

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 263-1 „Am Elbdeich“**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Das Plangebiet liegt in Randlage der Ortschaft Cracau. Abgesehen von dem Dorfkern an der Kreuzung Burchardstraße/Simonstraße, erfolgte die Bebauung größtenteils in der 1. Hälfte des vorigen Jahrhunderts mit der Siedlung Cracau im Stil des Neuen Bauens sowie mit sogenannten Bürgerhäusern als Einfamilienhäuser in den Bereichen Brandstraße und An der Kälberweide. In unmittelbarer Umgebung entstanden seit der Wende Neubaugebiete, vorrangig mit Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Die anfängliche Gartennutzung im Plangebiet entwickelte sich in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts durch umfangreiche Vergrößerungen der ehemaligen Gartenlauben zum Wochenendhausgebiet ohne, dass eine planmäßige Erschließung des Gebietes erfolgte. Überwiegender Grundstückseigentümer ist die LH MD. Die Gebäude befinden sich im Privatbesitz der Pächter, diese möchten nun auch die dazugehörigen Grundstücke kaufen. Eine bedeutsame rechtliche Rahmenbedingung ergibt sich aus dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) für das Plangebiet. Nach § 134 WG LSA verlangt der Schutz der Deiche besondere Abstände von baulichen Anlagen (mindestens 50 m) und Erschließungsanlagen (mindestens 10 m) zum Deichfuß. Der bestehende Weg verläuft unmittelbar am Deichfuß, die baulichen Anlagen innerhalb des 50 m Abstandes. Aus diesem Grund übergab eine Überprüfung die Nichteignung des Gebietes zum Dauerwohnen.

Die verbindlichen Vorgaben zur Entwicklung des Erholungsgebietes werden über einen Bebauungsplan festgesetzt, um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu garantieren. Der Bebauungsplan enthält bestandsorientierte Festsetzungen mit dem Ziel der Erhaltung des Charakters als Erholungsgebiet und Verhinderung der Entwicklung zum Wohngebiet bzw. einer erheblichen Nutzungsintensivierung. Der Beachtung der Belange des Deichschutzes und der Deichunterhaltung des Elbdeiches sowie die Sicherung einer geordneten Erschließung für den Zweck eines Wochenendhausgebietes.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ergab eine Kontroverse hinsichtlich der Erreichbarkeit der Grundstücke mit dem PKW sowie die Abstellmöglichkeiten der PKW's auf dem Grundstück oder auf einen Sammelparkplatz am Rande der Erholungsanlage. Die Satzung berücksichtigt sowohl den Bestand – Nutzungsvereinbarung in Verbindung mit einer wasserrechtlichen Genehmigung über Zuwegung mit PKW – als auch Varianten zur Erschließung falls die wasserrechtliche Genehmigung widerrufen werden sollte. Ebenfalls bestandsgeschützt sind die vorhandenen Carports und Garagen soweit für ihrer Errichtung eine Genehmigung vorliegt. Neue Unterstellmöglichkeiten für PKW's werden nicht zugelassen, für andere bauliche Anlagen existiert ein Genehmigungsvorbehalt i. S. des § 134 Abs. 3 WG LSA.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt. Aufgrund der generalisierenden Darstellung des Flächennutzungsplanes und der geringen Größe des Plangebietes wird im betroffenen Bereich nicht zwischen der benachbarten Kleingartenanlage im Norden und dem Erholungsgebiet mit der Wochenendhausnutzung unterschieden. Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt über bestandsorientierte Festsetzungen und solche, die ein Dauerwohnen entgegenstehen.