sehen wir in ferner Zukunft als nicht mehr vorhanden, wenn der Massentourismus in Parey Einzug hält.“</i></li> </ul>	<p>Der Hinweis ist nicht Teil der Bauleitplanung. Das Verfahren führt die Gemeinde Elbe-Parey.</p> <p>Die Einwände sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	Bürger 21  22.01.2024	<p><i>Es sind weder die Zufahrtsstraßen (Bittkauer Weg) oder die Schleussen Straße für so einen Andrang an Gästen mit PKWs oder Caravans ausgelegt. Durch den LKW-Verkehr zur Kiesabbaufirma ist es jetzt schon eine gefährliche Anfahrt als Verkehrsteilnehmer jeglicher Art.</i></p> <p><i>Vor unserem Grundstück liegt der Karpfenteich, der schmale Weg zwischen Grundstück und Böschung ist jetzt schon durch die Einflüsse vom Kieswerk und der Trockenheit arg in Mitleidenschaft gezogen, so dass dieser jedes Jahr schmaler wird. Wenn jetzt auch noch zahlreiche Gäste darauf rumtrampeln, habe ich die Böschung bald direkt an meiner Grundstücksgrenze.</i></p> <p>Ebenfalls ist beigefügt die Liegenschaftskarte (...) [Einwender 3]</p>  <p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (L VermGeo)              Orts-vom-Querticke-Straße 15, 39104 Magdeburg              Standort: Schwanenteiche 89, 39178 Stendal</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster              Liegenschaftskarte 1:1000              Erstellt am 11.06.2020              Aktualisiert am: 10.08.2020</p> <p>Flurstück: 17              Flur: 23              Gemarkung: Parey</p> <p>Gemeinde: Elbe-Parey              Kreis: Jerchow Land</p> <p>Metab: 1:1000</p> <p>Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geodateninfrastruktursystems und der Geoinformationsentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt.</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>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.</p> <p>Zudem wird ggü. der Einfahrt des Campingplatzes (SO 6) eine Haltebucht hergestellt, um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.</p> <p>Die Rudolf-Breitscheit-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des BP festgesetzt. Das Flurstück beträgt eine ausreichende Breite für einen Ausbau der Straße nach den aktuellen Regelwerken.</p> <p>Die konkrete Verkehrsplanung kann innerhalb des BP nicht festgesetzt werden und wird in nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
21	Bürger 21  22.01.2024	<b>III. Ergebnis</b> Der BP ist nicht beschlussfähig. Er ist rechtswidrig und daher nichtig. Er kann nicht beschlossen werden. Sonst macht sich der Gemeinderat schadensersatzpflichtig. Akteneinsicht und weiterer Vortrag bleiben vorbehalten	Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden.
22	Bürger 22  03.01.2024	<i>[Keine textliche SN erfasst.]</i>	Da kein konkreter Sachverhalt dargestellt wurde, kann die Stellungnahme nicht berücksichtigt werden.