

Gemeinde Elbe-Parey

# **5. Änderung Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Parey - Gemeinsamer Flächennutzungsplan**

Landkreis Jerichower Land, Land Sachsen-Anhalt

## **Begründung**

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

September 2024

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIELSTELLUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
1.1	Ziele und Inhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elbe-Parey	2
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	2
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Plangrundlagen	3
<b>3</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN</b>	<b>6</b>
4.1	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	6
4.1.1	Landentwicklungsplan 2010	6
4.1.2	Regionalplanung	7
4.2	Vorgaben von Fach- und sonstigen Planungen	7
4.2.1	Landschaftsplanung	7
4.2.2	Fachpläne und sonstige Planungsvorgaben	8
4.3	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	8
4.3.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	8
4.3.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	9
<b>5</b>	<b>INHALTE UND BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>10</b>
5.1	Bestand und Zustand der Flächen	10
5.2	Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans	10
5.3	Inhalte und Begründung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans	11
5.4	Auswirkungen auf die Gesamtplanung	11
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>12</b>

# 1 Zielstellung und Erforderlichkeit der Planung

## 1.1 Ziele und Inhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elbe-Parey

In der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Parey soll nördlich von der Ortschaft Parey ein Gebiet zur Errichtung von einer Ferien- und Freizeitanlage ausgewiesen werden. Die Fläche mit einer Größe von ca. 17 ha befindet sich im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsschaffung wurde daher der Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“ am 23.03.2021 aufgestellt. Grundlage dessen bildet der wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Parey (Stand 2000).

Da der gemeinsame Flächennutzungsplan Flächen für Landwirtschaft festlegt, kann der Bebauungsplan nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Somit ist ein paralleles Änderungsverfahren im Hinblick auf die Darstellung einer Sonderbaufläche „Ferienpark“ sowie für eine Sonderbaufläche „Biogasanlage“ erforderlich.

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Parey entspricht zu großen Teilen (17 ha) dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“. Die Biogasanlage im Norden sowie das Mischgebiet im Südwesten sind bereits im Flächennutzungsplan erfasst und bedürfen keiner Änderung.

Im Folgenden wird zur Vereinfachung der Ausdruck „5. Änderung des FNP“ verwendet bzw. „FNP“, so sich auf den wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan bezogen wird.

Mit der 5. Änderung des FNP sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Darstellung von Sonderbauflächen für einen Ferienpark sowie eine Biogasanlage
- Vorbereitung der Baurechtsschaffung für Freizeit- und Ferienanlagen sowie deren Energieversorgung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes (Parallelverfahren)
- Bedarfsorientierte Nachnutzung für eine bereits anthropogen geprägte Fläche im Außenbereich
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Alle weiteren Flächenausweisungen des Flächennutzungsplans (2000) bleiben unverändert.

## 1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und dem Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Am 23.03.2021 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ in der Gemeinde Elbe-Parey durch Beschlussfassung in der Gemeinderatsversammlung eingeleitet.

Ziel des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ ist die Ausweisung von Sondergebieten für die Errichtung von einer Ferien- und Freizeitanlage. Das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Außenbereich, welches gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist. Erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die freizeitliche Nutzung geschaffen werden.

Wie oben erwähnt verfügt die Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Parey über einen FNP (Stand 2000). Darin sind die Bereiche, die Gegenstand der nun geplanten 5. Änderung des FNP sind, als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Der FNP steht somit dem Bebauungsplan entgegen. Dadurch kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Erst durch eine Änderung des FNP kann dem Entwicklungsgebot genügt werden. Somit ist die 5. Änderung des FNP erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

## **2 Grundlagen der Planung**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

#### Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Die vorliegende 5. Änderung des FNP wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

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

#### Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 4.1 ersichtlich

#### Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

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

### **2.2 Plangrundlagen**

Grundlage für die 5. Änderung des FNP ist der FNP der Verwaltungsgemeinde Elbe-Parey, Stand 2000. Ein Ausschnitt dieses Plans bildet die Plangrundlage für die Änderung.

Die Darstellungen des FNP werden im Kartenausschnitt übernommen. Alle Planinhalte des FNP außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung werden unverändert dargestellt.

### 3           **Verfahrensablauf**

Die 5. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinde Elbe-Parey erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Verfahren wird vollständig nach den Vorgaben des BauGB (§ 2 ff. BauGB) durchgeführt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bebauungsplan ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Elbe-Parey übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“ am 23.03.2021. Daraus ergibt sich die Willensbekundung der Gemeinde zu dieser Planung und damit auch zur Änderung des FNP im Parallelverfahren.

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

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

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Stellungnahmen und Hinweise zur Umweltprüfung werden bei der Erarbeitung berücksichtigt.

Die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1, 2 BauGB.

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

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

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

Von einigen Behörden / TöB sind Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die im Ergebnis jedoch nicht zu einer Änderung der Planung geführt haben. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden zur 5. Änderung des FNP nicht abgegeben.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung waren ausschließlich redaktioneller und klarstellender Art. Folglich wurde die endgültige Fassung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt und der Gemeindevertretung zur Abfassung des Feststellungsbeschlusses vorgelegt.

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

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Änderungsbeschluss (§ 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 Satz 1)	23.03.2021
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.03.2021/31.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vom 07.06.2022 bis 11.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 17.02.2022
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	07.11.2023
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	30.11.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	vom 11.12.2023 bis 22.01.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 20.11.2023
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB)	
Beschluss (§ 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Genehmigung / Inkraftsetzung (§ 6 BauGB)	

## 4 Planungsvorgaben und Schutzausweisungen

### 4.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

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

Bauleitpläne stellen raumbedeutsame Maßnahmen i.S.d. § 13 Landesentwicklungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) dar und sind der Oberen Landesplanungsbehörde anzuzeigen.

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

- dem Landesentwicklungsplan 2010 vom 14.12.2010,
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. Nr. 160), in Kraft getreten zum 12.03.2011
- dem Regionalplan Planungsregion Magdeburg, in Kraft getreten 29.05.2006

#### 4.1.1 Landentwicklungsplan 2010

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 relevant:

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

Die vorliegende Planung steht den o.g. Zielen und Grundsätzen nicht entgegen und trägt den Anforderungen des Landesentwicklungsplans Rechnung.



## 4.1.2 Regionalplanung

Als Teil der Landesplanung stellt der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen dar. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LEntwG LSA präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar. Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

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

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für die 5. Änderung des FNP relevant:

- der Ortsteil Parey der Einheitsgemeinde Elbe-Parey ist im zentralörtlichen System der Regionalplans als Grundzentrum festgelegt (REP MD Pkt. 5.2.19 Z bzw. 2. Entwurf (2020), Kap. 4.1; Z 26)

## 4.2 Vorgaben von Fach- und sonstigen Planungen

### 4.2.1 Landschaftsplanung

#### Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplanung

Für das Land Sachsen-Anhalt wurde im Jahr 2001 nach § 10 Abs. 2 S. 1 BNatSchG das Landschaftsprogramm<sup>1</sup> als gutachtlicher Fachplan des Naturschutzes aufgestellt, welches aktuell fortgeschrieben wird. Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Sachsen-Anhalts. Das Landschaftsprogramm enthält keine konkreten Zielsetzungen für den Änderungsbereich.

Auf Landkreisebene liegt für den Landkreis Jerichower Land kein Landschaftsrahmenplan vor.

---

<sup>1</sup> Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (§ 5 NatSchG LSA), Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, letzte Aktualisierung 2019

## 4.2.2 Fachpläne und sonstige Planungsvorgaben

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

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

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

Mit der 5. Änderung des FNP werden die genannten Ziele verfolgt bzw. die Voraussetzung für deren Umsetzung geschaffen.

## 4.3 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

### 4.3.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

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

### 4.3.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

<b>Verkehrsanlagen</b>	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. Straßenge- setz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schieneverkehr	keine Betroffenheit
<b>Bergbau / Geologie / Boden</b>	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	Nicht bekannt
Grundwasser	Grundwasserflurabstand: 1,1 bis 1,25 m
Altlasten	Teile des Geltungsbereichs befinden sich auf der Altlastenverdachtsflä- che Nr. 33391-Rinderanlage der LPG
<b>Gewässer und Hochwassergefahren</b>	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	Keine Betroffenheit
Anbauverbotszone an Gewässer (§ 61 Abs. 1 BNatSchG)	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	keine Betroffenheit
<b>Sonstige</b>	
Richtfunkstrecken	keine Betroffenheit

## 5 Inhalte und Begründung der Planänderung

### 5.1 Bestand und Zustand der Flächen

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP ist durch die frühere Nutzung als Ackerfläche anthropogen geprägt. Das Gebiet ist verkehrlich erschlossen und über öffentliche Erschließungsstraßen erreichbar.

### 5.2 Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans

Im FNP der Gemeinde Elbe-Parey ist der Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB festgelegt. Im Nord-Westen wird ein weiterer kleiner Teil (ca. 0,2 ha) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

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

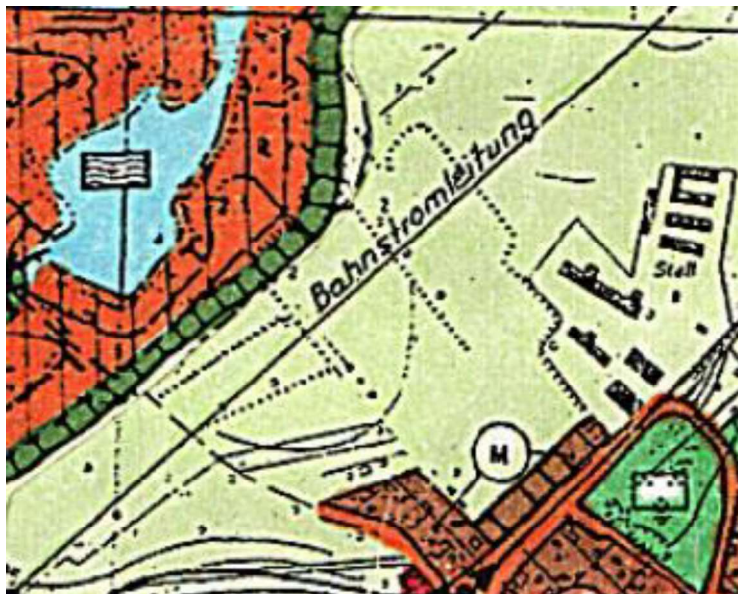


Abb. 1: Auszug aus dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Parey, Stand: 2000

### 5.3 Inhalte und Begründung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

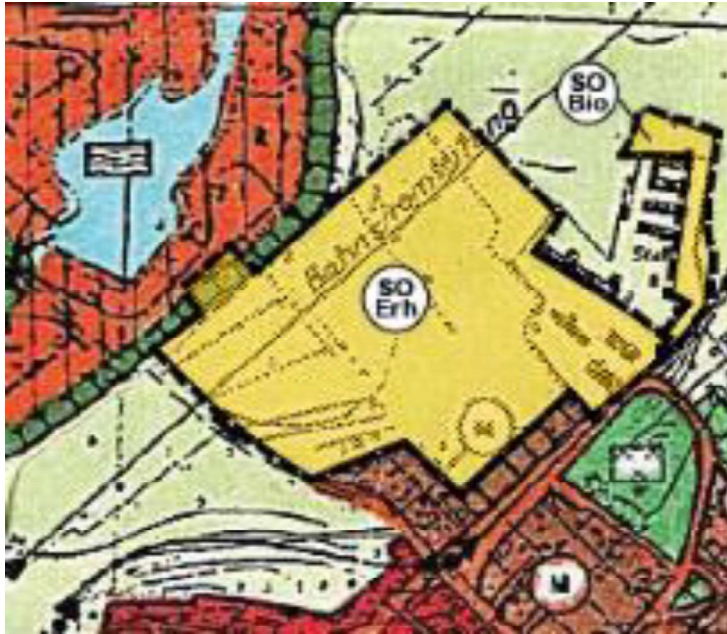


Abb. 2: Auszug 5. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinde Elbe-Parey

Mit der 5. Änderung des FNP der Gemeinde Elbe-Parey und der Aufstellung des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ im Parallelverfahren wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird.

Im Änderungsbereich werden zukünftig Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erholung“ und „Biogasanlage“ dargestellt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 17 ha, welche bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung und teilweise Versiegelung durch Gebäude und Wege anthropogen geprägt ist.

Die Bedeutung des regionalen Tourismus steigt in Deutschland zunehmend an. Mit der Darstellung als Sonderbaufläche soll die Nutzung für touristische Zwecke ermöglicht und somit die Attraktivität der Gemeinde Elbe-Parey gestärkt sowie die lokale Wirtschaft weiter angekurbelt werden. Mittels dem Sondergebiet „Biogasanlage“ soll die nachhaltige Versorgung der Ferienanlage gesichert werden.

### 5.4 Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Der Flächennutzungsplan ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplans, in welcher ein verbindlicher Rahmen für die städtebauliche Ordnung gesetzt wird. Die Bauleitplanung ist ein Steuerungsinstrument, welches zur Konfliktlösung die Grundlage für baurechtliche Entscheidungen setzt.

Mit der 5. Änderung des FNP wird nördlich der Gemeinde Elbe-Parey Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung“ und „Biogasanlage“ ausgewiesen.

Die vorliegende Planung trägt den übergeordneten Zielen und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Rechnung (sh. Kap. 4.1). Aufgrund dessen und der Beanspruchung von bereits anthropogen überprägten Flächen fügt sich die 5. Änderung in die Grundzüge der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Elbe-Parey ein.

Zur 5. Änderung des FNP wird ein Umweltbericht vorgelegt, in dem gemäß den Vorschriften des BauGB auch deren Auswirkungen geprüft werden.

Im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Bebauung und Nutzungen im Umfeld sind auf der verbindlichen Planungsebene die entsprechenden weiteren Nachweise zu erbringen bzw. Gutachten vorzulegen (z.B. Eingriffsregelung, Artenschutz, Emissionen).

**Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtplanung erkennbar.**

## 6 Umweltbericht

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

Die Inhalte der Umweltprüfung sind gem. Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen. I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln.

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

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

Dies ist sowohl auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) als auch auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) anzuwenden.

### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Da es sich bei dem Flächennutzungsplan um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt, dessen Vollzug die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung oder Projektplanung voraussetzt, bleibt die Umweltprüfung auf die Rahmensetzungen beschränkt, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung getroffen werden. Diese bestehen im Wesentlichen aus Standortzuweisungen für Bau- und sonstige Flächen bzw. für Vorhaben. Auf der nachgeordneten verbindlichen Planungsebene erfolgen dann konkrete umweltbezogene Festsetzungen unter Einbeziehung der Ergebnisse von Fachgutachten, die aufgrund der Inhalte und Zielstellungen der Flächennutzungsplanung auf dieser vorbereitenden Planungsebene nicht getroffen werden können.

Zur Vermeidung von Doppeluntersuchungen und zur Effektivierung von Verfahren enthält das BauGB das Prinzip der Abschichtung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Das trifft sowohl dann zu, wenn eine Umweltprüfung in einem in der Planungshierarchie übergeordneten Verfahren bereits durchgeführt worden ist, aber umgekehrt auch dann, wenn Ergebnisse bereits durchgeführter Umweltprüfungen nachgeordneter Verfahren (z.B. laufende oder bereits rechtskräftige Bebauungspläne) für den Flächennutzungsplan herangezogen werden können.

Für die 5. Änderung des FNP der Gemeinde Elbe-Parey wird ein Umweltbericht nach den Vorgaben des BauGB eingereicht. Dieser liegt dem Entwurf bei.

Aufgrund dessen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ und die 5. Änderung des FNP, im Parallelverfahren vorgenommen wird, werden die detaillierten Aussagen im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

## 7 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die 5. Änderung des FNP übt die Gemeinde Elbe-Parey aus.

Zur Absicherung der Finanzierung wird zwischen dem Investor und der Gemeinde Elbe-Parey ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB für die Planaufstellung und die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“ und für die 5. Änderung des FNP geschlossen.