

Verwaltungsgemeinschaft Burg

Mitgliedsgemeinde Parchau

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 02 der
Gemeinde Parchau
für das Naherholungsgebiet**

„Parchauer See“

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung: Satzungsbeschluß
Stand: 03.12.1997

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Vorbemerkungen	2
2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	2
2.1 Abgrenzung	2
2.2 Beschreibung	3
2.3 geologische Situation und Naturraum	4
3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	4
4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
5 Planungsinhalt und planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten	11
5.5 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind	11
5.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
5.7 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	12
5.8 öffentliche Grünflächen	12
5.9 Regelungen des Wasserabflusses	12
5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.11 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	14
5.12. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
6. Betrachtungen zu möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft	15
6.1 Grundsätze	15
6.2 derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft	16
6.3 Umfang und Schwere der möglichen Eingriffe	17
6.4 Festlegungen zur Erforderlichkeit und zum Umfang der Kompensation	19
7 Beteiligungen	20
7.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB	20
7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20
7.3 Ergebnis der formellen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB	20
8 Flächenverteilung	21
8.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes	21
9 Maßnahmen zur Verwirklichung	21
9.1 Abstimmungen	21
9.2 Grunderwerb	22
9.3 Veränderungen	22
8.4 Erschließung	22
10 wesentliche Auswirkungen	22
10.1 städtebauliche Belange	22
10.2 soziale Belange	23
10.3 Belange der Umwelt	23
10.4 Belange der Erschließung	23
10.5 Ver- und Entsorgung	24

1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Parchau liegt im Landkreis Jerichower Land ca. 5 km nördlich der Stadt Burg (Kreisstadt) in der östlichen Elbniederung und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Burg. Die Gemarkungsgröße der Gemeinde beträgt ca. 1600 ha. Angrenzende Gemarkungen sind im Osten die Gemarkung Ihleburg und im Süden und im Westen die Gemarkung Burg, im Norden (über den Verlauf der Elbe hinweg) grenzt die Gemarkung Kehnert an.

In Parchau leben derzeit 765 Einwohner (Stand: 31.12.1996).

Die Ortslage und das Umland der Gemeinde Parchau ist durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Ansätze einer Entwicklung von Handwerk und Gewerbe sind im gewachsenen Dorfbereich durch die Produktion von Handwerksbetrieben erkennbar. Im südöstlichen Bereich der Gemeinde liegt der ehemalige Standort der LPG, jetzt Sitz des Landgütes Parchau.

Die Gemeinde Parchau ist über eine Kreisstraße K 208 (Burg -Güsen) an das überregionale Straßennetz angebunden.

Durch die vorhandene reizvolle Lage der Gemeinde Parchau in der Elbtalaue ist die Nachfrage und Nutzung des Gebietes durch Erholungsuchende, insbesondere die Nutzung des in unmittelbarer nördlicher Nähe zur Gemeinde liegende Parchauer Sees, sehr groß.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Ortslage der Gemeinde. Es besteht zwischen Ortslage und Plangebiet zur Zeit kein baulicher Zusammenhang. Die Grenzen des Bebauungsplanes sind im westlichen Teil des Plangebietes entlang der vorhandenen Bungalowsiedlungen gelegt worden. Im nördlichen Planbereich liegt die Grenze des Bebauungsplans in unmittelbarer Uferzone des Parchauer Sees. Die östliche Grenze des Planbereiches bildet eine Flurstücksgrenze im Bereich des Campingplatzes.

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke der Flur 8 der Gemarkung Parchau im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

6/2, 28/2, 25/1, 21/1, 21/2, 19/1, 19/2, 19/3, 18/4, 18/15, 18/2, 21/6, 483/21, 484/21, 21/9, 21/16, 21/15, 18/13, 21/18, 461/18, 459/21, 481/21, 462/18, 482/21, 18/7, 18/11, 18/10, 328/19, 146/18, 327/19, 18/5, 18/9, 18/8, 421/17, 17/3, 17/2, 490/17, 492/17, 491/17, 493/17, 15/2, 15/1 14/1 und 14/2.

Die Fläche des öffentlichen Weges „Schartauer Weg“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit enthalten.

Südöstlich grenzt die Zone III des Wasserschutzgebietes „Parchau“ an. Räumliche Grenze des Wasserschutzgebietes „Parchau“ ist der Verlauf des Schartauer Weges.

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 350 m (Ost West Richtung) und eine Breite von ca. 450 m (Nord-Süd-Ausdehnung). Das Gelände des Planbereiches ist im Bereich des Sees topographisch bewegt. Im Bereich des Seeufers liegen Höhenwerte im Durchschnitt mit 36,31 m ü. HN vor.

Südlich anschließend erhebt sich ein kleiner Höhenrücken (Moräne) mit einem Bereich von 45,19 m ü. HN (westlicher Teil) über 42,87 m ü. HN (mittlerer Bereich) bis 41,31 m ü. HN (östlicher Teil). Weiter südlich liegt das Gelände im Mittel bei ca. 42,5 m ü. HN. Im Bereich des Schartauer Weges sind im Mittel die Höhen bei 43,90 m ü. HN zu finden.

Das Plangebiet ist in Teilen mit Waldfläche i.S. des Waldgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 13. April 1994 (GVBl. LSA S. 520) belegt. Der Bebauungsplan vergrößert das zur Erholung dienende Gebiet nicht über den Bestand hinaus. Desgleichen bleiben die Flächen zum Zwecke der Erholung erhalten. Dadurch ist eine Nutzungsartenänderung durch den Vollzug des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Das Naherholungsgebiet „Am Parchauer See“, bestehend aus dem Bungalowgebiet (13,72 ha) und dem Zeltplatz (11,98 ha), hat insgesamt eine Größe von ca. 25,70 ha.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Bebauung und Nutzung derzeit in 3 Teilbereiche zu untergliedern.

Wochenendhausgebiet:

Im nordwestlichen Bereich liegt das Wochenendhausgebiet, dessen westliche Grenze der bestehende Wald bildet. Nördlich grenzt eine Grünfläche zur allgemeinen Nutzung an, auf der sich Spielfelder befinden, weiter nördlich liegt der Strandbereich. Östlich grenzt teilweise das Wochenendplatzgebiet und der Parkplatz an, südliche Begrenzung bildet der Schartauer Weg und ein freies Ackerflächenstück. Das Wochenendhausgebiet selbst ist mit freistehenden Bungalows bebaut, die überwiegende Bauform sind Einzelhäuser, Doppelbungalows sind nur insofern vertreten, daß eine versetzte Bebauung auf der gemeinsamen Grenze stattfindet. An die Wochenendhäuser sind in einigen Fällen Carports angebaut. Terrassen, vorgelagert vor die Aufenthaltsräume, sind in mehreren Fällen mit Fensterflächen geschlossen und somit umbaut worden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Parzellen sind begrünt und werden als Ziergärten genutzt.

Alle Parzellen sind mit Trinkwasser-, Abwasser- und Elektroanschluß ausgestattet, die entsprechenden Leitungen sind in den Zufahrtswegen verlegt worden bzw. laufen in Einzelfällen über private Grundstücke.

Wochenendplatzgebiet

Östlich gelegen des Wochenendhausgebietes und des Parkplatzes ist das Wochenendplatzgebiet, östliche Grenze bildet ein privates Flurstück, nördliche Grenze bildet der Zeltplatzbereich. Südliche Grenze wird durch den Schartauer Weg gebildet, westliche Grenze durch den Parkplatz im Eingangsbereich der gesamten Anlage und die Bungalowsiedlung. Die Stellplätze im Bereich des Wochenendplatzgebietes sind durch Container, Caravans (ohne Fahrgestell), ortsfeste Wohnanhänger etc. geprägt. An diese bauliche Anlagen sind umbaute Terrassen angefügt, in mehreren Fällen stehen auch Carports auf den Grundstücken (Parzellen).

Campingplatz

Der Campingplatzbereich umfaßt den nordöstlichen Abschnitt des Naherholungsgebietes. Hier sind derzeit ca. 120 Aufstellplätze vorhanden, die zur Nutzung bereitstehen.

Dem Charakter der Art der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung nach liegen die Gebiete Wochenendplatzgebiet und Campingplatz dicht beieinander, sodaß im weiteren beide Gebiete zusammengefaßt betrachtet werden können.

2.3 geologische Situation und Naturraum

Die Gemarkung Parchau liegt im Bereich des Elbtales, das durch das Quartär geprägt worden ist. Bis an das Elbtal heran bewegen sich teilweise die Ausläufer des Burger Vorflämings. In der Gemarkung Parchau treten die Hügelkuppen bis an den Talrand des Elbtales heran. Die mittlere Höhenlage schwankt zwischen 41 m ü. HN und 46 m ü. HN. Durch diese Geländestufe, in der auch der Planungsbereich liegt, wird eine deutliche Grenze der Landschaft markiert.

Großflächige Bereiche des Burger Vorflämings werden durch trockene, nährstoffarme Sand-Braunpodsolon eingenommen.

Die potentiell natürliche Vegetation wird im Elbtal in den flußnahen Überschwemmungsbereichen von Weiden-Pappel-Auwäldern (Weichholzaue) und Stieleichen-Ulmen-Auwäldern (Hartholzaue) gebildet. Im mittleren Elbtal (z.B. im Bereich Parchau) tragen die Talsande und Binnendünen Stieleichen-Hainbuchen Wälder bei Waldkiefern Beteiligungen.

Im Gebiet des Burger Vorflämings ist der Stieleichen-Hainbuchen-Wald die potentiell natürliche Vegetation der podsoligen Sandbraunerden im Bereich der Endmoränen. Grundwassernahe und grundwasserbeeinflusste Standorte sowie Quellstandorte sind in den Niederungen die Biotope für Schwarzerlen-Eschen-Wälder, Bach-Eschen-Wälder, Schwarzerlen- und Moorbirken-Bruchwälder.

Das Plangebiet selbst ist in Teilen Waldgebiet, es stockt im Bereich der Bungalowsiedlung ca. 80-jähriger Kiefernbestand auf. Im Bereich des Zeltplatzes ist ca. 25-jähriger Kiefernbestand vorhanden.

Die Bungalowsiedlung „Plantage“ ist auf einer nur landwirtschaftlich genutzten Fläche entstanden und somit ohne Waldbestockung.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg in der Fassung vom 30.01.1996 ist der Bereich des Parchauer Sees mit der Vorrangsfunktion für Erholung belegt worden. Aus der landesplanerischen Stellungnahme ergeben sich folgende Ziele der Raumordnung:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Erholung
- Vorsorgegebiet für Aufforstung
- nördlich angrenzend Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Tagebau)

- Aus dem Raumordnungskataster ergeben sich folgende Hinweise:
 - Lage im Bergwerksfeld „Ihleburg“ (Kies, Kiessand) , ROV wurde 6/95 abgeschlossen.
 - Südlich grenzt das Wasserschutzgebiet „Parchau“, Zone III, an.

Es wurde mitgeteilt, daß zur Planung zu Erhalt des Bestandes seitens der Raumordnung und Landesplanung keine Einwände bestehen. Damit entspricht die beabsichtigte Planung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

Der Planbereich liegt im Bewilligungsfeld für den Bodenschatz Kies- und Kiessande „Ihleburg II-B-f-239/93. Diese Bewilligung wurde der Kiesgewinnung und Kiesveredelung Havelsche Mark Ihleburg GmbH, Dorfstraße 9a in 39291 Rietzel erteilt. Festzustellen ist, daß durch die bisher angelaufenen Planungen sichergestellt wurde, daß die bestehende Infrastruktur im Plangebiet durch den Kiesabbau nicht berührt wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Parchau ist in der Sitzung des Gemeinderates am 04.04.1991 bestätigt worden, der Erläuterungsbericht wurde gebilligt. Der Flächen-nutzungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.11.1991 bestätigt. Das Bekanntmachungsverfahren zur Genehmigung ist wegen Verfahrensmängeln nicht korrekt abgeschlossen worden. Dieses wurde dann durch die ortsübliche Bekannt-machung der Genehmigung des FNP nachgeholt, der Flächennutzungsplan wurde somit am 27.03.1997 wirksam.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Am Parchauer See“ als Baugebiet i.S. von § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet, das der Erholung dient“ nach § 10 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen worden.

Damit wird unter anderem dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Festzustellen bleibt, daß die Vorgaben der übergeordneten Planungen inhaltlich durch den Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Naherholungsgebiet „Parchauer See“ dient der Sicherung des Gebietscharakters als Erholungsgebiet. Er trifft Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, über die Zulässigkeit von Änderungen bestehender Bauvorhaben und regelt die möglichen Nutzungen in den unterschiedlichen Teilbereichen seiner Gebiete.

Es werden Regelungen zur Größe von baulichen Anlagen in den Teilgebieten getroffen. Dabei eingeschlossen wird geregelt, daß im Gebiet nur die Wohnform des „Freizeitwohnens“ zulässig ist. Damit wird die schleichende Umnutzung in ein Wohngebiet unterbunden.

Durch den Bebauungsplan werden Verbesserungen der Infrastrukturmaßnahmen im Bereich des Zeltplatzes vorbereitet, insbesondere wird die Situation im Bereich der sanitären Einrichtungen durch Aussagen zu den Gemeinbedarfsanlagen verbessert. Weiterhin regelt der Bebauungsplan Fragen der technischen Erschließung, die bisher nicht öffentlich rechtlich gesichert waren, er trifft Aussagen über erforderliche Infrastrukturmaßnahmen und sichert die Verbesserung des Erscheinungsbildes des Naherholungsgebietes. Dieses wird erreicht, da verschiedenste Aussagen und Festlegungen eingearbeitet worden, die die Nutzung von Flächen regeln.

Die Grünflächenausweisungen und die Festlegung entsprechender Pflanzflächen und die Erarbeitung von Vorschlagslisten haben neben der gliedernden Funktion des Gebietes (Sichtschutz, Windschutz) insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei dem Ausgleich der mit der Bautätigkeit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die neue Erschließung von Teilbereichen des Bungalowgebietes, die Verbesserung im Bereich der Gemeinschaftsanlagen und die Gestaltung und Begrünung des Gebietes.

Da sich im Plangebiet auch nach dem Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes eine rege Bautätigkeit fortsetzte, hat der Gemeinderat der Gemeinde Parchau in seiner Sitzung am 17.09.1996 zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung den Erlaß einer Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist seit dem 08.10.1996 rechtswirksam.

5 Planungsinhalt und planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Teilsondergebiet SO I „Wochenendhausgebiet Parchauer See“ (TSO I WochEndH)

Der Bereich für die bestehende Wochenendhaussiedlung wird als Sondergebiet das der Erholung dient gem. § 10 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Dieser Bereich soll der Nutzung des Freizeitwohnens in Wochenendhäusern vorbehalten sein. Die Festlegungen dieses Wochenendhausgebietes orientierten sich an der vorhandenen Situation, am Bestand der Wochenendhaussiedlung. In Anwendung des § 10 Abs. 2 BauNVO ist entsprechend die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung dargestellt und festgesetzt worden.

Der Zulässigkeitskatalog umfaßt in § 1 (2) Nr. 1 Wochenendhäuser, damit sind die bestehenden und die neu geplanten, gebietsprägenden Hauptbaukörper abgedeckt.

In § 1 (2) Nr. 3 sind die Läden und Kioske zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets sowie Schank und Speisewirtschaften als ausnahmsweise zulässig erfaßt. Diese Festsetzung sichert durch die Steuerung (Ausnahmevorbehalt) über die Gemeinde zum einen

eine grundhafte Versorgung der Bewohner des Gebiets während des Freizeitwohnens, zum anderen aber auch den Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften, die im Bestand vorhanden sind und eine wichtige Rolle in der regionalen Attraktivität des Naherholungsgebietes „Am Parchauer See“ insgesamt spielen.

Der Umfang der Läden und der Schank und Speisewirtschaften kann von der Gemeinde somit direkt beeinflusst werden. Es wird eingeschätzt, daß der Versorgungsgrad nur in einem sehr geringen Umfang verbesserungswürdig ist.

Die Festsetzung hat den Hintergrund, daß eine Störung des Freizeitwohnens durch andere Nutzungen als die der Versorgung des Gebietes dienenden, innerhalb des Gebietes unterbunden werden.

5.1.2 Teilsondergebiet SO II „Camping- und Wochenendplatzgebiet Parchauer See“ (TSO II CampP)

Im Gebiet ist ein Bereich vorhanden, der mit dem Bestand an bauliche Anlagen dem Charakter eines Camping- und Wochenendplatzgebietes entspricht.

Es wird in der Festsetzung in § 1 (3) Nr. 1 geregelt, daß dieser Bereich ausschließlich für Kleinwochenendhäuser, Mobilheime, Container und Caravans bestimmt ist und dem Zweck des Freizeitwohnens dient. Für den Campingplatzbereich sind die Zulässigkeiten zur Größe von Standplätzen für die der Nutzung eines Zeltplatzes entsprechenden Freizeitunterkünfte geregelt. Insbesondere gehören zu diesen Freizeitunterkünften Zelte in verschiedensten Größen und Formen; Caravans von 3,5 bis 8,5 m Länge; Faltanhänger, bestehend aus einem festen Unterbau und einem Zeltdach und Motorcaravans (Reise-, Wohn- und Campingmobile). Die Regelung der allgemein zulässigen baulichen Anlagen wird in § 1 (3) Nr. 2 getroffen.

Es sind hierbei die Forderungen der Mustercampingplatzverordnung der ARGEBAU berücksichtigt worden.

Als Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung sind folgende Anlagen zu verstehen. Diese Anlagen sind in § 1 (3) Nr. 2 erfaßt, wie z.B. Tischtennisplätze, Minigolfanlagen, Leseräume, besondere (Kinder-) Spielplätze etc. .

Diese Festsetzung ist hinsichtlich der Wahrung des Gebietscharakters gewählt worden, um sicherzustellen, daß die Größenordnung, die Art und der Charakter der baulichen Anlagen zum Freizeitwohnen in den Kleinwochenendhäusern gewahrt bleiben.

Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für sonstige Freizeitgestaltung sind in den Kleinwochenendhausgebieten zulässig, soweit das Freizeitwohnen selbst nicht gestört wird, dadurch wird die Möglichkeit gegeben, diesbezügliche Anlagen im Bereich zu errichten und zu betreiben.

Anlagen für die Platzverwaltung umfassen insbesondere Schuppen und Nebengelasse zur Unterstellung erforderlicher Arbeitsgeräte zur Bewirtschaftung des Platzes, ebenso sind unter diesen Anlagen Wasserentnahmestellen, Einrichtungen zum Säubern von Wäsche und Geschirr, Wasch- und Abortanlagen. Regelungen zu Standplätzen für Müllcontainer erfolgen an geeigneter Stelle.

Das ausnahmsweise zulässige Wohnen in dem Gebiet soll dem Umstand, daß der Platz „betrieben“ werden muß, Rechnung tragen. Aufgrund der Größe des Platzes macht sich eine ständige Präsenz von Mitarbeitern des Betreibers eventuell erforderlich. Die Ausnahmeerteilung ist durch die Gemeinde sehr sorgfältig abzuwägen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Teilsondergebiet I wird mit der Obergrenze von 0,2 im § 2 (1) festgesetzt. Damit wird die empfohlene Obergrenze des § 17 (1) BauNVO eingehalten. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, daß die Grundstücke mit der Grundfläche von baulichen Anlage im Regelfall bis max. 20 % des Grundstücks in Anspruch genommen werden können. Eine Festsetzung der GRZ für das TSO II ist aus städtebaulicher Sicht heraus nicht erforderlich.

5.2.2 Größe der Grundfläche von bauliche Anlagen

Hinsichtlich der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festlegung der zulässigen Grundfläche von baulichen Anlagen und zwar differenziert nach den einzelnen Teilsondergebieten sinnvoll. Durch die Festlegungen zur Größe der baulichen Anlagen und die entsprechenden Differenzierungen in § 2 (2) Nr. 1-5 sind einerseits die Größe der Hauptanlagen geregelt worden, andererseits aber auch die Größe von zusätzlichen, gebietstypischen Anlagen wie z.B. Veranden, offenen Lauben, Sitzplätzen, überdachten Terrassen etc. . Als offene Lauben gelten z.B. dreiseitig geschlossene Anbauten zum Abstellen bzw. Unterstellen von Geräten, Gartenmöbeln usw. .

Teilsondergebiet SO I „Wochenendhausgebiet Parchauer See“ (TSO I WochEndH)

Besonders mit Blickpunkt darauf, daß eine Vielzahl der bereits bestehenden Bungalows im TSO I WochEndH in ihrer Größe das Gebiet prägen, sind die Grenzen für die Haupt-bauanlagen entsprechend gewählt worden. Der Bestand an Bungalows im TSO I WochEndH verteilt sich wie folgt:

Tabelle 1

Größe des Bungalows in m ²	Anzahl im Gebiet	Anteil in % (gerundet)
bis 30	17	11
30 - 40	79	52
40 - 50	37	25
50 - 60	14	9
60 - 70	4	3
70 - 80	1	< 1
	Σ: 152	Σ: 100

Es sind in zurückliegender Zeit in mehrfacher Anzahl Anträge zum Umbau und Erweiterung der Wochenendhäuser gestellt worden. Die Gemeinde beabsichtigt, durch die Erhöhung der zulässigen Größenordnung für die Bungalows eine Verbesserung der Attraktivität des Gebietes zu erreichen. Es werden dadurch die Komfortbedingungen wesentlich verbessert. Bei einer Größenordnung der zulässigen Grundfläche von 60 m² bleibt der Charakter der Siedlung erhalten, auch wenn sich derzeit der größte Anteil der Bungalows im Bereich der Größenordnung 30 m²- 40 m² bewegt. Gleichzeitig ist sichergestellt, daß die Größenordnung von 60 m² Grundfläche, die Regelgröße eines Bungalows (Wochenendhauses) nicht überschreitet, die laut geltender Rechtsauffassung im Regelfall und nach örtlicher Besonderheit unterschiedlich, zwischen 50 m² und 65 m² liegt.

Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß die Zulässigkeit der Wochenendhäuser durch die max. zulässige Größe von 60 m² nicht mehr durch die Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) vom 27. Januar 1994 (GVBl. LSA S. 78) und ihre erleichternden Vorschriften abgedeckt ist. Somit sind durch die geplanten Vorhaben, die die Größe von 40 m² überschreiten, vollständig alle Nachweise zu führen, die in der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt geregelt sind.

Die Regelung für die zulässige Größenordnung der überdeckten Terrassen, der offenen Lauben und Sitzflächen soll eine unzulässige Erweiterung der Bungalows über die festgesetzte Größenordnung hinaus verhindern. Deshalb ist auch die Festsetzung nach „Offenheit“ dieser Anbauten eingesetzt worden.

Zusätzlich ist die Grundflächenzahl für dieses Wochenendhausgebiet mit 0,2 festgesetzt worden. Die Regelung des § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist Gegenstand des Planes und soll die Größe der baulichen Anlagen auf den Parzellen in direkte Abhängigkeit zu den Parzellengrößen bringen. Eine zu dichte Bebauung der Grundstücke, Parzellen wird durch diese Festsetzung ausgeschlossen.

Teilsondergebiet SO II „Wochenendplatzgebiet Parchauer See“ (TSO II CampP)

Im Bereich des Teilsondergebiets SO II (WochEndP) ist die Größe der Kleinwochenendhäuser auf eine maximale Grundfläche von 40 m² festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzung soll der vorhandenen Bestand vor Veränderung bewahrt werden und die Eigenartigkeit des Gebietes erhalten bleiben.

Die im Wochenendplatzgebiet zulässigen baulichen Anlagen umfassen insbesondere Mobilheime, die nicht für den Straßenverkehr zugelassen sind, Container, ohne Transportfahrgestell, und Caravans, die nicht nur zur vorübergehenden Aufstellung bestimmt sind und daher z.B. Räder abmontiert bzw. aufgebockt sind.

Die Größe der weiterhin zulässigen Anbauten an den Kleinwochenendhäusern ist eingeschränkt worden. Dabei sind die Art dieser Anbauten als offene Anbauten und die maximale Größe mit 10 m² festgesetzt worden.

Damit werden diese Anbauten hinsichtlich ihrer Wirkung gegenüber den Hauptbaukörpern zurückgedrängt und somit der Charakter des Gebiets vor einer schleichenden Veränderung geschützt.

In der Festsetzung zur maximalen Größe der Standplätze entsprechend der inhaltlichen Festlegungen wird lediglich die Größe des Aufstellplatzes für die Unterkünfte des Freizeitwohnens im Bereich des Campingplatzgebietes geregelt. Dabei sind die Vorgaben der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) des Landes Sachsen-Anhalt vom 27. Januar 1994 (GVBl. LSA S. 78) berücksichtigt worden.

Die Grenzwerte der Größe von baulichen Anlagen in Wochenendhausgebieten oder in Gebieten von Campingplätzen werden aus der Campingplatz- und Wochenendhaus-verordnung (CWVO) des Landes Sachsen-Anhalt vom 27. Januar 1994 (GVBl. LSA S. 78) abgeleitet. Das bedeutet, daß Vorhaben, die diese Grenzwerte nicht überschreiten (z.B. Grundfläche < 40 m² Wochenendhaus etc.) nicht den Regelanforderungen der BauO LSA unterliegen und somit nur vereinfachten Anforderungen entsprechen müssen. Das Vorhaben ist in diesem Fall auch ein genehmigungsfreies Vorhaben, d.h. der Campingplatz oder das Wochenendhausgebiet wird bauordnungsrechtlich genehmigt, nicht das einzelne Wochenendhaus selbst. Die Genehmigungsfreiheit gilt jedoch nur solange, wie das Vorhaben selbst den Grenzwerten der CWVO entspricht.

Sobald jedoch diese Größenordnung überschritten wird, sind die Vorhaben selbst genehmigungspflichtig und müssen dann auch der BauO LSA entsprechen. Es ergeben sich die Regelanforderungen beim Wärmeschutz, Brandschutz, Geschoßhöhe, Abstandsflächen etc. .

5.2.3 Höhe von baulichen Anlagen

Im § 2 (3) wird die Höhe von baulichen Anlage in den verbleibenden Teilsondergebieten grundsätzlich auf 3,5 m beschränkt. Dabei ist die Bezugsebene zur Bestimmung die mittlere Höhe des (geneigten) Grundstücks in Bezug zur Längsachse des Gebäudes durch den höchsten Punkt des Gebäudes selbst festgelegt worden.

Die Einschränkung der maximalen Höhe soll den Bestand und das Erscheinungsbild der Teilsondergebiete „Wochenendhausgebiet“ und „Wochenendplatzgebiet“ vor Veränderung schützen. Als vorherrschende Dachform ist gegenwärtig das flachgeneigte Pultdach vorhanden. Im Bereich des Wochenendplatzgebietes ist zusätzlich das Tonnendach in einigen Fällen (Mobilheime/Container) vorhanden.

Zusätzlich wird durch die Höhenbeschränkung eine Nutzung eventueller Dachräume in ausgebauten Dächern wirksam verhindert.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dieses erfolgt mit dem Hintergrund, daß die neu zu errichtenden baulichen Anlagen so auf den Grundstücken plziert werden sollen, daß eine lockere, offene Bebauung des Gebietes erreicht wird. Diese Bauweise kommt dem Aspekt eines beabsichtigten, locker bebauten Gebietes entgegen.

Auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen ist aus Gründen der Erforderlichkeit verzichtet worden.

5.4 Fläche für Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten

Mit der in § 3 getroffenen Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen und offenen Carports soll die Errichtung von gebietsuntypischen Garagenbauten in den Teilsondergebieten verhindert werden. Die offene Bauweise der Carports unterstreicht die Gebietstypik in positiver Weise, diese offenen Anlagen fügen sich in das vorhandene Bild der Nutzung ein. Garagen sind aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen worden.

Die Beschränkung auf den Bedarf soll die Überbauung der Grundstücke durch diese Anlagen verhindern. Die Besucherparkplätze sind durch die Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Eingangsbereich des Naherholungsgebietes oder durch Parkmöglichkeiten an geeigneten Stellen im Wegebereich abgedeckt.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind

Diese Flächen, festgesetzt durch § 4 sichern die Errichtung gem. CWVO erforderlichen Sanitär- und Wirtschaftsgebäude und sorgen somit für einen im Sanitärbereich ordnungsgemäßen Betrieb des Wochenendplatz- und Campingplatzgebietes. Im Sanitärgebäude könnten auch Serviceleistungen abgedeckt werden wie z.B. Selbstbedienungs-Waschmaschinen etc. aufgestellt werden, die gegen Entgelt durch die Gäste genutzt werden können. Die Sport- und Spielanlagen sind als öffentliche Grünfläche gesondert festgesetzt worden.

5.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen in § 5 werden gemäß den zeichnerischen Einträgen festgesetzt, damit wird die Haupteinfahrtsachse definiert.

Im Ausbau und Gestaltung dieser Haupteinfahrtsachse sind Maßnahmen zur Geschwindigkeitsregulierung und zur optischen Einengung (z.B. Baumpflanzungen, Gebüschpflanzungen) zu ergreifen. An den jeweiligen Hauptendpunkten sind ausreichend dimensionierte Wendeanlagen gem. EAE 85/95 (Radius mind. 8 m) zu planen und auszuführen.

Zugleich ist durch die gegebene räumliche Enge z.B. in den Nebenwegen keine Erweiterungen der Verkehrsflächen möglich. Dadurch ist die Mindestbreite der innenliegenden Wege mit 3,0 m als ausreichend angesehen werden.

Vorhandene bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung unterstreichen die Forderung nach einer gleichberechtigten Nutzung der Verkehrsflächen durch alle Teilnehmer.

Letztendlich ist durch verkehrsrechtliche Anordnung das Zeichen Nr. 325 der StVO im Eingangsbereich des Naherholungsgebietes aufzustellen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als öffentliche Parkflächen festgesetzt worden. Damit soll dem Besucher die Möglichkeit gegeben werden, vor dem Gebiet das Auto abstellen zu können. Bei der Planung und Ausführung von Maßnahmen im Bereich der Parkplätze sind die festgesetzten Baumstandorte zu berücksichtigen. Dabei sollte eine Pflanzscheibe von mind. 4 m² für die Baumpflanzung freigehalten und gegen das Befahren gesichert werden.

5.7 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im Rahmen dieser Festsetzung in § 6 sollen die Standorte der Containerstellplätze zur Sicherung der ordnungsgemäßen, zentralen Abfallentsorgung festgelegt werden. Zweckmäßigerweise sind die Containerstellplätze im Bereich der Hauptwege vorgesehen worden, an deren jeweiligen Ende eine Wendeanlage gem. EAE 85/95 geplant ist.

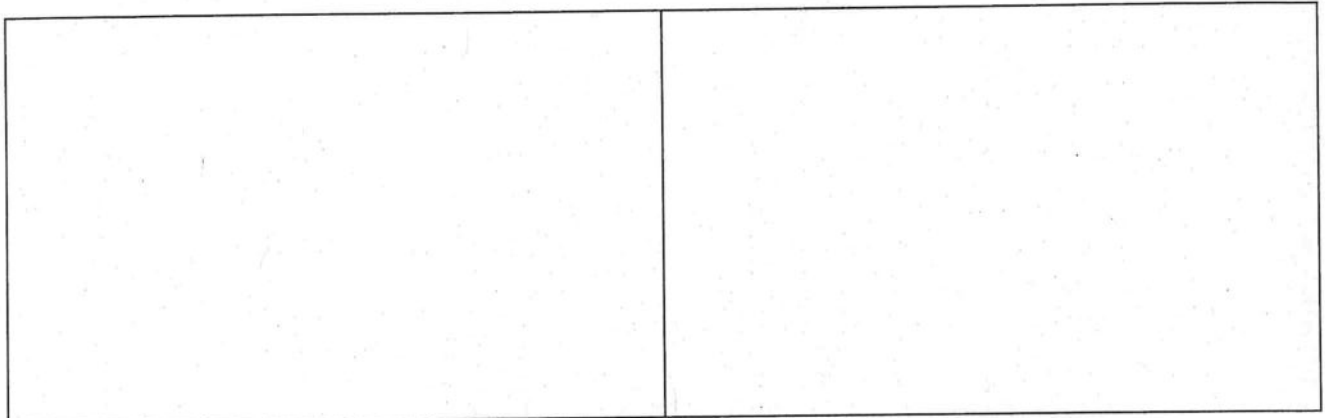


Bild 33

Bild 34

(Wendeanlagen aus der EAE 85/95 als unmaßstäbliche Darstellung)

5.8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden in § 7 mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Dabei ist die Nutzung dieser Fläche für die der Zweckbestimmung nahekommenden Zwecke zulässig. Eine Begrenzung der durch diese Zweckbestimmungen zu nutzenden Flächengröße ist durch entsprechende Eintragungen vorgenommen worden. Damit sind die entstehenden Anlagen größenmäßig definiert.

Die entsprechenden Grünflächen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Vorhandene Baumstandorte sind in die Planungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit einzubeziehen.

Bei der Planung von Kinderspielplätzen ist die Auswahl der anzupflanzenden Baum- und Straucharten auf standortgerechte und ungiftige Arten einzuschränken. Eine konkrete Entwurfsplanung der Spielplätze ist entsprechend zu erarbeiten.

5.9 Regelungen des Wasserabflusses (Regenwasserversickerung)

Entsprechend dem Hinweis des Geologischen Landesamtes zum Bodenaufbau im Plangebiet kann eine Regenwasserversickerung vorgenommen werden.

Dabei wird durch die Festsetzung geregelt, daß das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden soll. Dadurch wird erreicht, daß die Niederschlagswässer dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden und eine Sammlung und Ableitung aus dem Gebiet nicht stattfindet.

5.10 Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es sind auf der Grundlage des Planes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffe werden vorgenommen für die bauliche Erweiterung von vorhandenen baulichen Anlagen, deren Umbau, Anbau und in geringen Teilen für deren Neubau.

Der weitaus größte Teil der Eingriffe ist im privaten Bereich der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen auf den Grundstücken, Anlegen von Terrassen usw. zu erwarten.

Eingriffe im öffentlichen Raum sind zu erwarten für die Errichtung und das Anlegen von Gemeinschaftsstellplätzen, von Wegen bzw. anderen Erschließungsflächen, durch den Bau von neuen Gemeinschaftsanlagen (Wasch- und Duschhäusern etc.) .

Zugleich sind jedoch im öffentliche Raum die meisten Festlegungen zur Schaffung von Grünflächen anzutreffen. Sortierungen und Arten der zu verwendenden Pflanzen werden vorgegeben, die Maßnahmen sich fachgerecht auszuführen und alle ausgefallenen Pflanzungen sollen ersetzt werden. Diese umfangreichen Festlegungen lassen erwarten, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aus Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich resultieren durch die geplanten Festsetzungen in der Summe ausgeglichen werden.

Das Anlegen von öffentlichen Grünflächen bildet eine wichtigen Beitrag zur Gestaltung des Gebietes. Verbesserung hinsichtlich der Artenvielfalt erfolgt durch die Ergänzungsansaat von Landschaftsrassen mit Anteilen von Wildblumensamen. Durch die natürliche Verbreitung über Windsaat wird die Artenvielfalt gesichert.

Die Festlegung der Begrünungspflicht der nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich der Bungalowsiedlung und des Wochenendplatzgebietes dient der Sicherung einer gärtnerische Nutzung und der Gestaltung des privaten Raumes. Dabei wird auf die Arten der potentiell natürliche Vegetation abgestellt und diese Arten zur Verwendung empfohlen.

Die Schaffung von Gemeinschaftsstellplätzen stellt einen Eingriff in die natürlichen Funktionen des Bodens dar. Es soll durch die Festsetzung gesichert werden, daß keine Versiegelung der Flächen erfolgt, Wasserdurchlässige Materialien (Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotter) sollen eine Versickerung der Niederschläge ermöglichen.

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Damit soll die Zuführung des Niederschlagswassers in den Boden gesichert werden. Dadurch kann einem Wasserdefizit im Bereich des Plangebiets vorgebeugt werden. Gleichzeitig wird einer Nutzung der Nebenwege zur Versickerung vorgebeugt, da in diesem Fall die Befahrbarkeit, falls keine Gegenmaßnahmen wie z.B. Rigolenbau ergriffen werden, nicht mehr in jedem Fall gewährleistet ist.

Um die oberen Bodenschichten zu Schürzen sollen nicht überbauten Flächen im Bereich des öffentliche Verkehrsraumes mit Gebrauchsrassen begrünt und mit standortgerechten, der potentiell natürlichen Vegetation angehörenden Straucharten bepflanzt werden.

Durch die Verwendung von offenen Befestigungsmaterialien für zu befestigende Flächen auf den privaten Grundstücken soll eine Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken von Anfang an gesichert werden.

5.11 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Die durch Festsetzung in § 10 und durch Planeintrag festgelegten Schutzflächen dienen der Sicherung der Leitungstrasse der 110 kV-Leitung. Diese Schutzstreifen sind von der Bebauung mit Gebäuden freizuhalten. Sie können zum Anlegen von Stellplätzen für Fahrzeuge genutzt werden. Es sollte aus gestalterischen Gründen eine Begrünung durchgeführt werden, jedoch darf aus Sicherheitsgründen die Wuchshöhe von 3,0 m nicht überschritten werden.

5.12 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese erforderlichen Maßnahmen werden durch die Festsetzungen in § 11 und die Einschriebe im Plan selbst dargestellt. Ergänzend zu dieser Festsetzung sind die Vorschlagslisten zur Durchführung von Pflanzmaßnahmen im Bereich Nachrichtliche Übernahme festgehalten worden, entsprechend dem Verwendungszweck nach Bäumen, Hecken und Obstgehölzen geordnet.

Baumstandorte und Hecken

In der Vorschlagsliste sind großkronige Bäume erwähnt, die insbesondere der Begrünung und Gestaltung des Eingangsbereiches zum Naherholungsgebiet dienen sollen. Ziel dieser Festsetzung ist die Verschattung des Parkplatzes im Eingangsbereich, die zu einer wesentlich erhöhten Akzeptanz des Parkplatzes führen wird und damit das bisherige Parken in schattigen Lagen entlang der Zufahrtsstraße zum Gebiet selbst unterbleiben wird. Nebenbei bieten diese Großbäume wirksamen Windschutz und bilden vielfältige Möglichkeiten von Nistplätzen für Vögel, wirken als Bienenweiden etc. . Die Festlegung der Stammumfänge der zu pflanzenden Bäume erfolgt mit Hinsicht darauf, daß Bäume mit Habitus gepflanzt werden sollen, damit eine Verbesserung der örtlichen Situation mit geringem Zeitverzug eintritt.

Bei der Auswahl der Arten der Heckenpflanzen wurden vorrangig standortgerechte, der potentiell natürlichen Vegetation angehörende Arten ausgewählt. Dadurch werden günstige Auswirkungen dieser Heckenpflanzen auf die heimische Tierwelt angestrebt. Bei den anzupflanzenden Hecken werden auch die erforderlichen Verteilungsmaßstäbe für die durchzuführenden Anpflanzungen vorgegeben.

Weiterhin werden zur Sicherung einer raschen gestalterischen und funktionalen Wirkung Mindestvorgaben zur Qualität des Pflanzgutes gemacht.

Obstgehölze

Die Obststreuweise geht auf eine aufgelassene Obstbauplantage zurück. In den vergangenen Jahren wurden Pflegemaßnahmen an den Bäumen nicht mehr durchgeführt und auch keine Rasenmahd ausgeführt. Um die Plantage zur Streuobstwiese langfristig umzubauen, sind folgende Schritte erforderlich:

- Untersuchung der Bäume auf Schäden,
- mindestens 2-jähriger Schnitt der Obstbäume,
- mindestens jährliche Mahd, um die Verbuschung zu unterbinden,
- evtl. müssen Bäume aus den empfohlenen Obstgehölzarten nachgepflanzt werden.

Bei den Vorschlägen zum Erhalt der Obststreuweise sind hochstämmige Obstbäume vorgeschlagen worden.

6 Betrachtungen zu möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft

6.1 Grundsätze

Die Eingriffe in Natur und Landschaft dürfen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen. Mit diesem Grundsatz aus dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind die Vorgaben bei der Betrachtung und Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichskonflikte zu beginnen.

In dem Grundsatz wird auch deutlich, daß die Forderung zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft steht. Diesem Minimierungsgrundsatz kann eine planende Gemeinde durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan z.B. zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen. Nebenher können weitere Festsetzungen eingebaut werden, die eingriffsverringende Funktionen erfüllen.

Von Seiten der Nutzer im Plangebiet (Eigentümer, Pächter, etc.) besteht jedoch der Wunsch zur baulichen Erweiterung der vorhandenen Wochenendhäuser und Kleinwochenendhäuser. Dieser Wunsch ergibt sich aus dem geänderten Freizeitverhalten und auch aus sozialen Gründen.

Hinsichtlich der sich damit ergebenden Konflikte hat die Gemeinde Parchau im Rahmen des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, daß eine zu intensive bauliche Entwicklung unterbunden wird und damit die eintretenden möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

Im vorliegenden Fall sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche von baulichen Anlagen getroffen worden. Zusätzlich wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt, die sicherstellt, daß die flächenmäßige Bebauung und Inanspruchnahme des Grundstücks (Parzelle) über eine gewisse Grenze hinaus unzulässig ist. Desweiteren wurden Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die die Minimierung der Eingriffe zu Inhalt haben.

Dazu zählen u.a. die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile Grundstücke mit Sträuchern aus der potentiell natürliche Vegetation, die Vorschriften zur Gestaltung von Stellplätzen und Parkflächen mit wasserdurchlässigem Belag zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Oberbodens, die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen, die Festlegungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken etc. .

Die Gemeinde Parchau ist der Auffassung, daß somit alle möglich Maßnahmen eingeleitet wurden, die eine Minimierung und Vermeidbarkeit der Eingriffe in Natur und Landschaft zum Inhalt haben.

Somit kann davon ausgegangen werden, daß die sich tatsächlich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vermeidbar sind und daher zu ihrem Ausgleich entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind.

Bei der Betrachtung und Wertung der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Grundlagen zu ermitteln:

- derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft im Planungsraum
- Umfang und Schwere der möglichen Eingriffe
- Festlegungen zur Erforderlichkeit und zum Umfang der Kompensationsmaßnahmen.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes gem. § 7 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. Februar 1992 (GVBL. LSA 7/1992) zur Konkretisierung der Bauleitplanung in diesem Bereich wird als entbehrlich eingeschätzt.

6.2 derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Aufgrund der Größe des Gebietes und der verhältnismäßig gering erscheinenden Konfliktgröße zwischen Eingriff und Ausgleich ist auf eine tiefgründige Analyse des Gebietes hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft verzichtet worden.

Die nachfolgenden Aussagen sind nur grundsätzlicher Art.

Bei der Ermittlung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft fällt auf, daß das Gebiet allesamt unter einem lichten Waldschirm mit Kiefernbestockung angelegt wurde, wobei der westliche Teil ca. 80 Jahre alt ist und der östliche Bereich ca. 25 Jahre alt ist. Die aufstockenden Flächen sind als Waldflächen in der Nutzungsartenerfassung festgeschrieben.

Im Seerandbereich (Nordteil des Gebietes) dringen Pappelarten (Pyramidenpappeln und Ziterpappeln) in das Gebiet ein. Es sind weiterhin diverse Einstreuungen von Birken vorhanden.

An Gebüsch sind an lichten Stellen des Kieferschrims Brombeeren und Hundsrose vorhanden. Im Bereich des Seeufers (nördlicher Abschnitt des Gebietes) sind auch Weidenbüsche vorhanden.

6.3 Umfang und Schwere der möglichen Eingriffe

Als mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen im privaten Bereich zu erwarten:

- Bungalowerweiterungen im Teilsondergebiet I (TSO I) bis max. 60 m² Grundfläche,
- Kleinwochenendhäuser Erweiterungen im TSO II bis max. 40 m²,
- Terrassenerweiterungen im TSO I bis max. 20 m²,
- Terrassenerweiterungen im TSO II bis max. 10 m²,
- Errichtung von Stellplätzen und Carports,
- Anlegen von Zuwegungen und Zugängen.

Als mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen im öffentlichen Bereich zu erwarten:

- Errichtung von Stellplätzen entlang der Hauptverkehrsfläche,
- Bau der Wendeanlagen gem. EAE 85/95,
- Bau und Errichtung von Vorhaben (Sanitärgebäude) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche,
- Einrichtung Containerstellplätzen.

Es kann somit bei der Definition des Umfangs der möglichen Eingriffe von folgender Aufstellung ausgegangen werden:

Übersicht über die mögliche Erweiterung der Bungalows in TSO I auf die maximal zulässige Größe von 60 m² (Tabelle 2):

vorhandene Bungalows mit Grundfläche (m ²)	Anzahl der Bungalows im Gebiet	mögliche Erweiterungsfläche in m ² einzeln	Erweiterungsfläche in m ² gesamt
bis 30	17	mehr als 30	ca. 510
30 - 40	79	ca. 25	ca. 1.975
40 - 50	37	ca. 15	ca. 555
50 - 60	14	ca. 10	ca. 140
60 - 70	4	0	0
70 - 80	1	0	0
Gesamt			3.180

Die derzeit vorhandenen Terrassen im TSO I können mit einer Größe von ca. 10m² angenommen werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß die Terrassen eine mögliche Eingriffsgröße von 1.520 m² (152 Bungalows mit je 10 m² Terrassenerweiterung) verursachen. Bei den Stellplätzen bzw. Carports sind i.d.R. entsprechende Anlagen schon auf den Grundstücken vorhanden. Hier kann davon ausgegangen werden, daß eine nur unwesentliche Anzahl von Stellplätzen bzw. Carports zur Erweiterung bzw. zum Neubau anstehen.

Im TSO II wird die gesamte Anlage genehmigt, d.h. die gesamte Fläche des Campingplatz- bzw. Wochenendplatzgebietes ist Gegenstand der Baugenehmigung. Bei der weiteren Planung der Anlage muß der Bewirtschafter die entsprechenden Regelungen und die weiterführenden Vorschriften berücksichtigen. Da also das gesamte TSO II unter Bestandsschutz fällt und derzeit schon bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft einen geringen Umfang aufweisen.

Bei den möglichen Eingriffsmaßnahmen im öffentliche Bereich sind die Schwerpunkte in der Schaffung von Stellplätzen zu sehen. Die Errichtung von Sanitärgebäude ist am erforderliche Bedarf auszurichten und wird eine Vorhabensgröße von 150 m² bis 200 m² nicht überschreiten. Der Neubau dieser Anlagen ist zeitlich nicht festgelegt, sodaß dieses Vorhaben abhängig von der wirtschaftlichen Lage zu sehen ist, wenn nicht die hygienischen Vorgaben bzw. Auflagen eine Neubau erforderlich machen.

Hinsichtlich der Größe der möglichen Eingriffskonflikte ist von der Ausgangssituation am Eingriffsort auszugehen. Dabei ist festzustellen, daß die Parkflächen im Bereich der Zufahrtsstraße in das Plangebiet schon als Parkflächen benutzt werden und schon mit einer Schotterdecke befestigt sind. Daher sind für diese Flächen keine Maßnahmen erforderlich. Hier ist die ordnungsgemäße Ausführung der geplanten Pflanzmaßnahmen für die Bäume im Parkplatzbereich als Schwerpunkt anzusehen.

Es lassen sich die daher Flächen für die Eingriffe im öffentliche Bereich wie folgt abschätzen:
(Tabelle 3)

ca. 30 Stellplätze a 15 m ² entlang des Hauptweges im TSO II	450 m ²
Wendeanlagen gem. EAE 85/95 Bild 33 Wendekreis mit Radius 8 m auf Grundfläche 20 m x 20 m	400 m ²
Bild 34 Wendeanlage auf Grundfläche 30 m x 30 m	900 m ²
Containerstandplätze auf einer Grundfläche von 10 m x 4 m	40 m ²
Sanitär- und Wirtschaftsgebäude	400 m ²

Es ergibt sich eine potentielle Eingriffsfläche im öffentlichen Bereich von ca. 2.190 m².

An dieser Gegenüberstellung ist zu erkennen, daß der Schwerpunkt der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft im privaten Bereich liegt.

Bei dem Anlegen von neuen Stellplätzen im Bereich der Schutzzone der Freileitung sind vorhandene Grünflächen durch den Bau betroffen. Hierbei kommt es zu einer Beseitigung der Rasenschicht. Es wird angestrebt, diese Stellplätze durch Hecken einzugrünen, sodaß eine ansprechende Gestaltung dieser Bereiche erreicht wird.

Zusammenfassend läßt sich festhalten, daß die Eingriffsbewertung sich hinsichtlich der abgeschätzten Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausschließlich auf den privaten Bereich erstreckt.

6.4 Festlegungen zur Erforderlichkeit und zum Umfang der Kompensationsmaßnahmen

In Auswertung der vorangegangenen Betrachtungen entsteht folgende Übersicht (Tabelle 4):

Eingriffsbereich	Mögliche Größe in m ²
<u>privater Bereich</u>	
Bungalowerweiterung:	3.180
Terassenerweiterung	1.520
<u>öffentlicher Bereich</u>	
Sanitär- und Wirtschaftsgebäude 2x	400
Stellplätze	450
Wendeanlagen	1.300
Containerstellplätze	40
Gesamt	6.890

Aus der Gegenüberstellung der Eingriffsgrößen von ca. 6.890 m² Eingriffsfläche und den neu festgesetzten Flächen für die Durchführung von Pflanzmaßnahmen von 2.100 m² und dem Erhalt der Obststreuwiese in einer Größenordnung von ca. 2.630 m² ergibt sich eine Unterdeckung der bei den neu zu schaffenden Flächen von ca. 2.260 m².

Bei der Beurteilung der neu entstehenden Fläche hinsichtlich ihrer Wertigkeit für Natur und Landschaft ist von einer im Vergleich zu den bestehenden Flächen, zeitlich versetzt eintretenden, höheren Wertigkeit auszugehen.

Desweiteren kann davon ausgegangen werden, daß die erforderlichen Pflege- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen eine wesentliche Verbesserung dieser Bereiche hinsichtlich der Ausstattung mit Hecken, Bäumen und sonstigen Anpflanzungen bewirken. Bei einer Größe von ca. 12.500 m² öffentlicher Grünfläche sind diese Anteile, die bepflanzt werden und damit eine Verbesserung nicht zu unterschätzen. Gleichzeitig sind die Baumstandorte, die flächenmäßig nicht erfaßt wurden, in der Übersicht nicht berücksichtigt. Auch diese Maßnahmen bringen eine Verbesserung der Ausstattung von Natur und Landschaft mit sich.

Es liegt somit der Schluß nahe, daß unter Berücksichtigung der mit festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der festgesetzten Fläche zum Erhalt der Obststreuwiese, der Festlegungen über die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und der Festlegungen über die anzupflanzenden Einzelbäume die zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffe quantitativ abgedeckt sind. Eine zusätzliche Bereitstellung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird daher von der Gemeinde als nicht erforderlich vorgesehen.

7 Beteiligungen

7.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung)

Aus dem Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind in großem Umfang Hinweise zu der vorgegeben Größe der baulichen Anlagen eingegangen. Diese Hinweise sind durch die Erweiterung der zulässigen Grundfläche aufgegriffen und in den neuen Planentwurf übernommen worden. Eingegangen sind auch Hinweise zum ständigen Wohnen im Wochenendhausgebiet. Diese Hinweise können aufgrund der Vorschriften der BauNVO und insbesondere nach den Festsetzungen auf der Grundlage des § 10 BauNVO nicht übernommen werden. Das ständige Wohnen (Dauerwohnen) in den als Sondergebieten festgesetzten Bereichen ist unzulässig.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung der Planung mit den Trägern öffentlicher Belange wurden im Zeitraum Juni 1996 alle Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Dabei sind verschiedene Hinweise vorgebracht worden. Als Schwerpunkt läßt sich hier die Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land mit seinen Fachämtern herausgreifen, die vielfältige Hinweise zu planungsrechtlichen Festsetzungen gegeben haben. Insbesondere die Fragen zu naturschutzrechtlichen Aspekten sind in der vorliegenden Planfassung überarbeitet worden.

7.3 Ergebnis der formellen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der formellen öffentlichen Auslegung haben sich 2 Bürger zum Planentwurf geäußert.

Ein Hinweis betraf die Verbesserung der Darstellung einer Parzellengrenze.

Der zweite Hinweis bezog sich auf die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, mit den geplanten neuen Standorten für die Sanitär und Wirtschaftsgebäude. Die Bürger wollten eine Veränderung dieser ausgewiesenen Standorte erreichen. Der Gemeinderat der Gemeinde Parchau hat jedoch sich gegen den Hinweis entschieden und die Ausweisung im Planentwurf unverändert beibehalten.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde nur in einem Fall als abwägungsrelevant eingeschätzt (ALF Stendal). Der Hinweis wurde jedoch zurückgewiesen, da die Auffassung des ALF Stendal seitens der Gemeinde nicht nachvollzogen werden kann.

Die Entscheidung über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden auf der Sitzung des Gemeinderates am 16.09.1997 vorgenommen.

8 Flächenverteilung

8.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfaßt eine Größe von 25,7 ha.

Die einzelnen Teilflächen gliedern sich wie folgt auf (Tabelle 4):

Teilgebiet / Fläche	Größe in m ²	10 v.H.
TSO I WochEndH	117.300	45,7
TSO II CampP	97.340	37,9
Hauptverkehrsflächen	4.800	1,8
Waldflächen	19.850	7,7
Gemeinbedarfsflächen	600	0,2
Grünflächen	12.500	4,9
Pflanzgebotflächen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen	4.630	1,8
	Σ: 257.020	Σ: 110,00

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Abstimmungen

Die Gemeinde hat die gesamte Fläche des Naherholungsgebietes „Am Parchauer See“ bis zum Jahr 2001 verpachtet, Pächter ist die Gesellschaft für Freizeitanlagen (GFA), Marienstraße 63 in PLZ Hannover. Durch die bestehenden vertraglichen Beziehungen zwischen Gemeinde und Pächter sind die Maßnahmen abzustimmen. Schwerpunkt dabei sollte vorrangig die Verbesserung der Situation im Eingangsbereich des Naherholungsgebietes sein. Es sind die Planungen zur Verbesserung des Parkplatzes vorzubereiten, abzustimmen und diese Maßnahmen durchzuführen. Bestehende Verträge sollten, um die Maßnahmen zu koordinieren, ergänzt bzw. angepaßt werden.

9.2 Grunderwerb

Veränderungen zur Verbesserung der Erschließung sind in den westlichen Randbereichen des Bungalowgebietes erforderlich. Dafür ist die Schaffung von neuen Wegeflächen für Parzellen am westlichen Gebietsrand erforderlich. Zur Vorbereitung dieser Maßnahme ist Grundstückserwerb oder die langfristige öffentlich/rechtliche Sicherung erforderlich. Dazu sind Gespräche mit dem Eigentümer der angrenzenden Flurstücke geführt worden. Der Eigentümer hat einer vertraglichen Regelung zur Planung und zur Schaffung der Stellplatzflächen zugestimmt. Die entsprechenden vertragliche Regelungen sind über die Gemeinde Parchau im Entwurf vorzubereiten.

9.3 Veränderungen

Die Durchfahrt an das Naherholungsgebiet heran über Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanbereiches ist in Abstimmung mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks, der Forstverwaltung und der Gemeinde durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz des Waldes.

Im Bereich der Eingangszone zum Naherholungsgebiet besteht derzeit die Tendenz, in angrenzenden, schattigen Waldrändern zu parken. Diese Verstöße sind vorrangig bei Kurzbesuchern (Tagesgästen) des Naherholungsgebietes zu beobachten. Die Gemeinde, der Pächter und die Forstbehörde sollen durch abgestimmte Maßnahmen sicherstellen, daß diese Verstöße unterbunden werden. Bei einer zügigen Umsetzung der Begrünung des Parkplatzes durch Ergänzung des Baumbestandes wird eine Verschattung des Parkplatzes gesichert.

9.4 Erschließung

Die Erschließung (der westlichen Randbereiche ist zu verbessern, dazu dienen die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer der Grundstücke. Es soll die Nutzung der Waldwege und eine Durchfahung des Walds unterbunden werden. Deshalb ist der am östlichen Waldrand verlaufende Feldweg zur Erschließung von Teilbereichen des westliche Bungalowgebietes zu nutzen.

Es besteht für das Gebiet der Anschlußzwang an die zentrale Abfallentsorgung. Die Abfallentsorgung wird durch ein durch den Landkreis Jerichower Land beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Ebenfalls besteht Anschlußzwang an die überörtliche Wasserver- und Abwasserentsorgung. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung wird durch den Wasserverband Burg gesichert. Anbindepunkte an das Ortsnetz bestehen außerhalb des Plangebietes.

Die Stromversorgung wird durch die EVM AG Magdeburg gesichert.

10 wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 städtebauliche Belange

Mit dem Bebauungsplan wird dem Trend der schleichenden Umnutzung des Gebietes zum Wohnen auf Dauer verhindert. Es liegt nicht im Interesse der Gemeinde Parchau, den Teil der Bungalowsiedlung für das Dauerwohnen umnutzen zu lassen. Daher ist der Bebauungsplan das Regularium zur Sicherung des gegenwärtigen Nutzungscharakters (Art der baulichen Nutzung) des Gebietes von entscheidender Auswirkung. Es bestehen direkte Abhängigkeiten zwischen der Größe von Bungalows und dem Druck des Dauerwohnens seitens der Eigentümer (Pächter). Dieser Druck wird durch die Festsetzung des Gebietscharakters auf Sondergebiet nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Festlegung des Freizeitwohnens aufgefangen. Die Auswirkungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung liegen im Interesse der Gemeinde Parchau und sind daher grundsätzlich aus öffentlicher Sicht als positiv einzuschätzen.

Die Festlegungen des Bebauungsplans zur Größe und der Höhe von baulichen Anlagen sind als positiv einzuschätzen, wird doch durch diese Regularien eine Umnutzung des Gebietes durch Erweiterungen, Anbauten etc. über das zulässige Maß hinaus verhindert. Durch diese Festsetzung wird der Gebietscharakter hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung beibehalten. Aus städtebaulicher Sicht wirkt diese Festlegung zur Wahrung des Bildes des Naherholungsgebietes positiv.

10.2 soziale Belange

Durch die Erhaltung des Gebietscharakters wird zur Sicherung von Freizeit und Erholungsfunktionen ein aktiver Beitrag geleistet. Es ist davon auszugehen, daß durch die Steuerung von neuen Vorhaben der Gebietscharakter erhalten und positiv weiterentwickelt wird. Somit hat der Bebauungsplan vom öffentlichen Standpunkt aus durchweg positive Auswirkungen auf soziale Belange.

Die Untersagung von ständigem Wohnen im Bereich des Naherholungsgebietes liegt darin begründet, keine Konflikte zwischen dem ständigen Wohnen mit all den dazu erforderlichen Rahmenbedingungen und den entsprechenden Freizeitaktivitäten aufkommen zu lassen. Im Interesse der allgemeine, öffentlichen Belange die bei dieser Planung mehr im Vordergrund stehen, habe berührte einzelne private Belange in den Hintergrund zurückzutreten.

10.3 Belange der Umwelt

Die Belange der Umwelt werden durch die erforderliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsarbeiten (Schaffung von Stellplätzen), durch Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bautätigkeit auf den privaten Grundstücken bzw. Parzellen und durch Bautätigkeiten im öffentlichen Bereich berührt. . Es kann evtl. Erforderlich sein, einige Bäume zu fällen und Wegeflächen mit wassergebundenen Decken zu befestigen. Dazu muß Mutterboden etc. abgetragen werden.

Durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (freiwachsenden Hecken, Laubbaumpflanzungen, Erhalt und Entwicklung der Obststreuwiese etc.) ist jedoch davon auszugehen, daß die erforderlichen Eingriffe in die Natur ausgeglichen werden. Zusätzlich werden im übrigen Gebiet Heckenpflanzungen angelegt, und Laubbäume gesetzt und Grünflächen qualitativ verbessert.

Es kann festgestellt werden, daß in der Gesamtheit Belange der Umwelt weder positiv noch negativ beeinflusst werden.

10.4 Belange der Erschließung

Das Gebiet ist als erschlossen anzusehen. Lediglich im westlichen Teil des Bungalowgebietes sind neue Wegeflächen und Stellplatzflächen für Besucher zu erstellen, damit Durchfahrten durch das westlich angrenzende Waldstück unterbunden werden können. Somit sind Belange der Erschließung nur am Rande berührt.

10.5 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch den Bebauungsplan nicht maßgebend berührt. Anbindepunkte an das vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind bekannt und werden genutzt.