

# **Verwaltungsgemeinschaft Burg**

---

## **Mitgliedsgemeinde Parchau**

**Bebauungsplan Nr. 03 der Gemeinde Parchau  
für das Gebiet des Wochenendhausgebietes  
„Blumenthaler Ende e.V.“**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

**Fassung: Satzungsbeschluß**  
**Stand: 08.05.1998**

**Auftraggeber:** Bungalowsiedlung Blumenthaler Ende e.V., 39291 Parchau,  
Tel.: 03921 / 6634

**Verfasser:** Ingenieurbüro Wetzel & Fiedler GmbH, Industriepark-Straße A Nr. 9, PF 29,  
39245 Gommern, Tel.: 039200 / 50015

**redaktionelle Bearbeitung:** Verwaltungsgemeinschaft Burg, Trägergemeinde Burg, Bauplanungsamt  
In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Tel.: 03921 / 921504

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

### **1 Planteil**

### **2. Begründung zum Bebauungsplan**

#### **2.1 Vorbemerkungen**

- 2.1.1 Rechtliche Grundlagen für das Bebauungsplan- Verfahren
- 2.1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

#### **2.2 Anlaß, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

#### **2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

#### **2.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

- 2.5.1 Gebietsstruktur
- 2.5.2 Verkehrssituation
- 2.5.3 Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen
- 2.5.4 Ver- und Entsorgung
- 2.5.5 Topographie, Bodenbeschaffenheit
- 2.5.6 Begrünung, Bepflanzung

#### **2.6 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- 2.6.1 Grundkonzept
- 2.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 2.6.3 Verkehrserschließung
- 2.6.4 Ver- und Entsorgung
- 2.6.5 Ausgleichsmaßnahmen
- 2.6.6 Wasserflächen

#### **2.7 Umweltverträglichkeit**

## 2. Begründung zum Bebauungsplan

### 2.1 Vorbemerkungen

#### 2.1.1 Rechtliche Grundlagen für das Bebauungsplan-Verfahren

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Verfahrens sind maßgeblich folgende Rechtsgrundlagen anzuwenden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S.723).

Weiterhin wurden bei der Planbearbeitung die

- „Hinweise zur Beurteilung von Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung vom März 1991 ( vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Rahmen der Verwaltungshilfe den neuen Bundesländern zur Verfügung gestellten Ausarbeitung)“
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.1994 (GVBl. LSA S. 508)
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen (1. BimSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 490)

und das

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458)

mit herangezogen.

#### 2.1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Satzung in Form des Planes (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B).

Dem Plan beigegeben ist eine Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB.

### 2.2 Anlaß, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Parchau befindet sich das seit 1966 als Erholungsgebiet genutzte Gelände der Wochenendhaussiedlung „Blumenthaler Ende“. Die Siedlung wurde durch den ehem. FDGB der DDR aus einer Kirschplantage entwickelt. Mit dem Bau der Wochenendhäuser wurde 1970 begonnen.

Die Siedlung dehnt sich auf einer Fläche von ca. 5,637 ha im Außenbereich nach § 35 BauGB der Gemeinde Parchau aus. Offene Wasserflächen sind nicht vorhanden.

Das Erholungsgebiet besteht in seiner gesamten Fläche entsprechend dem § 10 der BauNVO aus der Sondernutzungsart Wochenendhausgebiet.

Die Eigentumsverhältnisse erfahren ggw. durch Verkäufe und Teilungen eine Klärung dahingehend, daß die Besitzer der Wochenendhäuser nunmehr auch Eigentümer der Grundstückspartellen werden.

Die Eigentümer und Nutzer möchten die vorhandenen Gebäude und Baulichkeiten den gewachsenen Komfortansprüchen anpassen und unterschiedliche bauliche Veränderungen vornehmen. Durch die in diesem Zusammenhang eingereichte Flur von Bauanträge macht sich eine Vorschrift zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes dringend erforderlich. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens soll nunmehr entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine einheitliche städtebauliche Entwicklung des Gebietes bei Beachtung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege diskutiert und festgesetzt werden. Eine territoriale Ausdehnung über die jetzige Nutzung hinaus wird durch diesen Bebauungsplan nicht besorgt.

Die baulichen Erweiterungen an bestehenden Gebäuden und Baulichkeiten sollen einerseits den gestiegenen Komfortansprüchen der Bevölkerung angepaßt werden. Andererseits sollen sich diese Baumaßnahmen maßvoll in die Landschaft einfügen. Da die Mehrzahl der entstehenden Grundstücke schon mit Wochenendhäusern bebaut sind, stellt der Neubau von Wochenendhäusern die Ausnahme dar.

Mit dem bestätigten Bebauungsplan liegt dann der mögliche bauliche Rahmen vor, und schafft dadurch erstmalig die notwendige Rechtssicherheit für Entscheidungen bei den Bauanträgen.

## 2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das vorgesehene Bebauungsgebiet befindet sich auf Teilflächen in der Flur 9 der Gemarkung Parchau. Folgende Flurstücke werden vom Bebauungsplan betroffen:

Flur 9: 90/30 (2.275 m<sup>2</sup>) und 91/30 (54.095 m<sup>2</sup>)

Das Plangebiet grenzt westlich an das Flurstück 75/31 Flur 9 der Gemarkung Parchau, nördlich an das Flurstück 30/5 Flur 9 der Gemarkung Parchau, östlich an den Weg mit der Flurstücksnummer 29 Flur 9 der Gemarkung Parchau und südlich an den Weg nach Parchau mit der Flurstücksnummer 34 Flur 9 der Gemarkung Parchau.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planunterlage Teil A ersichtlich.

## 2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach seiner Ausdehnung und der Anzahl der Wochenendhäuser besitzt das Naherholungsgebiet „Blumenthaler Ende“ städtebauliches Gewicht. Der Gemeinderat der Gemeinde Parchau hat daher zur geordneten Entwicklung des Gebietes entsprechend § 8 (2) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage des am 11.11.1991 bestätigten und seit dem 19.11.1991 wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan steht der im bestätigten Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklung nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet „Sondergebiete für Erholung“ aus.

## 2.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 2.5.1 Gebietsstruktur

Die bauliche Entwicklung mit der Errichtung von Bungalows/Wochenendhäuser begann nach der Umwandlung der Kirschplantage im Jahre 1970.

Im Territorium befinden sich ggw. 62 Grundstücke. Die Mehrzahl der Grundstücke ist mit Wochenendhäusern und anderen Baulichkeiten schon bebaut.

Entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten innerhalb der ehem. DDR, haben die vor 1990 mit Genehmigung errichteten Bungalows eine unterschiedliche Grundfläche und auch sehr unterschiedliche Gebäudegestaltungen.

Das Plangebiet berührt das Bergwerksfeld „Ihlefeld“, wo für den Kiesabbau ein Hauptbetriebsplan beantragt wurde. Das Raumordnungsverfahren wurde hierzu abgeschlossen. Die Abbaufelder liegen ca. 4 km östlich der Wochenendhaussiedlung.

### 2.5.2 Verkehrssituation

Zum Naherholungsgebiet „Blumenthaler Ende“ gelangt man von der Ortslage Parchau aus in westlicher Richtung über einen unbefestigten Feldweg. Der Feldweg wird bei Erfordernis durch die Nutzer der Wochenendhaussiedlung instand gesetzt.

Von diesem Zufahrtsweg aus wird das Erholungsgebiet durch 4 Wege erschlossen. Durch die Parzellierung des Gesamtgebietes ist die Zufahrt für jedes Grundstück von den Erschließungswegen aus gesichert.

Die einzige Ausnahme betrifft das Grundstück Nr. 62. Hier erfolgt die Sicherung der Zufahrt durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit über das Grundstück Nr. 38 vom außerhalb des B-Planes gelegenen Weg, Flurstück Nr. 29, aus.

### 2.5.3 Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen

Im Bereich des Naherholungsgebietes sind keine Objekte zur Versorgung der Erholungssuchenden mit Waren des Täglichen Bedarfes oder anderer Verkaufseinrichtungen vorhanden. Es ist auch für die Zukunft die Errichtung derartiger Einrichtungen nicht vorgesehen.

### 2.5.4 Ver- und Entsorgung

Das Naherholungsgebiet „Blumenthaler Ende“ besitzt ein separates Trinkwassernetz. Dieses wird vom vereinseigenen Wasserwerk aus mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluß an die ca. 1,3 km entfernte öffentliche Versorgungsleitung ist lt. Stellungnahme des Wasserverbandes Burg nicht vorgesehen. Alle Wochenendhäuser haben einen Trinkwasseranschluß.

Über einen Masttrafo am Weg Nr. 10 wird das Gebiet mit Elektroenergie versorgt. Die Einspeisung ist auch für die zukünftige Stromversorgung ausreichend.

Die Abwasserentsorgung erfolgt für alle Wochenendhäuser über ein erdverlegtes Kanalnetz. Dieses wird bei ungünstigen Gefälleverhältnissen durch Abwasserdruckleitungen ergänzt. Das Abwasser wird über eine im Gebiet befindliche 3-Kammer Kleinkläranlage mit anschließender Untergrundverrieselung entsorgt. Die Schlammabfuhr aus der Kleinkläranlage erfolgt entsprechend den Regelungen zur dezentralen Entsorgung jährlich mind. 1 mal durch ein vom Wasserverband Burg, als den hier Abwasserbeseitigungspflichtigen, beauftragtes Unternehmen.

Eine Versorgung mit Erdgas besteht nicht.

Die TELEKOM beginnt mit der Verlegung der Erdkabel zur Telefonversorgung im März 1997. Das Regenwasser wird sowohl von den Baugrundstücken als auch von den gemeinschaftlich genutzten Flächen (Wege, Plätze) vollständig innerhalb des Naherholungsgebietes versickert. Die örtliche Versickerung soll auch weiterhin beibehalten werden.

#### 2.5.5 Topographie, Bodenbeschaffenheit

Die gesamte Gemarkung der Gemeinde Parchau, und damit auch das Plangebiet, befindet sich innerhalb des Magdeburger Elbeurstromtales. Oberflächennah stehen Talsandablagerungen der Weichsel-Kaltzeit an, welche von holozänem Auelehm überdeckt werden.

Morphologisch erhebt sich ein Erosionsrest der pleistozänen Hochfläche aus Sanden und Geschiebemergel der älteren Saale-Kaltzeit und lokale Dünensandauflagen vom Plangebiet über die Ortslage Parchau bis nach Ihleburg mit einer Breite von 500 bis max. 1300 m.

Die weitere Schichtenfolge nach der Tiefe:

- Sande und Schluffe (bis über 20 m mächtig) der Elsterkaltzeit
- Sande und Tone (über 100 m mächtig) des Tertiär

Im tieferen Untergrund folgen dann Festgesteine der Trias und der Oberen Kreide der Altmarkscholle. Nördlich grenzt in ca. 350 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Elbtalaue“ als einstweilige Sicherstellung an.

Im Allgemeinen ist das Grundwasser in 2 Schichten anzutreffen. Der erste Grundwasserhorizont bewegt sich in einer Tiefe von ca. 3,5 bis 4,5 m unter OKG. Der zweite Grundwasserleiter beginnt ab einer Tiefe von 8,0 unter OK Gelände. Dieser wird auch für die Trinkwassergewinnung genutzt. Die Grundwasserfließrichtung stellt sich vom Höhenzug des Schwarzen Berges zum Parchauer See hin, von Süden nach Norden, ein.

Durch die Hanglage des Plangebietes entstanden lokal begrenzt Höhenunterschiede von bis zu 4,40 m. Mit Altlastenverdachtsfläche gemäß § 29 Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 14.11.91) innerhalb des B-Plangebietes ist nicht zu rechnen, da mit den bekannten Nutzungen als Kirschbaumplantage und Wochenendhausgebiet größere Deponieflächen nicht zu erwarten sind. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem vom Grunde her schon bebauten Gebiet erfolgt, ist eine Gefährdungsabschätzung nicht durchzuführen.

#### 2.5.6 Begrünung, Bepflanzung

Im Plangebiet sind keine geschlossenen Baumbestände größeren Ausmaßes vorhanden. Neben Gruppen von Kiefern (*Pinus sylvestris* L.) sind Obstbäume unterschiedlichster Art vorhanden. Durch die Wochenendhausnutzer wurden auch andere, nicht standorttypische Nadelholzarten angepflanzt. Diese sind aber bisher nicht gebietsprägend. An Laubgehölzen tritt besonders die Birke (*Betula pendula* Roth) in den Randbereichen der Wege optisch in Erscheinung. Weiterhin sind anzutreffen die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Robinie (*Robinia pseudoacacia* L.) der Holunder (*Sambucus nigra* L.) und unterschiedliche Obstgehölze. Als Gebietsbegrenzung wurde eine Weißbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu den äußeren Umgehungswegen nach Süden und Osten hin angelegt.

## 2.6 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 2.6.1 Grundkonzept

Das Sondergebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB der Gemarkung Parchau. Auf Grund der Anzahl und Größe der vorhandenen Wochenendhäuser besitzt dieses Gebiet ein außerordentliches städtebauliches Gewicht.

Die Sondernutzungsart „Wochenendhaus“ nach § 10 BauNVO soll erhalten und innerhalb ihres Geltungsbereiches den gestiegenen Anforderungen an die Qualität des Gebietes angepaßt werden. Die in sich geschlossene Gebietsstruktur wird unter den Gesichtspunkten des Landschafts- und Naturschutzes gestaltet. Eine Räumliche Ausdehnung über die ggw. Nutzung hinaus ist nicht vorgesehen. Ein Neubau von Wochenendhäusern soll nach den Maßgaben des Bebauungsplanes erfolgen. Er wird infolge der schon vorhandenen Bebauung der einzelnen Grundstücke die Ausnahme darstellen. Zugelassen werden weiterhin Erweiterungsbauten zur Befriedigung der gestiegenen Komfortansprüche.

Für die regionale Entwicklung des westliche von der Gemeinde gelegenen Gebietes wurden durch das Regierungspräsidium folgende Festlegungen getroffen:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Erholung
- Vorsorgegebiet für Aufforstung
- Südwestlich angrenzend Vorsorgegebiet für Wassergewinnung
- Nördlich angrenzend Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung.

#### 2.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird das Baugebiet nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet der Erholung. Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Müllentsorgung des Gebietes. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind Wohngebäude unzulässig. Nach Lage, Größe, Ausstattung sowie Erschließung und Versorgung ist ein dauerndes Wohnen hier ausgeschlossen.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsart innerhalb dieses Sondergebietes (SO) wird folgende Nutzung nach §§ 1 und 10 BauNVO festgesetzt:

#### - **SOWoch**      **Sondernutzung Wochenendhausgebiet**

Als Grundflächenzahl wird die GRZ 0,1 festgesetzt. Die Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf max. 60 m<sup>2</sup> beschränkt. Mit beiden Festsetzungen soll die vorhandene lockere Bebauung aufrechterhalten, eine weitere bauliche Verdichtung beschränkt werden. Auf Grund der Spezifik des Plangebietes als Wochenendhausgebiet reicht eine der beiden Festsetzungen allein für die Wahrung des Planzieles nicht aus. Der vorhandene Zufahrtsweg zum Plangebiet hält zudem einer stärkeren Belastung nicht stand.

Die Grundflächenzahl GRZ wird aus der Division der Gebäudefläche durch die vorhandenen Grundstücksfläche ermittelt.

#### 2.6.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt auch weiterhin über den vorhandenen öffentlichen Zufahrtsweg von der Ortslage Parchau aus. Der Zufahrtsweg gehört zur Separationsgemeinschaft Parchau. Zwischen der Separationsgemeinschaft Parchau und dem Verein „Blumenthaler Ende“ e.V. wurde vereinbart, daß die Wegeinstandhaltung anteilig erfolgt. Der Umfang und die Art der Instandsetzungsarbeiten werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesondert geregelt.

Vom Zufahrtsweg beginnend, erschließen mehrere unbefestigte Wege die innere Sondergebiet. Zusätzliche Wege werden nicht errichtet. Die Befestigung der Erschließungswege kann mit wassergebundenem Mineralgemisch oder Rasengittersteinen erfolgen. Da die Anliegerwege nur schwach frequentiert werden, ist aber im allgem. die Wegsicherung mittels Rasen als ausreichend anzusehen.



Im Weg Nr. 7 erfolgt die Oberflächenbefestigung entsprechend einer Abstimmung mit dem Brandschutzamt Burg durch Schotter derartig, daß Feuerwehrfahrzeuge über die Abwasserschächte herüber fahren können und ein einsinken der schweren Fahrzeuge in den losen Sand vermieden wird. Für den ruhenden Verkehr bestehen im Plangebiet bereits ausreichend Parkmöglichkeiten. Weitere Flächen werden nicht ausgewiesen.

#### 2.6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie ist durch das vorhandene Leitungssystem gesichert. Der Anschluß weiterer Gebäude und Baulichkeiten ist auf Antragstellung möglich.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt gemäß §§ 146, 151 (1) und (3) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31.08.1993 (GVBl. LSA Nr. 38/93 S. 477) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.1997 (GVBl. LSA Nr. 23/97 S. 540) in Abstimmung mit dem Wasserverband Burg.

Die Gewässerbenutzungen für die Trinkwasserentnahme und die Einleitung von vorbehandeltem Abwasser (Untergrundverrieselung) in das Grundwasser werden über Wasserrechte gesichert. Fehlende Unterlagen werden gemäß §§ 4, 5, 11, 138 und 139 WG LSA bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land beantragt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation zur Abwasserbehandlungsanlage geleitet und hier den Vorschriften des Wassergesetzes des Landes Sachsen – Anhalt entsprechend ordnungsgemäß behandelt. Die Klärschlamm Entsorgung erfolgt entsprechend der Klärschlammverordnung (AbfKlärV) vom 15.04.1992 (BGBl. I S. 912). Da der Neubau von Wochenendhäusern die Ausnahme bildet, ist das Abwassersystem auch für die weiteren Anschlüsse aufnahmefähig.

Das Niederschlagswasser sowohl der einzelnen Grundstücke als auch der Verkehrsflächen ist gemäß § 150 (4) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) örtlich zu versickern, die Grundsätze der §§ 2 und 138 des Wassergesetzes Sachsen Anhalt (WG LSA) werden beachtet.

Die Flächen für die Abfallentsorgung werden so im B - Plangebiet auf dem Weg Nr. 8 so angeordnet und gestaltet, das die Abfuhr mit 25 t schweren und 2,50 m breiten Entsorgungsfahrzeugen möglich ist. Der Wendehammer innerhalb des Weges Nr. 8 entspricht mit seinen Maßen den Anforderungen der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.9 - Bild 32. Die Wege Nr. 2 und Nr.8 werden durch Schotter oder Rasengitterplatten so befestigt, daß das sichere Befahren gewährleistet ist.

Die Zuwegung von Parchau aus zum Plangebiet erfolgt über einen unbefestigten Waldweg. Eine Befestigung gemäß „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ EAE 85/95 ist nicht erforderlich. Von der Gemeinde Parchau ist ein Ausbau nicht vorgesehen. Die Abfallentsorgung ist über diesen vorhandenen Weg nicht gefährdet. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des Landschaftsverbrauches ist für diese Zuwegung zum Wochenendhausgebiet nur eine regelmäßige Wegeinstandhaltung durchzusetzen.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung wird auf dem Platz des Weges Nr. 8 eine Löschwasserzapfstelle errichtet. Das Löschwasser wird aus dem Parchauer See über eine Leitung DN 100 bereit gestellt.

#### 2.6.5 Ausgleichsmaßnahmen



Im Bebauungsplangebiet besitzt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Parchau vom 15.10.1996 ihre Gültigkeit.

Trotz Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) läßt sich bei Erweiterungen bestehender Gebäude und bei Neubauten eine Versiegelung des Bodens nicht vermeiden. Der Neu- und Ausbau von Wochenendhäusern ist als Eingriff nach § 8 (1) NatSchG LSA zu werten. Für diese baulichen Maßnahmen werden zum Ausgleich für die Bodenversiegelung grünordnerische Maßnahmen auf den Grundstücken, auf denen die bauliche Erweiterung durchgeführt wird, gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 8a – c vorgenommen.

Weiterhin können an den am Rande verlaufenden Erschließungswegen Nr. 4, 12 und 11 Pflanzungen von Bäumen vorgenommen werden. Ein Grünordnungsplan gem. dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) wird nicht als erforderlich angesehen.

Der Mindeststammumfang der Bäume beträgt bei Verkehrsflächen 14 –16 cm und bei privaten Flächen 12 –14- cm. Nach den Neupflanzungen ist eine mindestens zweijährige Anwuchspflege zu gewährleisten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Die in der aufgeführten Artenliste benannten Bäume werden im Abstand von ca. 5 m gepflanzt. Für Strauchpflanzungen ist ein Abstand von max. 1 m zwischen den Pflanzen einzuhalten.

Zur Erhöhung des Laubwaldbestandes werden folgende Gehölzpflanzungen im Plangebiet vorgeschlagen:

Artenliste:

| Bäume        |                               | Sträucher           |                             |
|--------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Traubeneiche | ( <i>Quercus petraea</i> )    | Schwarzer Holunder  | <i>Sambucus nigra</i>       |
| Hainbuche    | ( <i>Carpinus betulus</i> )   | Roter Heckenkirsche | <i>Lonicera xylostereum</i> |
| Feldahorn    | ( <i>Acer campestre</i> )     | Haselnuß            | <i>Corylus avellana</i>     |
| Winterlinde  | ( <i>Tilia cordata</i> )      | Brombeere           | <i>rubus fruticosus</i>     |
| Eberesche    | ( <i>Sorbus aucuparia</i> )   | Hundsrose           | <i>Rosa canina</i>          |
| Kiefer       | ( <i>Pinus sylvestris</i> L.) | Weißdorn            | <i>crateagus monogyna</i>   |
|              |                               | Flieder             | <i>Syringa vulgaris</i>     |

Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb von 1 Vegetationsperioden nach Erteilung der Baugenehmigung durchzuführen.

Auf das Pflanzen nicht standorttypischer Gehölze, wie Koniferen, sollte in Hinblick auf die vorhandenen Tier- und Pflanzengesellschaften verzichtet werden.

### 2.6.6 Wasserflächen

Offenen Wasserflächen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Der nord-westlich gelegene Parchauer See wird durch die Wochenendhaussiedlung nicht beeinflusst.

## 2.7 Umweltverträglichkeit

Durch die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet, das der Erholung dient, entstehen keine zusätzlichen Belastungen für das Gebiet. Die ggw. Nutzung stellt schon in den Grundzügen den mit dem Bebauungsplan gewünschten Zustand dar. Die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen erfolgt maßvoll unter dem Gesichtspunkt des Landschafts- und Naturschutzes und stellt die Ausnahme dar. Zulässig sind bauliche Erweiterungsmaßnahmen vorhandener Baulichkeiten im Rahmen der Vorgaben der textlichen Festsetzungen zum B-Plan.

Das Aufstellen von Brennstofftanks ist nur unterirdisch zulässig. Weitere Regelungen über die Art und Weise der Heizungen sollten über vereinsinterne Satzungen getroffen werden. Hier kann nur über eine „freiwillige Selbstbeschränkung“ innerhalb der Wochenendhaussiedlung „Blumenthaler Ende“ eine Lösung erzielt werden. Einzelfälle können u.a. auch über die Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen (1. BImSchV) geregelt werden.

Unzulässige Luftschadstoffimmissionen, die von außen in das Gebiet eindringen können, sind nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind folgende Schallimmissionen nach DIN 18005 T1 zulässig:

|                     |          |             |
|---------------------|----------|-------------|
| Wochenendhausgebiet | tagsüber | 50 dB(A)    |
|                     | nachts   | 40/35 dB(A) |