

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 07/2009 "Radfahrerpension" Stadt Oranienbaum-
Wörlitz, Ortsteil Vockerode
in der Fassung vom 02.10.2012**

**RADFAHRERPENSION
BEBAUUNGSPLAN NR. 07/2009
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR**

Verfahrensstand gem. § 10 (1) BauGB

02.10.2012

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	4
1. ALLGEMEINES/ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG	4
2. BEGRÜNDUNG	6
2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage	6
2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen	7
3.0 PLANINHALT	8
3.1 Städtebauliches Zielkonzept	8
3.2 Grünordnerisches Zielkonzept	9
3.3 Verkehrskonzept	9
3.4 Planungsalternativen	10
3.5 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
3.5.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen	10
3.5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.5.3 Bauweise	11
3.5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	12
3.5.5 Von Bebauung frei zu haltende Fläche und ihre Nutzung	12
3.6 Grünordnung	14
3.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.7 Verkehrserschließung	15
3.8 Immissionsschutz	16
3.9 Ver- und Entsorgung	17
3.10 Brandschutz	18
3.11 Umweltbericht	19
3.11.1 Grundlagen	19
3.11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
3.11.3 Zusatzangaben	33
3.12 Altlasten, Ablagerungen	35
3.13 Baugrund	35
3.14 Flächenübersicht	36
3.15 Nachrichtliche Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	36
3.16 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung	37
4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	38
4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	38

4.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	39
4.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	39
4.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	39
5.	DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	39
6.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	39
7.	VERFAHRENSVERMERK	40

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des von der Gemeinde Vockerode am 13.10.2009 gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 07/2009 "Radfahrerpension". Der Aufstellungsbeschluss wurde zunächst, zur Unterstützung der Antragstellung für das Bauvorhaben einer Radfahrerpension, zur Erlangung einer wasserrechtlichen Ausnahmege-
nehmigung nach WG LSA gefasst, an welche sich das Bebauungsplanverfahren anschließen sollte. Im Ergebnis des positiven Ausgangs dieses Antragsverfahrens hatte die Gemeinde Vockerode sich zur Durchführung der erforderlichen Bebauungsplanung bekannt.

Diese nunmehr vorliegende Voraussetzung ist wesentlich, um für das gegenwärtig am Standort beabsichtigte Vorhaben das Baurecht schaffen zu können. Einen weiteren wichtigen Punkt stellt die erfolgreiche Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Landschaftsschutzes für das Plangebiet dar. Gleichwohl ist der Stadt Oranienbaum-Wörlitz bewusst, dass der Flächennutzungsplan ihres Ortsteils Vockerode, welcher im Jahr 2006 rechtswirksam wurde, für den in Rede stehenden Bereich der Bebauungsplanung gegenwärtig noch abweichende Darstellungen enthält. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz beabsichtigt zeitnah die Anpassung des Flächennutzungsplanes, so dass der Inhalt vorliegender Bebauungsplanung dem Planwerk künftig entsprechen wird.

Städtebauliche Restriktionen im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen nur in dem Maße, wie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig. Das bedeutet, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einvernehmen mit dem Fachplanungsrecht vorliegend angestrebt und die Anforderungen hinsichtlich zulässiger Nutzung und Erschließung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange vorliegend festgeschrieben werden.

1. ALLGEMEINES/ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG

Die Gemeinde Vockerode war bis 31.12.2010 Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel. Zum 01.01.2011 wurde sie in die neue Stadt Oranienbaum-Wörlitz (Einheitsgemeinde) eingemeindet. Der rd. 1.600 Einwohner (Stand 31.12.2008) zählende Ortsteil Vockerode besitzt eine Gemarkungsfläche von 1.897 ha (Stand 31.12.2008). Vockerode ist verwaltungstechnisch in den Landkreis Wittenberg eingegliedert und liegt im westlichen Randbereich des Kreises.

Der Ortsteil Vockerode verfügt gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, über keinen

zentralörtlichen Status. Für den Ortsteil Vockerode ist das Oberzentrum Dessau daher von besonderer Bedeutung. Auf Grund der Randlage zur Elbe gibt es keine weiteren engen siedlungsräumlichen Verflechtungen. Für die Planungsregion A-B-W ist durch den Landkreis Wittenberg die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt.

Der Ortsteil Vockerode besitzt keine zentralörtliche Funktion. Daher ist die Entwicklung des Ortsteiles auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten, die Eigenentwicklung bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist zu gewährleisten.

Die gesamte Gemarkung Vockerode liegt im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege (LEP-LSA), hier bezeichnet durch das Gartenreich Dessau-Wörlitz. Desweiteren wird das Gemarkungsgebiet vom Europaradweg R 1 Den Haag-Berlin, welcher östlich den vorliegenden Geltungsbereich quert und darüber hinaus vom Elberadweg R 2, mit Verknüpfungspunkt unmittelbar südöstlich des Planungsgebietes mit der Bezeichnung "Gartenreichtour Fürst Franz", durchzogen. Östlich des Elbdeiches befindet sich ein Wasserwanderastplatz im Bereich des Elbufers.

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Wegeführungen westlich des Elbdeiches gelegen. Mit rd. 1.600 Einwohnern zählt Vockerode zu den kleineren Orten im Landkreis Wittenberg. Das Plangebiet liegt ca. 10 km vom Stadtzentrum Dessau-Roßlau entfernt. Die BAB 9 durchzieht das Gemarkungsgebiet von Südwest nach Nordost. In Bezug auf die Einbindung auf das überörtliche Straßennetz besitzt Vockerode mit der Autobahnauf- und abfahrt eine gute Verkehrslage. Das weitere Straßennetz besteht bis auf die die Ortslage durchziehende Landesstraße L 133 aus Wohnerschließungsstraßen, die teilweise, ebenso wie der angrenzende Straßenzug Elbreihe, bereits eine Sanierung erfahren haben.

Sich ergebend aus dem LEP-LSA und REP A-B-W wurden für das Plangebiet folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (LEP-LSA Ziffer 4.2.6, REP A-B-W Ziffer 5.5.5),
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen des Fließgewässers Elbe" (LEP-LSA Ziffer 4.1.2, REP A-B-W Ziffer 5.3.3.3) östlich angrenzend an das Plangebiet,
- überregional bedeutsamer Radwanderweg "Gartenreichtour Fürst Franz" liniengleich mit "Elberadweg" (REP A-B-W Ziffer 5.8.3.2).

Den Erfordernissen der Raumordnung des o. g. Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege und des o. g. Vorranggebietes für Hochwasserschutz entgegenstehende Belange sind nicht offenkundig.

Vockerode besitzt keinen eigenen Bahnanschluss. Der Hauptbahnanschluss befindet sich mit dem Hauptbahnhof Dessau-Roßlau in ca. 10 km Entfernung. Busverbindungen zu den Nachbarorten werden durch die entsprechenden Linien des ÖPNV angeboten.

Desweiteren, und damit auch inhaltlicher Anlass des vorliegenden Bebauungsplanes, ist der Ort ein hervorragender Ausgangspunkt für den regionalen Landschaftstourismus auf Grund der Lage an der Elbe in der sog. Pufferzone des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz.

Der Bebauungsplan Nr. 07/2009 "Radfahrerpension" ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der Lage des Plangebietes im Bereich regionalplanerisch gesicherter Raumfunktionen sowie den Planzielen des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode wurde mit Datum vom 12.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann mit Blick auf den Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Vockerode durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vollständig zur Anwendung kommen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Dennoch entspricht die vorliegende Bebauungsplanung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die vorliegende Bebauungsplanung 07/2009 "Radfahrerpension" wird somit formal als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, vor Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vockerode aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Planung und Darstellung im Flächennutzungsplan in den gegenwärtig relevanten, abweichenden Darstellungen in Form von Grünflächen und anteiligen Wohnbauflächen nicht entgegen steht. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011 geführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitversetzt durch die zum 01.01.2011 neu gebildete Einheitsgemeinde Oranienbaum-Wörlitz. Mit dem

Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan um die vorliegend festgesetzte Sonderbaufläche "Radfahrerpension" ergänzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen wie oben bereits erwähnt, den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Das Abwarten der Flächennutzungsplanänderung würde die weitere städtebauliche Entwicklung, im Hinblick auf die Ansiedlung der Fahrradpension an strategisch herausragendem Ort mehr gefährden als durch den vorliegenden Bebauungsplan klare, bodenordnende Verhältnisse präjudiziert werden können. Darüber hinaus befördert vorliegende Planung neben der Schaffung tourismusorientierter Arbeitsplätze das Landesziel der Vernetzung touristischer Angebote an einem Verknüpfungsstandort internationaler Radwegeverbindungen (R 1/R 2), welcher ohne die vorliegende Bebauungsplanung nicht entstehen könnte.

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich die Rechtsicherheit für die geplante Nutzung am Standort hergestellt werden.

2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der zugehörigen Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Teile des Flurstücks 15/5 und das Flurstück 571,
- im Osten durch die Deichanlagen des Elbedeiches, auf dem Flurstück 572 gelegen,
- im Süden durch Teile des Wegeflurstücks 22/3 der Straßenverbindung Elbreihe sowie
- im Westen durch den hier fortlaufenden Straßenzug der Elbreihe (Flurstück 22/3) und das Flurstück 16/3, auf welchem das Schützenhaus Vockerode und ein Hofgrundstück anschließen.
- Im nordwestlichen Bereich grenzen ebenso Teilflächen der ehemaligen Betriebsanlagen in devastierter Form an das vorliegende Plangebiet.

Sämtliche Flurstücke des vorliegenden Geltungsbereiches befinden sich im Bereich der Flur 2, Gemarkung Vockerode.

Damit umfasst der Geltungsbereich Flurstücke in unterschiedlicher Eigentümerschaft. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,6 ha.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende städtebauliche Planungen existieren nicht. Nach Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, folgende zu berücksichtigende Situationen:

- Biosphärenreservat "Mittelerde",
- LSG "Mittlere Elbe",
- deichgeschützte Fläche Pratau-Wörlitz (B2 – A9),

3.0 PLANINHALT

3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Basierend auf den gemeindlichen Vorstellungen zur Ortsentwicklung wird mit vorliegendem Bebauungsplan ein Planverfahren zur Schaffung des allgemeinen, öffentlichen Baurechts gemäß § 30 BauGB durchgeführt. Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht den grundsätzlichen gesamtgemeindlichen Zielstellungen, wie sie sich auch zukünftig im wirksamen Flächennutzungsplan für Vockerode zur städtebaulichen Entwicklung darstellen werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Radfahrerpension im Bereich der Schnittstellen der beiden überregional bedeutsamen Radwege R 1 und R 2
- Ermöglichung einer zeitgemäßen Beherbergung für Radtouristen, wie auch Wanderer (der Elberadweg R 2 ist in diesem Abschnitt gleichzeitig Luther-Pilgerweg)
- Klarstellung des Nutzungsspektrums im Hinblick auf die Verkehrserschließung bei Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Hochwasserschutzbestimmungen

Der vorgesehene Abriss ruinöser Baukörper, die Nichtbeeinträchtigung von relevanten Sichtachsen im Gartenreich Dessau-Wörlitz sowie die Festsetzung geeigneter Geschossigkeiten und absoluter Höhenbeschränkungen zur besseren Einfügung der Neubauten lassen eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" ausschließen. Wenngleich im vorliegenden Plangebiet für den Standort der Radfahrerpension die idealtypischen Inhalte des Denkmalrahmenplanes für das Gartenreich Dessau-Wörlitz entgegenstehen – hier Rückführung in Gartenland/Grünland – ist im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Dies ist vorliegend geschehen.

Das Vorhaben ist durch seine Lagegunst unmittelbar an überregional bedeutsamen Radwanderwegen gekennzeichnet. Nach dem REP A-B-W Ziffer 5.5.2.1 soll das in weiten Teilen der Planungsregion vorhandene Fremdenverkehrspotential mit seinen landschaftsräumlichen, kulturhistorischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten sowie infrastrukturellen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Tourismus bewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden. Tourismus, Erholung und Freizeit-

aktivitäten sind gemäß REP A-B-W Ziffer 4.6 umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zu entwickeln. Die vorgelegte Planung entspricht diesen Erfordernissen.

Die städtebauliche Grundhaltung besteht somit darin, hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. der Inanspruchnahme von Grundflächen für bauliche Nutzungen, respektive der Eingrünung des Plangebietes, klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen und in diesem Zusammenhang einen städtebaulichen Missstand, welcher sich derzeit durch die ruinöse Baustruktur ehemals gewerblich genutzter baulicher Anlagen zeigt, zu beseitigen.

3.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzung abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Randbedingungen im Rahmen des Geltungsbereiches der Planung für die Eingrünung des Radfahrerpensionsstandortes und damit die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt:

- Errichtung einer Radfahrerpension, einschließlich der zugehörigen Infrastruktur
- Erschließung und Bebauung bei Wiedernutzung teilweise brachgefallener Altgewerbeflächen
- Entsiegelung und Freigabe des devastierten Altbestandes für die Anforderungen an die Neunutzung, unter Beachtung des Hochwasser- und Denkmalschutzes in Verbindung mit grünordnerischen Maßnahmen
- Untersuchung und Bewertung möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf ökologische und landschaftsgestalterische Aspekte
- Durchführung der Kompensation zu erwartender Umweltauswirkungen am Ort mit räumlicher und funktionaler Beziehung zum Eingriffsort
- weitestgehender Erhalt von vorhandenem, wertvollem Baumbestand
- landschaftsgerechte Einbindung des Neubaus in die Umgebung
- Erhalt des landschaftlichen Eindrucks
- Gestaltung der Eingrünung mit Anknüpfung an die Grünstrukturen der Elbaue

3.3 Verkehrskonzept

Der Standort der Radfahrerpension soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt u. a. die Klarstellung der Haupteerschließung als öffentliche Verkehrsfläche und die Zuordnung der Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher im Randbereich der für den Fahrverkehr bereits hergestellten Verkehrsanlagen.

Die Wirtschaftsverkehre, einschließlich die der Ver- und Entsorgungswirtschaft zur Radfahrerpension, sollen ebenso weiterhin die bestehende Zufahrtssituation im Bereich der Elbreihe nutzen können. Dabei ist eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge im Haupteinmündungsbereich mit den vorgelagerten Stellplätzen nicht erforderlich, da diese Entsorgungsleistungen durch bereit gestellte Tonnen im Bereich des westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Straßenzuges Elbreihe erfolgen können. Hierzu wird ausgehend vom derzeitigen Geltungsbereich eine Wirtschaftswegeanbindung im Bereich des Flurstückes 573 entstehen und dinglich gesichert werden.

3.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden in der Vergangenheit diskutiert. Hierzu waren u. a. auch Standorte in der Ortsmitte sowie am westlichen Ortsausgang im Gespräch. Die zentrale Lage des gegenwärtigen Geltungsbereiches im unmittelbaren Verknüpfungsbereich der beiden überregionalen Radwanderwegeverbindungen, des Wasserwanderrastplatzes sowie des Lutherpilgerweges gaben, gerade unter touristischen Aspekten, immer wieder Impulse für die Entscheidung zur planvorbereitenden Weiterentwicklung des derzeitigen Standortes.

Am 09.06.2010 erhielt die Gemeinde Vockerode die "Wasserrechtliche Ausnahme genehmigung für die Errichtung einer Fahrradpension im Anlagenverbotstreifen des Elbedeiches in der Elbreihe 6a in Vockerode". Die Genehmigung ist befristet für zwei Jahre und kann auf Antrag verlängert werden. Die hierzu erteilten Maßgaben und zu beachtenden Rahmenbedingungen wurden, soweit für den Bebauungsplan von Belang, sodann Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung des Standortes. Weitere Inhalte/Maßgaben der wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung sind im Rahmen des Vollzuges der Planung zu beachten.

3.5 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.5.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/2009 "Radfahrerpension" ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 benannt. Der Begriff der "Radfahrerpension" selbst besitzt keine nutzungsspezifische Legaldefinition, woraus resultierend im Rahmen der textlichen Festsetzung der Bezug zu § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO hergestellt wird, womit zum Ausdruck gebracht werden soll, dass es sich hierbei um einen Beherbergungsbetrieb sowie eine Schank- und Speisewirtschaft als optionale Nutzungsmöglichkeiten handelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. An dieser Stelle nimmt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz

explizit Bezug auf die Umgebungssituation, welche sich anteilig durch Wohnnutzung in mischgebietsadäquater Nutzungsmischung i. S. des § 6 BauNVO geprägt zeigt.

Die für die Radfahrerpension festgesetzte, ausnahmsweise zulässige Errichtung basiert auf der hierzu erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 97 Abs. 3 Satz 1 WG LSA, für die Benutzung des Anlagenverbotsstreifens des Elbedeiches in der Elbreihe 6a in Vockerode vom 07.06.2010 (Reg. Nr. 404.2.4-62762-91365.1-02-08-10).

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem für die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zu Grunde liegenden Entwurf für die Errichtung einer Radfahrerpension. Auf Grund der sensiblen naturräumlichen, denkmalpflegerischen und hochwasserschutzbezogenen Lage des Neubaustandortes, wird die Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt. Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll in dem zur Verfügung stehenden Terrain ein höchstmögliches Maß an Flexibilität ermöglichen und im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsspektrum ausreichend Raum geben. Gleichzeitig soll durch die vorgenommene Höhenstaffelung des Baukörpers kein durchgängig profilüberragendes Bauwerk entstehen können, welches die hier dominanten grünräumlichen Strukturen, insbesondere der Gehölzbestände des Hartauenwaldkomplexes in der Lage ist zu überragen. Der entsprechende Festsetzungsgehalt zu dieser städtebaulichen Zielstellung findet sich in der textlichen Festsetzung Ziffer 4.

Die festgesetzte Grundfläche als Höchstmaß ist unter Berücksichtigung der eingangs benannten öffentlichen Belange und der geplanten Neubebauung ausreichend bemessen. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hiermit nicht zum Tragen.

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz setzt darüber hinaus die Höhe baulicher Anlagen und einer als Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit in Verbindung mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des exponierten Standortes und damit des Gebietscharakters sowie unter Bezugnahme auf Grundzüge der gegenwärtig vorliegenden Hochbaukonzeption. Damit orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der absoluten Bauhöhenbegrenzung sowohl am städtebaulichen, vielmehr aber, wie v. g., am landschaftsräumlich typischen Profil und gibt für zukünftige Entwicklungen einen gewissen Spielraum für die Baukörpergestaltung.

3.5.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Oranienbaum-Wörlitz, da diese bei der angestrebten besonderen Nutzungsform sehr stark von Individualität, mit Blick auf die Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingun-

gen der baulichen Anlagen geprägt sein dürfte. Aus dieser Lesart folgt mit Blick auf den angestrebten Charakter der baulichen Anlagen, dass Baukörper bzw. bauliche Anlagen, der Art der baulichen Nutzung folgend, sich in den Plangeltungsbereich nach Bedarf einordnen lassen sollen.

3.5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 07/2009 "Radfahrerpension" festgesetzt. Hier wurden neben der Bezugnahme auf die aktuelle Hochbaukonzeption und der in diesem Zusammenhang geplanten Baustrukturen nur ein geringer Spielraum für Erweiterungen der geplanten baulichen Anlagen vorgegeben.

Aus den v. g. Zwängen im Hinblick auf Denkmal- und Hochwasserschutz wird der Verlauf der Baugrenzen restriktiv gehandhabt. Die Grenzziehung ist in der Form erfolgt, dass neben den hochbaulichen Anlagen auch sämtliche erforderlichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO integrativer Bestandteil des Sondergebietes "Radfahrerpension" werden.

Die separate Festsetzung eines Stellplatzbereiches dient aus städtebaulichen Gründen der Klarstellung der Anordnung des überwiegenden Teils der dem Vorhaben zugeordneten Stellplatzanlage für PKW.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des festgesetzten Verlaufs der Baugrenzen drauf geachtet, dass insbesondere der im Südosten des Plangeltungsbereichs vorhandene hochwertige Baumbestand nicht durch unachtsames, zu dichtes Heranbauen in Mitleidenschaft gezogen wird.

3.5.5 Von Bebauung frei zu haltende Fläche und ihre Nutzung

Am landseitigen Fuß der Deichanlagen zum Schutz vor Elbehochwasser, sind anteilige Flächen des sog. Deichschutzstreifens gemäß § 97 WG LSA festgelegt, die von Bebauung und damit möglichen Auswirkungen auf die Substanz der Deichanlagen frei zu halten sind. In diesem Bereich sind Ausbau- und Erhaltungsduldungspflichten und Benutzung sowie der Schutz der Deiche Gegenstand des Fachplanungsrechtes. Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden und die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. Insbesondere dürfen dort Anlagen jeder Art bis zu einer Entfernung von 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die 50 m-Regelung wie vorstehend, resultiert ebenfalls aus der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung einer Fahrradpension im Anlagenverbotsstreifen des Elbedeiches in der Elbreihe 6a in Vockerode gemäß § 97 WG LSA.

Die v. g. Genehmigung erlischt, wenn die Ausführung der Radfahrerpension nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit begonnen oder

wenn die Ausführung mehr als 2 Jahre unterbrochen wird. Eine Verlängerung der Genehmigung auf Antrag kann erfolgen.

Baubeginn und Bauende der Radfahrerpension sind der oberen Wasserbehörde im Landesverwaltungsamt und dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), Flussbereich Wittenberg, 14 Kalendertage im Voraus schriftlich anzuzeigen. Nach Abschluss der Arbeiten ist mit dem LHW, Flussbereich Wittenberg, eine Abnahme vorzunehmen.

Im Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungs-Freileitung sind ggf. Einschränkungen für Baumaßnahmen zu erwarten. Die im betroffenen Bereich geltenden Schutzstreifenbreiten sind auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes maßlich ersichtlich. Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110 kV Freileitung besteht ein grundsätzliches Bauverbot. Sofern die technischen und gesetzlichen Bestimmungen es zulassen, kann die envia M als Eigentümer der Leitungsanlagen eine eingeschränkte Errichtung baulicher Anlagen im Schutzstreifen gestatten. Grundlage für die Zustimmung ist der Abschluss einer Unterbauvereinbarung zwischen der envia M und dem Grundstückseigentümer. Die Abstände zu Hochspannungsfreileitungen sind nach DIN VDE 0210 einzuhalten. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Im Umkreis bis zu 30 m können Masterdungsanlagen auftreten.

Allgemein gilt:

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG-LSA) vom 09.04.2006 (GVBl. LSA S. 248) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 WG LSA erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Soll das Niederschlagswasser der Zuwegungen, Freiflächen und Gebäude über besondere Anlagen versickert werden, ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche

Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

3.6 Grünordnung

3.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen am südöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches werden auf Grund ihres Status' als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 37 NatSchG LSA - hier: Rudiment eines naturnahen Hartholzkomplexes in gestuften Beständen - durch eine entsprechende Festsetzung als Bestandteil der Grünflächenfestsetzung innerhalb des Plangeltungsbereiches gesichert. Dennoch gilt auch hier die unter Kap. 3.5.5 beschriebene Einschränkung für die Gehölzbestände.

Darüber hinaus gibt es im Plangeltungsbereich weitere Flächen mit Gehölzstrukturen, welche unter städtebaulichen wie auch landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten als gliedernde Elemente im Rahmen der Neunutzung des Gesamtareals aufgegriffen werden sollten. Auf Grund der Kleinteiligkeit des vorliegenden Plangeltungsbereiches sieht es die Stadt Oranienbaum-Wörlitz jedoch als unverhältnismäßig an, für den im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen verbleibenden Teil des Plangeltungsbereiches eine Festsetzung mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen. Hier haben die freiraumbezogenen Erfordernisse des zukünftigen Bauvorhabens Priorität und werden auf Grund der ebenfalls anteilig hier befindlichen Versiegelungsflächen nicht zu einem übermäßigen Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen führen.

Für die Bepflanzung der Freiflächen rings um die Radfahrerpension sollen standortgerechte heimische Laubgehölze sowie für das Gartenreich typische alte Obstsorten verwendet werden. Die Auswahl hat entsprechend aus den Artenlisten des Bebauungsplans erfolgen.

Die auf östlicher Seite den Plangeltungsbereich rahmenden Gehölzbestände im Bereich des Flurstücks 570 unterliegen Einschränkungen im Hinblick auf deren Erhaltung (Hochwasserschutzseich). Hier greifen das Fachplanungsprivileg des Hochwasserschutzes sowie das Leitungsschutzrecht im Bereich der 110 KV-Trasse. Somit wird fernerhin im Einzelnen zu entscheiden sein, in welchem Umfang die tatsächliche Erhaltung der landschaftsprägenden Gehölzbestände

in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Hochwassersicherung erfolgen kann.

Hierzu zählt auch eine im Nordosten des Plangeltungsbereiches zu findende Gehölzgruppe, für welche für die im Plangeltungsbereich befindlichen Anteile Festsetzungen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen werden. Damit soll dem Erhalt einer hier noch rudimentär vorhandenen Eichenreihe/Allee Rechnung getragen werden, deren Wiederherstellung/Ergänzung (außerhalb des Plangeltungsbereichs) als kulturhistorisches Landschaftselement zu begrüßen wäre.

Weitere schützenswerte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach Auskunft der oberen Naturschutzbehörde sind FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete von der angestrebten Planung nicht betroffen. Es bestehen bisher keine erkennbaren Konflikte mit dem unmittelbar wirksamen Artenschutzrecht.

Lediglich der Status des Landschaftsschutzgebietes (LSG) betrifft das festgesetzte Sondergebiet vorliegender Bebauungsplanung. Hierzu wurde begleitend zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/2009 ein Verfahren zur Befreiung von den Maßgaben des Bebauungsverbot im Landschaftsschutzgebiet durchgeführt.

Die Antragsunterlagen für das Ordnungsänderungsverfahren wurden gemeinsam mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes beim Landkreis Wittenberg als verfahrensführender Behörde eingereicht. Zwischenzeitlich wurde hier mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Wittenberg vom 19. Februar 2011 die in Rede stehende Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" entlassen.

3.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Sondergebietes "Radfahrerpension" wird über die öffentliche Verkehrsfläche Elbreihe gesichert. Fußgänger und Radfahrer können von hier aus direkt, ebenso wie motorisierte Verkehrsteilnehmer, die Radfahrerpension erreichen. Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich unmittelbar angrenzend an diese öffentliche Verkehrsfläche, im Bebauungsplan als zugeordnet dem Sondergebiet "Radfahrerpension" festgesetzt.

Auf Grund der Eigentümerschaft des Flurstücks 22/3 seitens der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist hier eine dauerhafte Nutzungsvereinbarung vertraglich mit dem Grundstückseigentümer der Radfahrerpension zu schließen. Die entsprechende Anzahl der Stellplätze wird nach Betriebsnotwendigkeiten festgelegt. Eine weitere Lagedefinition für ggf. darüber hinaus im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen benötigten Stellplätze erfolgt mit Blick auf eine möglichst hohe Flexibilität in der Anordnung derartiger Anlagen im Kontext der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Vockerode wird darüber hinaus über Buslinien, welche die Ortslage zentral durchfahren, angedient. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind daher nicht vorgesehen.

Von der Elbreihe ist im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Feuerwehr eine Zufahrt zur Radfahrerpension nachzuweisen. Diese ist ständig frei zu halten und als Feuerwehrezufahrt zu kennzeichnen. Am Ende von Stichstraßen müssen für die Feuerwehrfahrzeuge Wendemöglichkeiten in Form eines Wendehammers oder Wendekreises geschaffen werden. Eine Abstimmung dazu hat mit dem zuständigen Brandschutzprüfer zu erfolgen (§ 5 BauO LSA).

3.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige, schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden. In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass auf Grund der textlichen Festsetzung Ziff. 1, welche den im Mischgebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb sowie die hier zulässige Schank- und Speisewirtschaft auf mischgebietstypische Immissionen reduzieren, davon ausgegangen werden kann, dass aus dem Baugebiet selbst keine Emissionen zu erwarten sind, die das in der Nachbarschaft etablierte Wohnen wesentlich stören, im Sinne von Immissionsbelastungen, welche eine Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Mischgebiete zu Folge hätten.

Von der weiter entfernt liegenden BAB 9 sind aus dem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen heraus keine negativ wirkenden Immissionsbelastungen zu prognostizieren, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/45 dB(A) = Tag/Nacht zur Folge hätten. Selbst die für Allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswerte von 55/40 dB(A) = Tag/Nacht dürften, auf Grund von Erkenntnissen aus weiteren Planungen im Gebiet der ehemals selbstständigen Gemeinde Vockerode, mit gleichen Abständen zur BAB 9, nicht überschritten werden.

Von den sonstig weiter entfernten Straßenverbindungen sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die zu einer Überschreitung die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Mischgebiete führen würden.

Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit des § 4 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) un-

terfallen, befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ebenfalls nicht.

3.9 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das Sondergebiet über den Straßenzug Elbreihe theoretisch direkt anfahren, jedoch im Weiteren nicht wenden. Daher hat die Bereitstellung der Entsorgungsbehältnisse an der nächst gelegenen Sammelstelle des Straßenzuges Elbreihe westlich des Plangebietes zu erfolgen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Das gesamte Grundstück "Radfahrerpension" ist an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind gemäß Abfallentsorgungsgesetz des Landes Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle/Leichtverpackungen), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes befinden sich die Anschlüsse sämtlicher benötigter Medien, mit Ausnahme der Trinkwasserversorgung, in den vorhandenen Straßenräumen anliegend. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich. Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes gilt nachfolgende Verfahrensweise.

Die Erschließung sieht aus Sicht des Versorgungsträgers (Heidewasser GmbH) eine äußere Erschließung im Bereich der südlich angrenzenden Elbreihe vor. Für die Ermittlung des genauen Umfangs der äußeren Erschließung sind Informationen bezüglich der geplanten Größe der Radfahrerpension zu benennen. Die Erschließung ist durch den Vorhabenträger der Radfahrerpension vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigung und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitungen durch den Versorgungsträger.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Trinkwasseranschluss ist separat zu beantragen. Gemäß § 13 (1) und (2) der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) in der jetzt gültigen Fassung ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unterneh-

mer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Hausinstallationen i. S. des § 18 (1) TrinkwV 2001.

Vor Inbetriebnahme der Radfahrerpension ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht. (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst und die Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen-Anhalt (Gesundheitsdienstgesetz -GDG) vom 21.11.1997, GVBl. LSA Nr. 55/1997)

Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz beabsichtigt nicht die Herstellung einer separaten Niederschlagswasserabführung. Sollte dennoch ein Ableiten von Niederschlagswasser in die nächstgelegene Kanalisation erfolgen müssen, richten sich die Einleitgebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen nach dem geltenden Satzungsrecht. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf nicht eindeutig dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und Messungen zu ermitteln.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG informieren.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

3.10 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung über Hydranten in Form von Ober- bzw. Unterflurhydranten für das Plangebiet kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse im Leitungsnetz erfolgen. Der Grundsatz beträgt im vorliegenden Fall 48 cbm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Darüber hinaus ergeht folgender Hinweis:

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h.

Sollte das öffentliche Hydrantennetz nicht ausreichend sein, sind unter Beachtung des Löschbereiches von 300 m zusätzliche Löschwasserentnahmestellen, wie das nordwestlich gelegene Gewässer des Dorfteiches, alternativ die ca. 100 m entfernte Elbe in Anspruch zu nehmen. Dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen ist die Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung nachzuweisen (§ 14 BauO LSA i. V. m. § 50 BauO LSA).

Die bedarfsweise verkehrliche Erschließung für die Feuerwehr (s. textliche Festsetzung Ziffer 2) ist so herzurichten, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden kann (§ 5 BauO LSA).

3.11 Umweltbericht

3.11.1 Grundlagen

3.11.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 07/2009 "Radfahrerpension" sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Beherbergungseinrichtung für die speziellen Bedürfnisse von Radtouristen geschaffen werden, bei der die besondere Lagegunst des Geländes unmittelbar am Elberadwanderweg genutzt werden kann und Synergien mit den weiteren touristischen Zielpunkten der Umgebung und des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches entstehen.

3.11.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Ein Teil der Inhalte des hiesigen Bebauungsplanverfahrens ergeben sich bereits aus anderen Prüf- oder Zulassungsverfahren, so dass entsprechende Fachaussagen, wie z. B. die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung seitens der oberen Wasserbehörde, vorliegen.

Bezüglich der durch die obere Naturschutzbehörde und das Biosphärenreservat zu schützenden Gebiete und Umweltbelange wurden Abstimmungen mit positivem Ergebnis i. S. d. Vereinbarkeit mit deren Zielen und Zwecken geführt. Nach Auskunft der oberen Naturschutzbehörde sind Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete von der angestrebten Planung nicht betroffen. Erkennbare Konflikte mit dem Artenschutzrecht ergeben sich demnach nicht, auf weitere Voruntersuchungen zur Verträglichkeit wurde daher verzichtet.

Der folgende Umweltbericht stützt sich darauf sowie auf die für das hiesige Verfahren erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem sog. LSA-Modell zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzziele des LSG "Mittlere Elbe" vorgenommen, damit die zuständige untere Naturschutzbehörde das notwendige Verfahren zur Befreiung vom Bauverbot, respektive Verordnungsänderung durchführen kann.

Der Plangeltungsbereich ist mit rd. 0,60 ha von räumlich geringem Ausmaß. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO wird explizit festgesetzt und bleibt weit unter dem Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für städtebauliche Vorhaben, so dass Anlage 1 UVPG hier unbeachtlich bleibt, eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss für den Bebauungsplan nicht durchgeführt werden.

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. S. 1163)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163, 1168)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492)
- LP: Landschaftsplan für den Wörlitzer Winkel, Stand 30.06.2000
- FNP: Flächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode, rechtskräftige Fassung vom 12.07.2006
- TA Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998
- TA Luft: Technische Anleitung zum Schutz der Luft – Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, 2002

Vockerode werden im Landesentwicklungsplan keine zentralörtlichen Funktionen zugeschrieben. In den Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans (REP) für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird die gesamte Gemarkung Vockerode vom Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (in den Grenzen des LSG "Mittlere Elbe") als Vorranggebiet für Natur und Landschaft überlagert, ebenso von einem Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege, das sich aus den Abgrenzungen des Flächendenkmals "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" ergibt.

Die Überschwemmungsgebiete der Elbe sind als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen.

Durch die Gemeinde führt der Europaradweg R 1 Den Haag – Berlin sowie der Elberadweg R 2 Hamburg – Bad Schandau, der hier gleichzeitig Teil der überregional bedeutsamen "Gartenreichtour Fürst Franz" ist.

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im (ehemaligen) Landkreis Anhalt-Zerbst - ÖVS Stand 2001 – verzeichnet für das Plangebiet an sich keine, jedoch in unmittelbarer Umgebung mehrere Bereiche für den Biotopverbund. Die Elbaue ist dabei die regional wie überregional zentrale Verbundeinheit (2.1.1), an die sich andere Flächen angliedern. Das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" beschränkt sich hier auf den eigentlichen Strom bzw. reicht bis zum Deich.

Der Landschaftsplan für den Wörlitzer Winkel – Stand Juni 2000 - benennt für das Plangebiet weder besondere Potentiale noch Empfindlichkeiten mit Ausnahme der Nähe zur Elbe und hinsichtlich verbindender Biotopstrukturen (Durchgängigkeit). Das Plangebiet wird aufgrund des Bestandes dem Siedlungsbereich zugeordnet. Hinsichtlich der Erholungseignung wurden lage- und nutzungsbedingt geringe bis keine Funktionen/Potentiale festgestellt. Die Raum- und Landschaftsbildwirkung zukünftiger Maßnahmen ist vor dem Hintergrund der bestehenden Schutzkategorien und in Bezug auf die Erlebbarkeit im Zusammenhang mit der Erholungsfunktion der Elbauen als besonders sensibel einzustufen. Weitere Maßnahmen für den in Rede stehenden Bereich werden im Landschaftsplan nicht aufgestellt. Der Flächennutzungsplan sieht geringfügig Wohnbauflächen sowie mittelfristig die Rücknahme baulicher Nutzung zugunsten einer als Grünfläche dargestellten Übergangszone zwischen dem historischen Ortskern "Fischerdorf" und der Landschaft vor.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Erhaltung der Hochwasserschutzfunktionen (Überschwemmungsgebiet) /Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Förderung naturnaher, durchgängiger Biotopstrukturen zwischen Siedlung und Elbufer
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Maßgaben (Dessau-Wörlitzer Gartenreich)
- Förderung der Erholungseignung/sanfter Tourismus unter Beachtung des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches sowie des Biosphärenreservates Mittlere Elbe und der besonderen Schutzgebiete (FFH, NSG, Kernflächen und Tabuzonen)

3.11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.11.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)

3.11.2.1.1 Naturraum

Vockerode wird naturräumlich von der Elbaue geprägt, das Plangebiet gehört zur Grünlandaue. Für den hiesigen Bereich wäre als potentielle natürliche Vegetation der Eschen-Eichen-Hainbuchenwald im Übergang zum Eschen-Ulmen-Auenwald charakteristisch. Das Plangebiet befindet sich im hinteren Bereich eines Gehölftes und wird inzwischen zur Pferdehaltung sowie als Freizeitgrundstück genutzt. Bedingt durch die Bauten und befestigten Flächen sowie bereits langdauernde Nutzung ist von erheblicher Überprägung und Einschränkung der natürlichen Leistungsfähigkeit auszugehen. Nördlich angrenzend befindet sich eine hochversiegelte Gewerbefläche mit einer von der Elbe aus einsehbaren Werkhalle. Bedeutsam für das Plangebiet ist vor allem die Lage am Ortsrand unmittelbar an der Elbe sowie der Bezug zu den Gehölzbeständen der Umgebung.

Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben überwiegend im Bestand einer bereits genutzten Fläche entwickelt wird, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bzgl. des Landschaftsverbrauchs. I. S. d. der flächensparenden Nutzung von Grund und Boden und dem Erhalt der natürlichen Ressourcen, zu denen auch die freie Landschaft zählt, soll ein Altstandort weiter genutzt werden und damit der Zugriff auf "unberührte" Bereiche verhindert werden. Durch die zu erwartenden "üblichen" Emissionen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine Beeinträchtigungen für die Biotope der Umgebung zu erwarten.

3.11.2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das gesamte Plangebiet ist intensiv genutzt und teilweise versiegelt bzw. bebaut und wird seit langem intensiv genutzt. Unbefestigte Flächen sind überwiegend mit Rasen begrünt, teilweise auch mit Schotter bedeckt. Das benachbarte Gebäudeensemble wird zu Wohnzwecken genutzt, die Gewerbe-

fläche liegt brach, die noch vorhandene Werkhalle sowie dortige Nebengebäude sind in desolatem Zustand.

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

3.11 2.1.3 Mensch

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind derzeit keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf die Wohnbebauung rings um das Gelände haben könnten.

Eine erhebliche Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen der angrenzenden Grundstücke und der Vornutzung des Geländes hinsichtlich stofflicher Emissionen ist unwahrscheinlich, ebenso ist nur in geringem Umfang mit aktuellen Stoffausträgern und Schallemissionen zu rechnen. Altlasten wurden nicht festgestellt.

Empfindliche Nutzungen, wie Wohnen oder Erholung, sind in der Nähe mit dem westlich angrenzenden Wohngebäude vorhanden. Weiterhin ist Wohnbebauung an der "Elbreihe" in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen, die bisher noch nicht durchgeführten Vorhaben sind Gegenstand anderer Zulassungs-/Genehmigungsverfahren (n. § 34 BauGB).

Das Erholungspotential für das Gelände an sich als Teil der Siedlungsfläche wird im Landschaftsplan als gering eingestuft, ist aber im Zusammenhang mit der Umgebung als besonders geeignet für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten.

Umweltauswirkungen:

Mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Nutzung entstehen nur geringfügig zusätzliche Emissionen. Mit anderen Emissionen in nennenswertem Umfang ist bei der angestrebten Nutzung nicht zu rechnen.

3.11.2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

Die Biotopausstattung zeigt sich hinsichtlich ihrer Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt bis gänzlich überprägt/funktionslos. Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt sowie Wiederherstellbarkeit haben auf Grund des aktuellen Zustands insgesamt nachrangige Bedeutung. Das trifft teilweise auch auf die Landschaftsbildwirkung und potentielle Funktionen wie Erholung, Biotopvernetzung, Rückzugsgebiet/Ruhezone, Habitatfunktion o. ä. zu.

Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen, die für die heimische Tierwelt attraktivsten Bereiche sind die unbebauten Randlagen im Übergang zur Elbe sowie vorhandene Großbäume südlich der Werkhalle und entlang der äußeren Grundstücksgrenze (außerhalb des Geltungsbereiches). Weiterhin zu beachten wären ggf. die Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Aktuelle Vorkommen aus den letzten Jahren sind nicht kartiert. Geeignete Gebäude sind jedoch teilweise in der Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches vorhanden, so dass zumindest mit der Möglichkeit von Vorkommen zu rechnen ist.

Umweltauswirkungen:

Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der durch die intensive Nutzung bereits bestehenden, starken anthropogenen Überprägung, findet teilweise eine erhebliche Beeinträchtigung statt, wenn zusätzliche Bodenfläche bebaut und damit Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden. Mit dem Vorhaben gehen offene Flächen und Gehölzstandorte verloren, betroffen sein werden v. a. Einzelgehölze und Gehölzaufwuchs. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten wurden bisher keine Angaben gemacht. Diese Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären und ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörde zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

3.11.2.1.5 Boden

Die vorherrschenden Bodenarten sind für das Plangebiet sowie die Umgebung mit der Gewerbefläche und dem Gehöft als Siedlungsböden über Auenvega angegeben.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge durch die erfolgte Bautätigkeit sowie die sonstige Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Versiegelung und Bebauung führten zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offene Bodenflächen und die verloren gegangene Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

Laut Altlastenverdachtsflächenkataster ist im Vorhabensbereich eine Verdachtsfläche zu verzeichnen. Diese wurde jedoch seitens der unteren Boden-schutzbehörde als unbeachtlich eingestuft.

Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Das Schutzgut Boden wird

damit erheblich beeinträchtigt. Wenn im Zuge der Planung die Werkhalle abgerissen und das Gelände zum Zwecke späterer Gartennutzung "rekultiviert" wird, sind damit positive Umweltauswirkungen hinsichtlich der Regeneration der Bodenfunktionen zu erwarten.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Unregelmäßigkeiten gefunden werden (organoleptische Befunde o. ä.), ist umgehend die zuständige Behörde des Landkreises Wittenberg zu benachrichtigen.

3.11.2.1.6 Wasser

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen durch die Substrateigenschaften relativ geschützt. Allerdings birgt die gute Bindungs- und Pufferfähigkeit der örtlichen Böden die Gefahr der Schadstoffakkumulation bzw. deren Lösung und Mobilisierung bei aufsteigendem Grundwasser. Das Grundwasser steht oberflächennah mit 0 – 2 m unter GOK an, tlw. gespannt.

Das Gelände erstreckt sich zur Elbe hin bis in ca. 20 m Entfernung vom Hochwasserschutzdeich Vockerode (der Elberadwanderweg R 2 befindet sich auf dem Deich) und befindet sich damit innerhalb der 50 m breiten Abstandszone. Gemäß § 134 (2) WG LSA dürfen sonstige Anlagen jeder Art in einer Entfernung von bis zu 50 m, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze, des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Wenn das Verbot im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und es mit den Belangen der Deichsicherheit zu vereinbaren ist, kann die zuständige Wasserbehörde eine Ausnahme zur Befreiung vom Bauverbot erteilen. Dazu wurde in Vorbereitung des Projektes ein entsprechender Antrag gestellt, der positiv beschieden wurde. Die Nebenbestimmungen der dieser Ausnahmegenehmigung sind in die hiesige Planung eingeflossen.

Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gelten dieselben Angaben wie für das vorgenannte Schutzgut Boden (s. o.). Gefährdungspotentiale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglicherweise mit in den Boden eindringenden Schadstoffen und Flüssigkeiten verbunden. Wenn im Zuge der Planung die Werkhalle abgerissen und das Gelände zum Zwecke späterer Gartennutzung "rekultiviert" wird, sind damit positive Umweltauswirkungen hinsichtlich der Regeneration des Bodenwasserhaushaltes, insbesondere der momentan stark beeinträchtigten Wasseraufnahme-, Speicher- und Verdunstungsfähigkeit zu erwarten.

Infolge der erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung (s. o.) kann davon ausgegangen werden, dass für den Hochwasserschutz keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.11.2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Vockerode ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen subatlantischem Klima Westeuropas und kontinentalem Klima Osteuropas liegt. Regionalklimatisch lässt sich die Zuordnung zum mitteldeutschen Binnentieflandklima treffen.

Die mittlere Jahrestemperatur wird im Landschaftsplan mit 8,8 °C angegeben, für Juli werden durchschnittlich 18,3 °C, für Januar +0,5 °C angegeben.

Die mittleren Jahresniederschläge betragen 520 - 570 mm.

Die klimatische Situation wird auf Grund der Lage und der lockeren Gebäudestellungen durch eine punktuelle mäßige Überwärmung der jeweiligen Gebäudekomplexe gekennzeichnet. Den Natürlichkeitsgrad beeinträchtigende Faktoren sind dabei die reduzierte nächtliche Abkühlung der Siedlungsbereiche, Gebäude und Versiegelungsflächen und die sich daraus ergebende verringerte Verdunstungsfläche. Insgesamt ist die Durchlüftung als ausreichend anzusehen bzw. die Umgebung mit den ausgedehnten Freiflächen dient der Luftfilterung und dem klimatischen Ausgleich.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich des Plangebietes, relevante Emittenten oder Vorbelastungen sind derzeit nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Mit der Zunahme der versiegelten Flächen und dem wachsenden Anteil größerer Baukörper sind lokale Erwärmungseffekte wahrscheinlich, weil Wärme länger gespeichert und während der Nachtstunden erst verzögert wieder abgegeben wird. Wenn im Zuge der Planung die Werkhalle abgerissen und das Gelände zum Zwecke späterer Gartennutzung "rekultiviert" wird, sind damit positive Umweltauswirkungen hinsichtlich der Klimafunktionen offener Bodenoberflächen, wie Verdunstungsfähigkeit und Temperaturlausgleich zu erwarten.

Mit dem betriebsbedingten Zu - und Abfahrtsverkehr entstehen voraussichtlich nur geringfügig Schallemissionen und Luftschadstoffe.

3.11.2.1.8 Landschaft

Der Plangeltungsbereich befindet sich im rückwärtigen Gelände eines ehemaligen Gehöftes bzw. aufgegebener Gewerbefläche. Der gesamte Bereich ist stark anthropogen überprägt und der Siedlung zuzuordnen. Jedoch sind die Flächen wie auch die Gebäude und sonstigen baulichen/technischen Anlagen durch den vorhandenen Gehölzbestand gegen den Zufahrtsweg zum Elbdeich gut eingegrünt und "verschwinden" auch wegen des abfallenden Geländes optisch hinter dem Gehölzaufwuchs entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Die Werkhalle nördlich des eigentlichen Plangebietes ist

jedoch über den Baumbestand hinweg sichtbar und wirkt wegen ihres desolaten Zustandes beeinträchtigend auf das Landschaftsbild.

Positiv ist wiederum, dass zwischen Werkhalle und Elbdeich noch ein Restbestand einer Eichen-Allee besteht (außerhalb des Plangeltungsbereiches), so dass vom Elberadweg aus die Fläche nur teilweise eingesehen werden kann. Neben den Faktoren Schönheit und Eigenart spielt hier bei älteren Gehölzen auch die Regenerationsfähigkeit/ Wiederherstellbarkeit eine Rolle – mitunter erst über Jahrzehnte Entwicklung entsteht für einen vitalen Baum vergleichbarer Ersatz. Der vorhandene Baumbestand prägt trotz seiner nur noch rudimentären Ausprägung das Erscheinungsbild maßgeblich.

Umweltauswirkungen:

Die entstehenden neuen Gebäude und Versiegelungsflächen werden den jetzigen Raumeindruck dauerhaft verändern. Durch die Neuorganisation der gesamten Fläche kommt es auch zu Entsiegelungsbereichen. Hinsichtlich der vorhandenen und vorgesehenen Gebäudehöhen geht keine Fernwirkung aus. Der Abriss der desolaten Werkhalle und die anschließend vorgesehene Gartengestaltung werden sich voraussichtlich positiv auf das Erscheinungsbild auswirken.

Da die Baumbestände entlang der äußeren östlichen Grundstücksgrenzen erhalten werden, bleiben die Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Umgebung wahrscheinlich unerheblich. Positive Effekte können durch zusätzliche Pflanzungen mit standortgerechten Gehölzen erreicht werden.

3.11.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage verschiedene Schutzobjekte anzutreffen. Die gesamte Gemarkung Vockerode ist Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, das seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO trägt. Die Besonderheit dieses flächenhaften Denkmalcharakters ergibt sich aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Baudenkmalen mit der Umgebung, die als bewusst komponierte Kulturlandschaft sowohl reine Nutzflächen als auch sorgfältig gestaltete Bereiche vereint. Sie dient als Hintergrund, vor dem sich die Wirkung der Einzeldenkmale umso besser entfaltet, wobei die Sichtachsen ganz entscheidenden Anteil an der Gesamterscheinung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz haben. Aufgrund des geschilderten Denkmalcharakters sind die Blickbeziehungen daher besonders empfindlich gegenüber Veränderungen.

Umweltauswirkungen:

Gegenwärtig ist das Plangebiet für die Allgemeinheit nicht erholungsgeeignet. Die von Erholungssuchenden bevorzugten Bereiche befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe in der reizvollen kulturhistorischen Landschaft an der Elbe. Der Denkmalrahmenplan fordert Maßnahmen zur Rekonstruktion und

(langfristigen) Aufwertung des Landschaftsraumes i. S. d. kulturhistorischen Landschaft, worunter insbesondere auch das Offenhalten der Auenlandschaft, respektive Rückbau störender Bausubstanz verstanden wird. Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich jedoch in der sog. Pufferzone außerhalb des eigentlichen Denkmalsbereiches. Trotzdem ist besonders auf den sensiblen Landschaftsraum zu achten, weil sich hier die Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreiches befindet.

Anhand der Festsetzungen geeigneter Geschossigkeiten und absoluter Höhenbeschränkungen des Bebauungsplanes wird hier die Fernwirkung entsprechend eingeschränkt. Lagebedingt ist das Gebiet in seiner jetzigen Gestalt von weitem kaum einsehbar. Relevante Sichtachsen sind nicht betroffen, so dass von einer Vereinbarkeit mit den Zielen des Welterbestatus' ausgegangen wird, ggf. können weitere Maßnahmen festgelegt werden.

Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

3.11.2.1.10 Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Es handelt sich dabei um die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone – i. d. R. mit Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Gem. § 37 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope sind am Rande des Plangebietes in Form von Resten naturnaher Hartholz-Bestockung – vornehmlich Eichen – vorhanden.

Entlang der Elbe verläuft auch das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" sowie das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst".

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorhandenen, gemeldeten Lebensräume nach Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie: ausgedehnte Hartholzauenwälder im Komplex mit naturnahem Flusslauf, Wiesen, Altwässern und Weichholzauenresten; komplette Vielfalt der Lebensraumtypen in verschiedenster Ausprägung, zahlreiche Arten des Anhang II der FFH-RL und der Vogelschutz-RL.

Die für das FFH-Gebiet genannten Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II der FFH-Richtlinie kommen hauptsächlich in den Kernzonen bzw. den Naturschutzgebieten vor, so dass eine Berührung diesbezüglich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht besteht.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für die Befreiung vom Bauverbot im Hochwasserschutz-Streifen (Anlagenfreiheit innerhalb 50 m Zone) wurden die obere und die untere Naturschutzbehörde sowie die Biosphärenreservatsverwaltung beteiligt. Das Vorhaben wurde positiv beurteilt, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die o. g. Schutzgebiete wurden nicht prognostiziert, woraus gefolgert werden konnte, dass für eine FFH-Prüfung keine Notwendigkeit besteht.

Landschaftsschutzgebiet

Die flächendeckende Ausweisung der Gemarkung Vockerode als Landschaftsschutzgebiet greift auch für den Plangeltungsbereich, der nun durch den Bebauungsplan baulich neu gestaltet werden soll. Um das grundsätzlich im LSG geltende Bauverbot bzw. den Widerspruch zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht zu lösen, muss ein entsprechendes Verfahren geführt werden. Dazu wird geprüft, ob der Bebauungsplan mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes und des Biosphärenreservates Schutzzone III vereinbart werden kann. Das entsprechende Verfahren wird von der unteren Naturschutzbehörde (hier Landkreis Wittenberg) geführt, die Antragsunterlagen wurden parallel zum Beginn des hiesigen Bauleitplanverfahrens von der Gemeinde dort eingereicht, das Verfahren ist inzwischen abgeschlossen worden.

Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet wird von dem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Elbe berührt, das begleitend zum Deich einen 50 m breiten baufreien Streifen vorsieht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Zone, daher war es im Vorfeld des hiesigen Verfahrens nötig, die wasserrechtlichen Belange zu klären und von der zuständigen Behörde einen positiven Bescheid in Form der Befreiung vom Bauverbot durch Zulassung einer Ausnahme zu erlangen. Die "wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Benutzung des Anlagenverbotsstreifens des Elbedeiches in der Elbreihe 6a in Vockerode" wurde am 07.06.2010 erteilt und gilt für 2 Jahre.

Umweltauswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat und Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen", das EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" und die Naturschutzgebiete in der Umgebung sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumlichen Distanz nicht zu erwarten, so dass die Erhaltungsziele (Schutzzwecke und -ziele) nicht davon beeinträchtigt werden. Entsprechende Auskünfte sind im Vorfeld der Planung von der oberen Naturschutzbehörde auf Anfrage erteilt worden. Nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf den Hochwasserschutz können bei Einhaltung der Auflagen aus der wasserrechtlichen Genehmigung ausgeschlossen werden (s. o.).

3.11.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.11.2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die unter Kap. I. 2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

3.11.2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn die Radfahrerpension nicht realisiert wird bzw. der Bauleitplan nicht zur Rechtskraft gelangt, können die bestehenden Nutzungen unter Bestandschutz weiter geführt werden. Bei Aufgabe dieser Nutzungen können die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele umgesetzt werden, mittelfristig ist die Schaffung einer überwiegend als Grünfläche zu gestaltenden Übergangszone zwischen Siedlung und Landschaft vorgesehen. Damit wäre dann auch der Abriss der Werkhalle und die Entsiegelung der Gewerbefläche inhaltlich in den Flächennutzungsplan eingebunden.

3.11.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

3.11.2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft soweit als möglich im Plangebiet bzw. durch Maßnahmen mit funktionalem und räumlichen Bezug zum Eingriffsort
- Berücksichtigung der Schutzansprüche bestehender Nutzungen und von Schutzgebieten- und Objekten in der Umgebung des Plangebietes
- Eingrünung/Aufrechterhaltung der Grünstruktur unter besonderer Beachtung der Landschaftsbildwirkung und des Raumeindrucks
- Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna bzw. Erleichterung/Schaffung von Zugängen zu Ausweich- und Ersatzhabitaten der Umgebung
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise an Ort und Stelle,
- Berücksichtigung der Maßgaben des Hochwasserschutzes, insbesondere hinsichtlich der Bauten und Versiegelungsflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl

3.11.2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Im Zuge der Durchführung der mit dem Plan vorbereiteten Baumaßnahmen und Nutzungen treten die Umweltfolgen auf, da sie bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art sind. Alternativstandorte im Plangebiet sind für die neuen Baukörper nicht gegeben.

3.11.2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich infolge der Anwendung des sog. LSA-Modells zur Ermittlung der für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Parameter im Vorher-Nachher-Vergleich.

3.11.2.4 Kompensation, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Da es sich bei den prognostizierten Umweltauswirkungen überwiegend auch um Eingriffe i. S. d. Naturschutzrechtes handelt, wird zur Ermittlung des Eingriffsumfanges sowie der Bemessung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen das sog. LSA Modell angewendet¹. Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan die Bebauung bzw. Neuversiegelung von rd. 885 m² Grundfläche innerhalb der dargestellten Baugebiete einschließlich der festgesetzten Stellplatzbereiche ermöglicht, Überschreitungen nach § 19 (2) BauNVO werden explizit ausgeschlossen. Durch die erfolgte Erweiterung des ursprünglichen Plangeltungsbereiches um die nördlich anschließende Gewerbefläche mit der Werkhalle können die Ausgleichsmaßnahmen nun intern durchgeführt werden. In direkter Nachbarschaft der zukünftigen Radfahrerpension soll das brachliegende Gewerbeareal beräumt und anschließend begrünt werden. So kann in direkten räumlichen wie funktionalen Bezug der Eingriff vollständig – 100 % gem. LSA-Modell - ausgeglichen werden.

¹ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. vom 24.11.2006

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)		B-Plan Nr. 07/2009 Radfahrerpension Ortsteil Vockerode Stand: 22.03.2011				
Nutzungs- / Biotoptyp		WP je m ²	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m ²)	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m ²)	Plan- wert
PYA	Grünstreifen, Rasen, Straßen- begleitgrün	6	340	2.040		0
GSX/GSY	Freifläche / Wiese / Pferdehal- tung	6	955	5.730		0
UDE/UDY	ehemalige Grünfläche / teil- versiegelte Fläche Goldruten- Dominanzbestand, sonstiger Dominanzbestand	5	355	1.775		0
UDY	teilversiegelte Fläche Goldru- ten-Dominanzbestand, sonsti- ger Dominanzbestand	5	290	1.450		0
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	16	30	480	30	480
HEC	Baumgruppe / -bestand aus überwiegend einheimischen Arten	18	370	6.660		0
HEC/HYB	Baumgruppe / -bestand und Gebüsch stickstoffreicher, ru- deraler Standorte aus über- wiegend einheimischen Arten	20	260	5.200		0
HYB/HYY	Gebüsch stickstoffreicher, ru- deraler Standorte (überwie- gend heimische Arten) / sons- tiges Gebüsch	15	210	3.150		0
HYY/HYB	Gehölzaufwuchs aus überwie- gend heimischen Arten	10	45	450	45	450
BIB	ehem. Werkhalle	0	2.175	0		0
BDD	Scheune / Stall	0	80	0		0
VWA	unbefestigter Weg	6	170	1.020		0
VPZ/ VWC/ VSB	befestigter Platz/ ausgebauter Weg/ Straße	0	730	0	370	0
BEY	Elektrotrafo /Fläche für Versor- gungsanlagen	0	10	0	10	0
BIY	Sondergebiet Radfahrerpensi- on	0			1.850	0
PYA	unbebaubare Fläche, be- grünt: SO	6			1.035	6.210
BIY	Sondergebiet Stellplätze (40% versiegelt)	0			110	0
PYA	unbebaubare Fläche (60% begrünt)	6			165	990

HE.	Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen	16			180	2.880
HE.	Fläche zum Anpflanzen: Gehölzstreifen aus heimischen Gehölzen	16			250	4.000
PYY/AKY	Zwischenbegrünung später Garten	7 *			1.975	13.825
Summe			6.020	27.955	6.020	28.835

* nachfolgend Freiflächengestaltung mit Gehölzen, Teich etc.

<i>Biotopwert vorher</i>	27.955
<i>Biotopwert nachher</i>	28.835
<i>Differenz</i>	880
<i>Kompensationsrate</i>	103,1%

3.11.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens im Plangebiet nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht. Im Vorfeld wurde jedoch nach geeigneten Standorten für die Radfahrerpension mit möglichst geringem Konfliktpotential und guten Anbindungsmöglichkeiten an das regionale und überregionale Fahrradwegenetz gesucht und der hiesige Standort, vor allem bezüglich der Lage und des geringen Konfliktpotentials bzgl. anderer Nutzungen sowie Schutzgebietsansprüchen höherer Kategorien als günstig erachtet. Es sollten zudem kurze Entfernungen zum historischen Ortskern sowie zu anderen touristisch interessanten Orten der Umgebung gegeben sein. Positiv ist für den Standort auch die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur.

3.11.3 Zusatzangaben

3.11.3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Mehrere Vor-Ort-Begehungen wurden Juni – August 2010 durchgeführt, der vorgefundene Bestand wurde anhand der Kartieranleitung LSA (Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung von Offenlandlebensraumtypen n. Anhang I der FFH-RL in LSA, Landesamt für Umweltschutz 2004) kartografisch umgesetzt. Vertiefende faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es liegen keine Informationen über besondere Gefährdungspotentiale vor. Sonstige Fachgutachten anderer Rechtskategorien sind nicht vorhanden, Notwendigkeiten zur Prüfung/Untersuchung anderweitiger hier nicht berücksichtigter Umweltbelange wurden bisher nicht bekannt, im Scoping bzw. zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgten keine diesbezüglichen Hinweise.

3.11.3.2 Überwachung / Monitoring

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vor-

liegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der eigenen Verwaltung als auch die Ämter der Verwaltungsgemeinschaft.

3.11.3.3 Zusammenfassung – vorläufiger Stand der Ermittlung von Umweltauswirkungen

Das mit dem hiesigen Bauleitplan vorbereitete Bauvorhaben erstreckt sich über Flächen am Rande der historischen Ortslage unmittelbar am Elbedeich, die von den Nutzungen der Umgebung geprägt sind. Die Flächen befinden sich "hinter" einem ehemaligen Gehöft sowie ehemaliger Gewerbefläche mit desolater Bausubstanz.

Insgesamt wird ein vorgeprägter Altstandort einer neuen Nutzung zugeführt und somit dem Bodenschutz und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt, zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Infrastruktur sind vorhanden und können genutzt werden.

Gefährdungspotentiale für Boden und Bodenwasserhaushalt/Grundwasser sind bei betrieblichen Vorgängen, z. B. beim Umgang mit Flüssigkeiten, regelmäßig zu beachten. Wenn die vorgeschriebenen Sicherheitsregeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingehalten werden, ergeben sich keine nachteiligen Umweltwirkungen.

Die klimatische Situation kann heute aufgrund der lockeren Bebauung und der Lage an der Elbe mit einer mäßigen Erwärmung und hinsichtlich der Luftbelastung als schwach belastet und gut durchlüftet betrachtet werden.

Schall und stoffliche Emissionen gehen in geringem Maß von den aktuellen Nutzungen des Gebäudebestandes in der Umgebung – vorwiegend Wohnen – aus. Nennenswerte Vorbelastungen hinsichtlich von Luftschadstoffen oder Geruchsquellen sind für das Plangebiet bzw. von ihm ausgehen für benachbarte empfindliche Nutzungen oder Ökosysteme nicht gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen der nächst gelegenen Wohnbebauung durch Lärm oder stoffliche Emissionen sind von der geplanten Radfahrerpension nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und der aktuellen Biotopausstattung nicht gegeben. Das Landschaftsbild ist wie die Biotopausstattung beeinträchtigt. Erholungsfunktionen kann das Plangebiet aktuell nicht erfüllen, hier sind in Zukunft mit der Anbindung an das Radwegenetz, einer attraktiven Gestaltung der Außenbereiche und insgesamt der Öffnung des Geländes zur Elbe hin Verbesserungen zu erwarten.

Bei der Realisierung des Vorhabens wird die Versiegelungsrate im Plangebiet steigen, infolge der neuen Bebauung und Versiegelung gehen offene Bodenflächen sowie Standorte und zumindest potentielle Habitate für Flora und Fauna verloren. Es kommt zu Funktionsverlusten der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu Verdrängungseffekten.

Diese Umweltfolgen entsprechen - weil sie erhebliche Beeinträchtigungen darstellen - auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes. Daher sind Kompensationsmaßnahmen notwendig, die im Plangebiet stattfinden sollen. Um die gesamten Ausgleichserfordernisse im Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplanes abgeltet zu können, wurde diese nach Norden hin erweitert: als Ausgleichsmaßnahme soll eine Werkhalle abgerissen und die gesamte Gewerbefläche entsiegelt werden. Nach Freimachung des Geländes wird es kultiviert und im Zuge der privaten gärtnerischen Nutzung begrünt. Zur besseren Einbindung in die Landschaft und zur Ergänzung in die Umgebung vorhandener Restbestockungen natürlicher/naturnaher Gehölze der Elbaue, soll entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Gehölzstreifen angelegt werden. Dieser schließt dann an die unmittelbar angrenzende, entlang der äußeren Plangebietsgrenze noch rudimentär bestehende Eichen-Allee an.

Umweltauswirkungen auf das Biosphärenreservat, das Landschaftsschutzgebiet sowie das "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" als Flächendenkmal werden nicht erwartet. Erhebliche nachteilige Umweltfolgen bzgl. der Schutzziele des FFH-Gebietes "Dessau-Wörlitzer Elbauen" oder für das EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" sowie die Naturschutzgebiete in der Umgebung gehen erkennbar von dem Vorhaben nicht aus.

3.12 Altlasten, Ablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) des Landkreises Wittenberg enthalten ist. Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde teilt mit, dass diese Teilfläche einer größeren Altlastenverdachtsfläche (Kraftwerk Vockerode) keine Relevanz für das Planungsvorhaben besitzt.

3.13 Baugrund

Der Standort des Bebauungsplanes liegt geologisch gesehen im Elbeurstromtal auf einer holozänen Sandinsel. Die Ortslage, einschließlich des vorliegenden Baugebietes, erhebt sich nur geringfügig über das Auenniveau. In der Regel liegen unter einer bis zu 4 m mächtigen humosen, tonigen bis sandigen Auelehmschicht holozäne und pleistozäne Sande und Kiese, die von Lockergestein des Tertiärs unterlagert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Elbaue ist mit hohen Grundwasserständen (0–2 m u. G.) zu rechnen. Wegen der im Plangebiet vorhandenen hohen Grundwasserstände sind bei der Planung von Unterkellerungen beson-

dere Vorkehrungen gegen das Eindringen von Grundwasser zu treffen. Auf Grund der Substrate in den oberflächennahen Schichten besteht vor allem nach Starkregenereignissen die Gefahr von Staunässe. Das Grundwasser kann leicht gespannt sein. Damit sind ungünstige geologisch-hydrogeologische Verhältnisse bezüglich der vorgesehenen Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers gegeben.

Es wird auf Grund der geologischen Situation in jedem Fall empfohlen, vor dem Beginn etwaiger Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Standfestigkeit sowie der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtung am konkreten Standort durchzuführen. Erst auf der Grundlage dieser Ergebnisse sollte über die Art der Niederschlagswasserentsorgung entschieden werden.

3.14 Flächenübersicht

	0,60 ha	100%
- <u>Baugebiete</u> Sondergebiete	0,32 ha	53,24%
- <u>Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,04 ha	6,66%
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, privat	0,24 ha	39,93%
- Flächen für Versorgungsanlagen Elektroverteilung	0,001 ha	0,17%

3.15 Nachrichtliche Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe nimmt am 02.09.2011 zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz ist als historische Kulturlandschaft seit November 2000 in der Liste des UNESCO-Weltkulturerbes eingetragen und als Denkmalschutzgebiet gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) ausgewiesen.

Mit der Unterzeichnung der Welterbekonvention am 23.11.1976 hat sich die Bundesrepublik Deutschland verpflichtet, die innerhalb seiner Grenzen gelegenen Welterbestätten zu erfassen, zu schützen, in Bestand und Wertigkeit zu erhalten, angemessen weiterzuentwickeln und seine Weitergabe an zukünftige

ge Generationen sicherzustellen. Dieser Verpflichtung gerecht zu werden obliegt dem Land Sachsen-Anhalt.

Als landespolitisches Ziel der Landesregierung Sachsen-Anhalt sind die historisch gewachsene und bewusst gestaltete Kulturlandschaft, sowie die Parkanlagen des Gartenreichs Dessau-Wörlitz unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege durch langfristige nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen nachhaltig zu entwickeln.

Regionale Entwicklungskonzepte im Rahmen von Genehmigungs- und Planverfahren sind unter Beachtung dieser Maßgaben zu erarbeiten, fortzuschreiben und umzusetzen.

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken.

Der historische Kulturlandschaftsraum um das Gemeindegebiet Vockerode erstreckt sich an einer Stelle, an der sich die Nord- und Südgrenze der offenen Kulturlandschaften des Gartenreichs einander annähern. Der Landschaftsraum stellt somit eine entscheidende Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreichs dar und nimmt damit eine besondere Position im Dessau-Wörlitzer Gartenreich ein.

Das für die Radfahrerpension vorgesehene Plangebiet grenzt an den Deich am Nelsonhügel. In diesem Bereich, wie auch an anderen Stellen in Vockerode, wurden im 20. Jahrhundert Einschnitte in Form von Industrieansiedlungen vorgenommen, die diesen sensiblen Bereich in hohem Maße stören. Durch Maßnahmen der Rekonstruktion soll langfristig wieder eine Aufwertung des Landschaftsraums im Sinne der historischen Kulturlandschaft erfolgen.

Der Denkmalrahmenplan sieht an dieser Stelle eine "...Wiederherstellung des historischen Charakters und der historischen Struktur des historischen Kulturlandschaftsraums...." vor. Dabei handelt es sich vor allem um die Nutzung und Offenhaltung des Grünlandes und die Verhinderung seiner weiteren Überbauung.

Das Vorhaben steht damit im Widerspruch zu den im Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz erarbeiteten denkmalfachlichen Zielstellungen, diese Ziele können bei seiner Umsetzung nicht erreicht werden.

Dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden.

3.16 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz berücksichtigt die Stellungnahme gemäß Kapitel 3.15 als Ergebnis ihrer Abwägungsentscheidung wie folgt und ergänzt die wesentlichen Gründe hierzu zur Plausibilität im Rahmen dieser Begründung zur allgemeinen Kenntnisnahme.

Die Einordnung des Geltungsbereiches wird durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Hinblick auf den historischen Kulturlandschaftsraum ebenso gesehen. Die Lage im Gartenreich Dessau-Wörlitz, außerhalb der Kernzone der Welterbestätte, bedeutet auch die Lage außerhalb des Denkmalsbereiches "Gartenreich Dessau-Wörlitz". Die resultierende Lage in der sog. Pufferzone der Welterbestätte ermöglicht aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz eine Entwicklung, wie mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, mit einer Schwerpunktsetzung im Bereich Tourismus. Diese Überzeugung erwächst daraus, dass das Plangebiet im Gartenreich Dessau-Wörlitz auch unter touristischen Gesichtspunkten hinsichtlich seiner Lagegunst unmittelbar an der Schnittstelle zweier überregional bedeutsamer Radwanderwege, das vorhandene Fremdenverkehrspotential in sinnvoller Weise aufgreift.

Mit dem gewählten Maßstab werden landschaftsräumliche, kulturhistorische und siedlungsstrukturelle Besonderheiten nicht beeinträchtigt und die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus im vorliegenden Plangeltungsbereich sind ebenso gegeben. Daraus resultiert, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan neben der kulturlandschaftsprägenden und vorliegenden denkmalpflegerischen Argumentation in idealisierter Form auch Chancen für die Entwicklung des Tourismus gesehen, vorteilhaft genutzt und umweltgerecht, d. h. landschaftsbildverträglich entwickelt werden sollen. Das langfristige Ziel des Denkmalrahmenplanes wird dabei durch die Stadt nicht verworfen.

Im Gegenteil. Im Rahmen des Abbruchs und der Beseitigung landschaftsbildstörender, seine Wirksamkeit beeinträchtigender gewerblicher Altsubstanz, welche in der Gesamtgewichtung, mit Blick auf die Landschaftsraumentwicklung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz eine Positiventwicklung, wenn auch nicht 100% Einklang mit den heeren denkmalfachlichen Zielstellungen des Denkmalrahmenplanes bedeuten, wird ein positiver Entwicklungsbeitrag zur Aufwertung der landschaftsräumlichen Wahrnehmung im vorliegenden Bereich geleistet. Die Wahrnehmung dieser Entwicklungschance, wie mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgegeben, wird vorliegend durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz höher bewertet als die auf absehbare Zeit nicht mögliche Wiederherstellung des historischen Charakters in seiner idealtypischen historischen Struktur in Bezug auf den Kulturlandschaftsraum, wie in der Stellungnahme durch die Nutzung und Offenhaltung von Grünland bezeichnet.

4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Sämtliche öffentliche Verkehrsflächen sind bereits vollständig hergestellt.

4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen, Wege und Grünflächen wurde durch die Gemeinde Vockerode vorgenommen. Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen der Grünflächen erfolgen in Abhängigkeit vom Eingriff.

4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

5. DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Kosten entstehen für die Durchführung des Planverfahrens. Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen bzw. werden in den noch zu ergänzenden Teilen von den Grundstückseigentümern zu leisten sein. Damit entstehen neben den v. g. Planungskosten der Stadt Oranienbaum-Wörlitz keine weiteren Kosten für die Errichtung von Erschließungsanlagen.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

7. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07/2009 "Radfahrerpension" hat in der Fassung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB, vom 23.06.2011 bis 22.07.2011 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 11.10.2011 durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Begründung gebilligt.

Oranienbaum-Wörlitz, den 02.10.2012



.....
(Bürgermeister)

Anlage: Biotop- und Nutzungstypen