

LANDKREIS WITTENBERG

Der Landrat



Landkreis Wittenberg Postfach 10 02 51 06872 Lutherstadt Wittenberg

Büro für Stadtplanung GbR
Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16

06844 Dessau-Roßlau

EINGANG

08. FEB. 2018
B. A. 908

Fachdienst: Bauordnung - SG Planung
Besucher- Breitscheidstraße 4
adresse: 06886 Lutherstadt Wittenberg
Auskunft erteilt: Frau Conrad
Zimmer-Nr.: A2-17
☎ 03491/479-638
Fax: 03491/479-675
E-Mail:
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur.

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
05.01.2018

Mein Zeichen
(bei Antwort bitte angeben)
63-00049-2018-40

Datum
05.02.2018

3. Änderung Flächennutzungsplan Vockerode - Stadt Oranienbaum-Wörlitz hier: Vorentwurf November 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

den Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden erhalten Sie hiermit die Stellungnahme des Landkreises Wittenberg.
Die beteiligten Fachämter äußerten sich wie folgt:

FD Gebäude, Liegenschaften und Service

Zum 3. Absatz auf Seite 10 der Begründung „direkte Anbindung des Pferdehofes/Radwanderrastplatzes an den Europa- bzw. Elbe-Radweg“ besteht als Eigentümer des Gewerbegebietes Vockerode Klärungsbedarf (nordöstlicher Weg).

FD Umwelt - untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (UABB) des Landkreises Wittenberg wird zu den abfall- und bodenschutzrechtlichen Belangen auf folgendes hingewiesen:

Abfallrecht:

Die Belange der Abfallentsorgung sind im aufzustellenden BP zu regeln.

Bodenschutz:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP Vockerode wurde auf mögliche Altlastenverdachtsflächen überprüft. Im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde ist für dieses Gebiet keine Altlastverdachtsfläche registriert.

Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein.

Sprechzeiten der Fachdienste
Die 08:30 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:00 – 18:00 Uhr

Telefon: 03491 479-0
Fax: 03491 479-300
Internet: www.landkreis-wittenberg.de
E-Mail: info@landkreis-wittenberg.de
nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Sparkasse Wittenberg
Konto Nr.: 27
BLZ: 805 501 01
IBAN: DE28 8055 0101 0000 0000 27
BIC: NOLADE21 WBL

Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaltungspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (siehe www.lau.sachsen-anhalt.de, Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungsverfahren Stand Mai 2013).

Für die Böden im Gebiet der 3.Änderung liegen keine Daten für die Bewertung vor.

Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind im Bereich des ehem. Holzwerkes stark eingeschränkt. Es werden aber auch Freiflächen in Anspruch genommen. Mit der Erschließung der Sonderbaufläche kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen auf einer geringen Fläche. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft.

Weitere Hinweise sind aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

FD Umwelt - untere Naturschutzbehörde

Der Planung in der Fassung von November 2017 stehen derzeit Bedenken hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen.

Die Planänderung befindet sich in der Schutzzone II des Biosphärenreservates Mittel Elbe mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes.

Es ist zu prüfen, ob die Bauleitplanung in diesem Teilbereich mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbar ist. Für die Beurteilung ob für die vorliegende Bauleitplanung ein zeitaufwendiges Veränderungsverfahren entbehrlich ist, liegen zum aktuellen Zeitpunkt zu wenige Angaben über die gesamte Baumaßnahme vor.

Begründung

In einem Landschaftsschutzgebiet sind gem. § 26 BNatSchG¹⁾, unter besonderer Beachtung des § 5 Abs.1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Der Schutzzweck ergibt sich aus der Verordnung des Biosphärenreservates Mittlere Elbe²⁾.

Gem. § 6 Abs. der Bio-Res-VO ist es verboten in den Schutzzonen III und IV ungenehmigte Flächennutzungsänderungen und Bebauungen vorzunehmen. Von den Verboten des § 6 kann auf Antrag im Einzelfall eine Befreiung gewährt werden, wenn:

1. die Durchführung der Vorschrift
 - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit dem Schutzzweck des Biosphärenreservates (§ 3) zu vereinbaren ist oder
 - b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde

oder

2. überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern.

Gem. § 8 Abs.2 ist die Biosphärenreservatsverwaltung für die Erteilung der Befreiung zuständig.

Ob das Vorhaben durch einen Bebauungsplan im Rahmen einer Befreiung zugelassen werden kann oder ob ein förmliches Verfahren zur Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit dem Landschaftsschutzgebiet geführt werden muss, kann erst bei Vorliegen genauerer Vorhabensbeschreibung entschieden werden.

Rechtsquellen

¹⁾ BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

²⁾ Bio – Res – Vo - Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat Mittlere Elbe in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 1997

FD Umwelt - untere Forstbehörde

1. Die Waldflächen müssen in der Fläche erfasst und als Biotoptyp beschrieben werden.
2. Im Flächennutzungsplan sind auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen.

Begründung:

Im Gebiet der 3. Änderung befindet sich auch Wald im Sinne § 2 Abs.1 LWaldG¹. Jede Umnutzung von Waldflächen bedarf - auch bei Erhaltung des Baumbestandes - der Genehmigung durch die Forstbehörde gem. § 8 LWaldG. Diese muss die beabsichtigte Festlegung im Flächennutzungsplan in einem Waldumwandlungsverfahren in der Abwägung gemäß § 9 Abs. 1 BWaldG² berücksichtigen. Regelmäßig sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die als Nebenbestimmung festgesetzt werden. Durch kumulierende Vorhaben können zudem Prüfpflichten gem. UVPG³ entstehen.

Hinweis:

Soweit im Zusammenhang mit dem Vorhaben das Reiten in Wald und Feld vorgesehen ist, wird auf die Regelungen des § 25 LWaldG hingewiesen.

- ¹ Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt LWaldG) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77)
- ² Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I 1975, 1037), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75)
- ³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

FD Umwelt - untere Wasserbehörde

Die Änderungen in der Planzeichnung zur Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Elbe und des Wasserschutzgebietes Dessau-Waldersee stimmen mit den Verordnungen dieser Gebiete überein. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes (Sonderbaufläche für den Betrieb einer Pferde- und Fahrradpension) bestehen keine Bedenken.

Hinweise: Das Gelände ist nicht an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen.

Nach Recherche im Wasserbuch war für die Versickerung von Abwasser in das Grundwasser am 6. Dezember 1993 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wurden. Dieses Wasserrecht ist am 31. März 2004 abgelaufen.

Eine Wiederinbetriebnahme der Kleinkläranlage am Standort setzt die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis und die Ertüchtigung dieser Anlage (lt. Erlaubnis nur teilbiologisch aufbereitetes Abwasser) voraus.

Da das Gelände über keinen zentralen Trinkwasseranschluss verfügt und davon auszugehen ist, dass das ehemalige Holzwerk am Standort in jedem Fall Brauchwasser benötigte, ist am Standort sicher ein Brunnen vorhanden.

Wasserrechte bzw. Kenntnisse über vorhandene Brunnen am Standort liegen der Wasserbehörde nicht vor.

Für die Entnahme von Grundwasser zu gewerblichen Zwecken ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

FD Umwelt - untere immissionsschutzbehörde

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens soll eine Änderung erfolgen, zu der im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Pferde- und Fahrradpension“ aufgestellt wird. Zu diesem B-Plan sind jedoch derzeit nach Rücksprache mit dem Bereich Bauplanung hier im Hause keine Unterlagen vorliegend.

Es handelt sich vom Standort her um ein im Außenbereich gelegenes historisches Gelände eines Holzhofes.

In den Unterlagen ist ausgesagt, dass der Eigentümer an diesem Standort „neben der Bewirtschaftung des Geländes im Rahmen der Holzaufbereitung, auch eine Pferde- und Fahrradpension zu betreiben“ beabsichtigt.

Welche Tätigkeiten zu welchen Betriebszeiten im Rahmen der Holzaufbereitung tatsächlich vorgehen sind, erschließt sich nicht. Ob dadurch erhebliche Belästigungen oder Nachteile für die Allgemeinheit entstehen, kann somit nicht festgestellt werden.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A9 und zur Landesstraße 133 **Lärmschutzmaßnahmen** erforderlich sind, die jedoch von der Straßenbauverwaltung nicht übernommen werden. Geeignete Maßnahmen **sollen in dem betreffenden B-Plan festgelegt werden**. Die Verlärmung durch die angrenzende Autobahn ist im Hinblick auf schutzbedürftige Räume „auf ein unschädliches Maß zu reduzieren“.

Im Zuge des Pensionsbetriebes soll „sowohl eine Imbissversorgung als auch eine in kleinerem Rahmen mögliche Bereitstellung von Unterkünften für Radwanderer“ erfolgen. Somit soll bezogen auf die Baulichkeiten „auch die Umnutzung und geringfügige Erweiterung baulicher Anlagen in Form von Freizeitunterkünften mit Imbissversorgung zulässig sein.“ Auch hierfür soll es entsprechende Festsetzungen im B-Plan geben.

Durch bestehende Nutzungen am Standort (Holzverwertung/ Holzhof) „entstehen in geringem Umfang stoffliche Emissionen und Geräusche“. Temporär können Stäube und Gerüche auftreten. Dies wird jedoch nicht näher erklärt.

Der mit der geplanten Nutzung verbundene Zu- und Abfahrtsverkehr wird „nur geringfügig zusätzliche Emissionen“ hervorrufen. Mit anderen zusätzlichen Emissionen in nennenswertem Umfang ist bei der vorgesehenen Nutzung „ebenfalls nicht zu rechnen“.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich am Standort der ehemaligen Gewächshausanlage ein Gewerbegebiet, das großflächig mit Fotovoltaikfreiflächenanlagen belegt ist. Emissionen von dort, die in den Änderungsbereich hinein wirken, sind nicht festzustellen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich östlich des Änderungsbereiches in ca. 900 m Entfernung.

Es werden für die künftigen Nutzungen im Plangebiet lediglich geringfügig auftretende Schallemissionen und Luftschadstoffemissionen prognostiziert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Lärm oder stoffliche Emissionen werden ausgehend von den geplanten Nutzungen und der dafür zur Verfügung stehenden Baufläche nicht erwartet.

Mit den Änderungen verbundene Umweltauswirkungen sind zum einen temporär (Umbau-/ Ausbau- und Umnutzungsmaßnahmen an vorhandenen Baulichkeiten) aber auch dauerhaft (Tätigkeiten i. R. der Holzaufbereitung, An- und Abfahrtverkehr, Imbissversorgung, Beherbergung).

Inwieweit erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft bzw. die nächstgelegene Wohnbebauung entstehen werden, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht umfassend und abschließend beurteilt werden. Es ist jedoch insbesondere aufgrund der Lage des in Rede stehenden Standortes, der dort vorgesehenen Nutzungen und seiner Entfernung zur nächsten Wohnbebauung von eher geringfügigen Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft auszugehen.

Der noch einzureichende B-Plan (s. o.) ist hinsichtlich der zuvor genannten Belange eingehend zu prüfen, so dass Immissionsschutzkonflikte vermieden werden.

FD Veterinärwesen

Einwände gegen die Planung bestehen nicht. Für die Pferdepension ist die Tierhaltung anzuzeigen und ggf. eine Erlaubnis nach § 11 Tierschutzgesetz zu beantragen.

FD Raumordnung und Regionalentwicklung

Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörden werden folgende Hinweise gegeben:

Das Änderungsgebiet betreffend befinden sich folgende Erfordernisse der Raumordnung im 2. Entwurf Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in Aufstellung:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung „Dessau-Waldersee“ gemäß Ziel 27 Nr. III,
- Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen,
- gemäß Grundsatz 17 sollen die touristischen Markensäulen und Schwerpunktthemen „UNESCO-Welterbestätten in Sachsen-Anhalt“ und „Gartenträume“ gestärkt werden,
- Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus gem. Grundsatz 20

- Bundesautobahn A9 im Bestand westlich des Änderungsgebietes gem. kartografischer Darstellung,
- überregional bedeutsame Radwanderwege „Europaradweg R 1“ und „Elberadweg“ gem. Ziel 15 in ca. 1 bis 1,5 km Entfernung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes steht den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung somit voraussichtlich nicht entgegen.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion A-B-W wird derzeit neu aufgestellt. Daher ist die Regionale Planungsgemeinschaft A-B-W zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen:

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 (LEP-LSA, GVBl. LSA S. 244; zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010, GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160 vom 11.03.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 (REP A-B-W; in Kraft getreten 24.12.2006)

zur Zeit in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, (REP A-B-W 2. Entwurf vom 14.07.2017, Beschluss Nr. 05/2017 Regionalversammlung Planungsregion A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016)

Aus Sicht der FD Ordnung und Straßenverkehr, Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen, Bauordnung - untere Bauaufsicht und SG Planung bestehen keine Einwände.

Im Auftrag



Häuser