

LANDKREIS ANHALT-ZERBST
VG WÖRLITZER WINKEL
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE VOCKERODE
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

19.06.2006

 **Ingenieurbüro**
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

1.0	PLANUNGSANLASS UND VORGEHENSWEISE	4
1.1	Entwicklung des Planes / Rechtslage	5
1.2	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele/Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplanes	6
1.3	Darstellungsformen	8
2.	BESTANDSAUFNAHME, ANALYSE DER VORLIEGENDEN FACHBEITRÄGE	10
2.1	Geschichtlicher Überblick	10
2.2	Lage im Raum, naturräumliche Einordnung	11
2.3	Übergeordnete Planungen	12
2.3.1	Ziele der Raumordnung	13
2.3.2	Landschaftsplanung	17
2.4	Weitere Planungsgrundlagen	18
2.4.1	Ortsentwicklungskonzept Vockerode	18
2.5	Siedlungsstruktur	19
2.6	Ausstattung mit Infrastruktur	21
2.6.1	Technische Infrastruktur (Verkehrslinien und -netze)	21
2.6.2	Städtebauliche Infrastruktur	22
2.7	Bevölkerung	23
2.7.1	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	23
2.8	Wirtschaftsstruktur	26
2.8.1	Wirtschaftliche Entwicklung	26
2.8.2	Landwirtschaft	27
2.9	Immissionen	29
2.9.1	Schadstoffimmissionen	29
2.9.2	Schallemissionen	30
2.10	Aufschüttungen / Abgrabungen / Altlasten	31
3.	ENTWICKLUNG VON GENERELLEN ORDNUNGSVORSTELLUNGEN	33
3.1	Entwicklungspolitische Zielvorstellungen	33
3.2	Ordnungselemente für den Planungsraum	33
3.2.1	Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftl. Aufbaus	33
3.2.2	Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage	35
3.2.3	Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes	36
3.3	Auswirkungen des sozioökonomischen Strukturwandels auf die räumliche Planung	36
3.4	Strukturmodelle als Grundlage für das Planungskonzept	36

4.0	PLANUNGSKONZEPTE FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	37
4.1	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	40
4.2	Zukünftige Wohnstandorte/Siedlungsentwicklung	42
4.2.1	Entwicklungsleitlinien	43
4.2.2	Wohnbauentwicklungsflächen	43
4.2.3	Überschlägiger Flächennachweis	52
4.3	Zentrale Einrichtungen	54
4.4	Gewerbestandorte	55
4.5	Naherholung, Freizeit, Tourismus	55
4.6	Infrastruktur	56
4.7	Denkmalpflege	57
4.8	Umweltbelange / Naturschutz und Landschaftspflege	60
4.8.1	Landschaftsplan Wörlitzer Winkel	60
4.8.2	Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege	61
4.8.3	Auswirkungen der Flächennutzungsplanung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes / berührte Umweltbelange	63
4.9	Altablagerungen	67
4.10	Kampfmittel	67
5.	WEITERE HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNG	68
5.1	Richtfunkverbindungen und -trassen	68
5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge des Ausbaus der BAB A9 gemäß Planfeststellungsbeschluss	68
5.3	Hochwasserschutzbereiche/Wasserrecht	69
6.	ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG	70
7.	VERFAHRENSVERMERK	70
8.	BEIPLÄNE	71
8.1	Beiplan Wasser- und Naturschutzrechtliche Bindungen	71

1.0 PLANUNGSANLASS UND VORGEHENSWEISE

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Vockerode hat der Rat der Gemeinde Vockerode beschlossen, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet durchzuführen.

Die Ursachen hierzu basieren sowohl auf den bisherigen Inhalten des Teilflächennutzungsplanes als auch den veränderten rechtlichen Grundlagen sowie den aktuellen städtebaulichen Anforderungen. Der Teilflächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Vockerode ist seit 1995 wirksam.

Die Aufgabe der Gemeinde Vockerode besteht somit darin, die zwischenzeitlich geänderten Planungsvorstellungen zu gewichten und nunmehr in einem einheitlich neu gefassten Flächennutzungsplan zu vereinen. Vor diesem Hintergrund beschloss der Gemeinderat Vockerode am 14.09.1999 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Damit trägt die Gemeinde Vockerode auch den zwischenzeitlich geänderten strukturellen Rahmenbedingungen und den bisher vorliegenden landesplanerischen Konzeptionen Rechnung.

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgaben der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten (vorbereitender Bauleitplan), wobei der Plan gemäß BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen ist. Seine Verbindlichkeit beschränkt sich auf öffentliche Planungsträger, jedoch nicht auf den einzelnen Bürger.

Der Geltungsbereich für den Flächennutzungsplan beinhaltet das gesamte Gemeindegebiet in Abstimmung zu den angrenzenden Nachbargemeinden.

Der Flächennutzungsplanung wird ein mittelfristiger Zeitraum von 10-20 Jahren zu Grunde gelegt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die unter § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange und Forderungen besonders zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch geht im Regelfall davon aus, dass verbindliche Bauleitpläne, d. h. Bebauungspläne nach § 8 ff. BauGB aber auch Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 12 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Diese vorgeschriebene Entwicklung kann in den Kommunen der neuen Bundesländer oft noch nicht zur Anwendung kommen, da die Flächennutzungspläne nicht den Verfahrensstand bisher erreicht haben, der die entsprechende Entwicklung ermöglichen würde. Da in den Jahren seit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten auf Grund des Entwicklungsdrucks in vielen Bereichen eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung eingeleitet werden musste, sind auch in Vockerode unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 4 BauGB vorzeitige Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne aufgestellt worden.

1.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage

Nach dem Vertrag zur Schaffung der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion und als natürliche Folge des Einigungsvertrages ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2252) der Bundesrepublik Deutschland, mit der Ergänzung durch den § 246 a BauGB in den neuen Bundesländern in Kraft getreten. Es gilt zwischenzeitlich in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.05.2005 (BGBl. I, S. 1224).

Gemäß BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Dieser Grundsatz der allgemeinen Planungshoheit umfasst nicht nur das Planungsrecht, sondern auch eine Planungsverpflichtung. Der Bauleitplanung wird durch das Baugesetzbuch die Funktion einer Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zugewiesen. Mit diesem Recht bzw. dieser Verpflichtung unterliegen die Gemeinden bei ihren Planungen übergeordneten Planungsinteressen und Rahmenbedingungen, wie sie z. B. in landes- und regionalen Entwicklungsplänen oder -programmen definiert sind. Die Einführung des Baugesetzbuches verpflichtet nunmehr sämtliche Gemeinden der neuen Bundesländer ihrer Planungshoheit nachzukommen.

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Gemeinde Vockerode berücksichtigt bei ihrer Flächennutzungsplanung u. a. das "Ortsentwicklungskonzept"¹, das "Leitbild und Rahmenkonzept zur zukünftigen Gestaltung der Gemeinde Vockerode"² sowie die planerischen Vorgaben der Raumordnung.

Nachfolgend werden, der guten Form halber, die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen zur Berücksichtigung der Belange von Raumordnung und Landesplanung in der jeweils geltenden Fassung zusammengefasst dargestellt.

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1746),
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2005 (GVBl. LSA S. 450),
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158, 163),

¹ Ortsentwicklungskonzept Vockerode, Gemeinde Vockerode, Sept. 2003, SALEG mbH Magdeburg

² Leitbild und Rahmenkonzept zur zukünftigen Gestaltung der Gemeinde Vockerode, Gemeinde Vockerode 2002, Knoll Ökoplan GmbH, Leipzig

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W; Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2002, in Kraft getreten am 29.01.2006

Seit dem Aufstellungsbeschluss vom 14.09.1999 gab es zu vorliegender Planfassung vier öffentliche Auslegungen. Die letzte Auslegung fand vom 16.05.2005 bis 17.06.2005, im Ergebnis des Abwägungsbeschlusses zur 3. öffentlichen Auslegung vom 14.10.2003 statt. Der am 27.09.2005 gefasste Abwägungsbeschluss im Ergebnis v. g. öffentlicher Auslegung wurde in der Sitzung am 30.05.2006 aufgehoben und im Vorfeld des Feststellungsbeschlusses neu gefasst.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele/Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplanes

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes soll der Gemeinde Vockerode auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und Fachgutachten, unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander, die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bis zum Jahr 2020 vorgeben. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu, weswegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ebenso als Grundlage den Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel berücksichtigt.

Ein wesentliches Ziel, bereits der Novelle zum BauGB 1998, war die Stärkung der ökologischen Belange in der Bauleitplanung. Die Begründung zum Regierungsentwurf berief sich insoweit auf Artikel 20 a des Grundgesetzes. Der Staatszielbestimmung "Umweltschutz" soll im Bauplanungsrecht Rechnung getragen werden. Übertragen auf die Bauleitplanung bedeutet "Nachhaltigkeit" eine Planung, die Umweltgerechtigkeit, Dauerhaftigkeit und Zukunftsfähigkeit fest schreibt. Dieses Ziel wurde mit der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 durch die Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien weiter vertieft.

Im Sinne der Agenda 21 können als nachhaltige Siedlungsentwicklungen solche bezeichnet werden, die dauerhaft sozialverträglich, wirtschaftlich tragfähig sind und dabei die Beteiligungsmöglichkeiten für BürgerInnen und Bürger stärken. Dies geschieht insbesondere durch den neuen § 1 a BauGB und darüber hinaus durch die Verankerung des Grundsatzes der Nachhaltigkeit in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Dabei sind die bisherigen Worte "geordnete städtebauliche Entwicklung" durch die Worte "nachhaltige städtebauliche Entwicklung" ersetzt worden. Der Verzicht auf das Wort "geordnete" hat lediglich eine redaktionelle, jedoch keine inhaltliche Bedeutung. Das Planungsziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nach wie vor in § 1 Abs. 3 BauGB enthalten. Im übrigen umfasst der Begriff "nachhaltige Entwicklung" auch eine "geordnete städtebauliche Entwicklung".

Das Prinzip der Nachhaltigkeit, so wie es in den Dokumenten der Vereinten Nationen zum Ausdruck kommt, umfasst den gerechten Ausgleich der sozia-

len, ökonomischen und ökologischen Belange. Dies ist unzweifelhaft auch Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Beim Prinzip der Nachhaltigkeit erhält jedoch der Zukunftsaspekt eine herausgehobene Bedeutung. Gemeint ist die Ausrichtung der Planung auf eine dauerhaft ausgewogene städtebauliche Ordnung. Damit ist insbesondere der Flächennutzungsplan angesprochen. In Anlehnung an die gesetzliche Umschreibung der nachhaltigen Raumentwicklung in § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, Seite 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 b des Gesetzes vom 25.06.2005, hat daher die nachhaltige Flächennutzungsplanung die Aufgabe, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Planungsraum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen und so zu einer dauerhaften, ausgewogenen Ordnung im Gemeindegebiet zu führen.

Dies schließt sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die Aufbereitung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener oder untergenutzter Bau- und Infrastrukturflächen als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsflächen für nachfolgende Generationen ein.

Das Prinzip der "nachhaltigen Entwicklung" hat in erster Linie Appellcharakter. Obwohl es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, unterliegt dieses Prinzip in der konkreten Ausformung einer eingeschränkten rechtlichen Kontrolle. Ebenso wie der Begriff der "Erforderlichkeit" in § 1 Abs. 3 BauGB wird auch die nachhaltige Entwicklung erst durch vorausgehende politische Entscheidungen über örtlich anzustrebende Ziele ausgefüllt. Die Entscheidung ob, in welchem Umfang, mit welchem Inhalt eine Planung betrieben wird, obliegt grundsätzlich dem Planungsermessen der Gemeinde. Nur ganz offensichtliche Missgriffe stellen eine Schranke der kommunalen Planungsbefugnis dar. Unmittelbar wird das Prinzip der Nachhaltigkeit jedoch auf die Abwägungsentscheidungen nach § 1 Abs. 5 bis Abs. 7 BauGB ein, in dem es das Gewicht öffentlicher und privater Belange verstärken und mindern kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Vokerode erfolgt bewusst eine Orientierung an dem Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB und damit der Versuch soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. So wurden die mittel- bis langfristig ausgerichteten Neuausweisungen von Boden- und gewerblichen Bauflächen der Strukturentwicklung angepasst, soweit eine Abstimmung auf regionaler Ebene noch nicht erzielt worden ist. Damit wird im Grundsatz lediglich der unmittelbare Bedarf im Zuge der Fortschreibung gedeckt. Auf die Neuausweisung von Gewerblichen Bauflächen an dezentralen Standorten wird verzichtet, statt dessen bieten beispielsweise Gemischte Bauflächen Raum für örtliche Betriebe oder Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Sicherung der örtlichen Gewerbestruktur und zur Verkehrsvermeidung geleistet.

Standorte für Windenergieanlagen werden im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht mit Konzentrationswirkung dargestellt, da auf Grund der Lage der Gemeinde Vockerode im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" sie sich großräumig von Natur- bzw. Landschaftsschutzgebieten sowie dem UNESCO-Welterbe umgeben darstellt, in denen es sich zwangsläufig ohnehin verbietet, raumbedeutsame Anlagen dieser Art im Gemeindegebiet zuzulassen. Es ist aber ausdrückliches Ziel der Gemeinde Vockerode die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung als Planungsziel gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 ff. BauGB für Flächennutzungen im Gemeindegebiet, im Einklang mit den anderen Umweltbelangen zu präferieren.

1.3 Darstellungsformen

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) erfasst das gesamte Gemarkungsgebiet der Gemeinde Vockerode im Maßstab 1:10.000. Entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 303 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), werden die Flächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Die bestehenden Siedlungsbereiche werden dabei auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme dargestellt. Damit können weitere Differenzierungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) getroffen werden. Bestehende Bebauungspläne werden auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung, im Hinblick auf die Festsetzungen der jeweiligen Pläne zurückgeführt.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan den planerischen Willen der Gemeinde Vockerode hinsichtlich ihrer Eigenentwicklung dar. Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 08.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Im Vergleich zu dem wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode erfolgen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorrangig folgende Veränderungen:

1. Die strukturellen Rahmenbedingungen zur Bevölkerungsentwicklung im Verhältnis zur Bauflächenausweisung in der Gemeinde Vockerode werden den aktuell verfügbaren Prognosedaten angepasst. Die Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes zum Ortsumbau sowie die Inhalte des Leitbildes und Rahmenkonzeptes zur Gestaltung des Ortes werden berücksichtigt.
2. Das westlich der Ortslage in der Nähe der Anschlussstelle der BAB 9 „Vockerode“ gelegene ehemalige Sägewerk war bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Betriebsart genießt keinen Bestandschutz und wird jetzt als Fläche für Wald dargestellt, da im Jahr 2003 die endgültige Nutzungsaufgabe erfolgte.
3. Der westliche Ortseingang südlich der L 133 wird hinsichtlich der Sport- und Spielanlagen an die aktuellen Ziele angepasst.

4. Die bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche an der „Gartenstraße“ (ehemaliger Kindergarten) wird als Wohnbaufläche dargestellt.
5. Die bisher unbebauten Flächen im Südwesten des Gemeindegebietes, die als Gemischte Baufläche dargestellt waren, werden mit einer Flächenreduzierung um ca. 1/3 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kapenwäldchen“ ist der westliche Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
6. Die bisherige Gemeinbedarfsfläche sowie Teilflächen östlich der L 133 in Richtung Kraftwerksgelände werden statt als Gemeinbedarfs- und Wohnbaufläche als Kleingartenanlage entsprechend der Realnutzung dargestellt.
7. Die bisherige gewerbliche Baufläche von ca. 4 ha im südöstlichen Gemeindegebiet, die unbebaut ist, wird als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der Realnutzung dargestellt (Anpassung an die 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes, die nicht wirksam geworden ist). Südlich der L 133 werden nur noch die aktuell gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet dargestellt.
8. Die Trasse der Ortsumgehung der L 133 entfällt und wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
9. Die Kläranlagenstandorte im Süden des Siedlungsgebietes von Vockerode sowie ca. 300 m östlich des Ortsausgangs in Richtung Wörlitz entfallen.
10. Der Bereich des Gebäudes des ehemaligen Braunkohlekraftwerkes wird mit seinen Nebenanlagen als sogenannte „Weißfläche“ gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen.
11. Der westliche und südliche Teil des ehemaligen Braunkohlekraftwerkes Vockerode wird als Gewerbegebiet dargestellt. Das im Nordwesten gelegene Öl-Heizwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen - Fernwärme - dargestellt.
12. Die Darstellungen im Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage werden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Vockerode West“ angepasst.
13. Es erfolgt eine Aktualisierung der Leitungstrassen, Baudenkmale, Denkmale, Trinkwasserschutzzonen, der naturschutz- und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sowie überwiegend die Darstellung von Baugebieten anstelle von Bauflächen.
14. Nachrichtliche Übernahme des sechsspurigen Um- und Ausbaus der BAB 9 Berlin-München einschließlich landschaftspflegerischer Maßnahmen gemäß Planfeststellungsbeschluss.
15. Südlich der Straße „Waldblick“ wird nur noch eine reduzierte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

2. BESTANDSAUFNAHME, ANALYSE DER VORLIEGENDEN FACHBEITRÄGE

Im Zuge der Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode konnte neben örtlichen Erhebungen im Hinblick auf die Nutzung, den Baubestand, die Freiflächen u. a. m., auf Material verschiedener vorab beteiligter Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie auf Gesetzesentwürfe und Fachbeiträge zurückgegriffen werden.

2.1 Geschichtlicher Überblick

Im Jahre 1400 lässt der Fürst von Anhalt eine Brücke über die Mulde schlagen. Dadurch wurde verstärkt Handel betrieben und der Ort dehnte sich weiter aus. Der Ortsname Vockerode wurde 1480 erstmalig urkundlich erwähnt. Vockerode war dem Amt Dessau zugehörig. Siedler aus Thüringen, den Niederlanden und Flandern brachten diesen Ortsnamen mit.

Durch die von den Vockerodern betriebene Forst- und Viehwirtschaft erlebte die Region einen beachtlichen Aufschwung.

Während der Herrschaftszeit von Fürst Leopold Friedrich Franz von Anhalt-Dessau entwickelte sich die Region in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht zu einem bemerkenswerten Fürstentum, dessen heute noch nachvollziehbarer Höhepunkt die Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft bzw. das Historische Gartenreich mit seinen fünf international bedeutenden Parkanlagen, als Beispiel frühklassizistischer Landschaftsgestaltung ist.

Das Kraftwerk "Elbe"-Vockerode wurde 1935 errichtet. Nach seiner Demontage nach dem Zweiten Weltkrieg wurde es zwischen 1951 – 1957 wiederhergestellt. Es war das erste Großkraftwerk der ehemaligen DDR nach 1945.

Die Gemeinde Vockerode hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund der Ansiedlung des Braunkohlekraftwerkes, der Gewächshausanlage (GWA) und des Sägewerkes zu einem überregional bedeutsamen Standort für Gewerbe entwickelt.

Diese sehr gute Arbeitsmarktsituation hat sich jedoch innerhalb der vergangenen Jahre in das absolute Gegenteil gewandelt. Ausschlaggebend hierfür war zum einen, dass die Gewächshausanlage mit ihrer Liquidation am 31.03.1993 ihre Bedeutung völlig verlor. Zum anderen wurde der Betrieb des Kraftwerkes abschnittsweise gedrosselt und am 01.10.1994 endgültig eingestellt. Infolge dieser dramatischen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wurden frühzeitig konzeptionelle Überlegungen im Hinblick auf potentielle Folgenutzungen dieser Großbetriebe angestellt.

2.2 Lage im Raum, naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Vockerode liegt seit 1994 im neu gegründeten Landkreis Anhalt-Zerbst direkt an der Elbe und der Bundesautobahn A9 Berlin-Nürnberg (BAB 9/E 51). Im Umkreis von ca. 10 km befinden sich die Städte Dessau (Westen), Roßlau (Nordwesten), Coswig (Nordosten), Wörlitz (Osten) und Oranienbaum (Süden). Aufgrund der Lage im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“, Schutzzone III, und im „Dessau-Wörlitzer-Gartenreich“ stehen neben der Funktion als Gewerbestandort auch die Freizeit- und Erholungsnutzung sowie der Natur- und Landschaftsschutz im Mittelpunkt der gemeindlichen Entwicklung. Diese von der Intention grundlegend verschiedenen Funktionen gilt es auch im Rahmen dieser Planung in Einklang zu bringen.

Die historisch gewachsene Dorfstruktur ist bereits infolge der Industrieanlagen (z. B. Kraftwerk) und 4- bis 5-geschossiger Plattenbauten stark beeinträchtigt und nur noch in Teilen wahrnehmbar. Der Charakter von Vockerode wird damit auch wesentlich durch Industrie- und Gewerbebauten und -betriebe geprägt.

Das Gemeindegebiet wird westlich der Autobahn A9 durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wald- und Wasserflächen bestimmt. Östlich der Autobahn liegt der Siedlungsbereich Vockerode. Die ehemalige Gewächshausanlage und das ehemalige Kraftwerk Vockerode bestimmten den Ort Vockerode in ihrer gewerblichen und industriellen Nutzung. Wesentliche Strukturmerkmale sind die Hochwasserdeiche und die vor allem westlich und östlich des Ortskernes liegenden gestalteten Landschaftsteile des „Dessau-Wörlitzer-Gartenreichs“. Hierzu zählen u. a. der Fliederwall und der Sieglitzer Berg oder das Rauhe Wallwachhaus. Der südliche Ortskern von Vockerode zeichnet sich aufgrund der Geschosswohnungsbauten durch einen fast kleinstädtischen Charakter aus.

Das für die Gemeinde Vockerode entworfene Leitbild sah nach der Wiedervereinigung im Wesentlichen die Beibehaltung der derzeitigen Gewerbeflächen, unter teilweiser Herabstufung dieser Flächen in Gemischte Bauflächen vor.

Durch die Renaturierung der Karpfenteiche und der Uferzonen des Dorfteiches und der Elbe wird Vockerode eine allgemeine Aufwertung der Lebens- und Erholungsqualität erfahren. Die Renaturierungsmaßnahmen sollen der Wiederaufnahme der historischen Wanderwege und der damit verbundenen Sichtbeziehungen dienen. Die Hochwasserdeiche, das Elbufer und die gestaltete Landschaft des „Dessau-Wörlitzer-Gartenreichs“ sollen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Die bebaute Ortslage gehört zur Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte. Das übrige Gemeindegebiet ist nahezu vollständig der Kernzone der UNESCO-Welterbestätte „Dessau-Wörlitzer-Gartenreich“ zugeordnet.

Gemäß Schutzzweck des Biosphärenreservates ist die Kulturlandschaft zu erhalten und für landschaftsökologisch vertretbare Formen der Bildung und Erholung zu erschließen und zu sichern. Diese Potentiale gilt es ebenso für eine positive Entwicklung von Vockerode weiterhin zu erschließen.

Weitere Gestaltungselemente, wie Deiche, Gräben, Wege, Sichtbeziehungen und Kleinarchitekturen, sind für Flächennutzungen nicht relevant und daher im Rahmen von Fachplanungen zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu entwickeln.

Die Gemeinde Vockerode verfügt über eine erhebliche Kapazität an Grün- und Freiflächen mit einem hohen ökologischen Wert.

Das Gemeindegebiet Vockerode ist der Unteren Mittelelbniederung zuzuordnen, einer Landschaft, in der sich ursprünglich Sümpfe, Lachen, Moraste und höhergelegene Flächen abwechselten und die durch regelmäßige Hochwasser überschwemmt wurde. Durch Elbregulierung und Deichbau konnte das Gebiet besiedelt und bewirtschaftet werden. Innerhalb der Gemarkungsgrenze von Vockerode liegt noch ein großflächiges Überschwemmungsgebiet nördlich des Hochwasserdeiches. Dieser Hochwasserdeich verläuft von dem Kreuzungsbereich der Autobahn A9 und der L 133 in Richtung Westen über den Sieglitzer Berg.

Gebietstypisch für die Flora sind neben den Auenwäldern die Eichen-Auenwiesen des „Dessau-Wörlitzer-Gartenreichs“, die vor 500 bis 600 Jahren entstanden sind. Die bemerkenswerte Tierart im Gebiet der Mittleren Elbe ist der geschützte Elbbiber, der die Elbe mit ihren Altwässern und Mündungsbecken der Nebenflüsse besiedelt.

2.3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Erstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vockerode bilden folgende Programme und Planungen die Grundlage:

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2005
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG-LSA), zuletzt geändert durch das 2. Investitionserleichterungsgesetz vom Juli 2003
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in der Fassung des Inkrafttretens vom 29.01.2006

Darüber hinaus wurden zum Teil überregionale Planungen, die nicht durch Gesetz vorgeschaltet sind herangezogen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Anhalt-Zerbst
- Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel

2.3.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Sachsen-Anhalt im Landesentwicklungsplan (LEP) festgelegt. Zudem sind die Bauleitpläne an die Regionalplanung anzupassen. Hierbei sind die Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft getreten am 29.01.2006, auf die Planung zu beziehen.

Nach § 5 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung u. a. von den Gemeinden bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Bauleitpläne sind unbestritten raumbedeutsame Planungen, da sie die Inanspruchnahme von Grund und Boden vorbereiten bzw. festsetzen. Der § 1 Abs. 4 BauGB gilt als „lex specialis“ gegenüber dem § 5 Abs. 1 ROG fort. Das heißt, der § 1 Abs. 4 BauGB stellt eine weitergehende Vorgabe dar. Beachten im Sinne des § 5 Abs. 1 ROG bezieht sich nicht nur auf die Neuaufstellung, Ergänzung, Änderung und Erweiterung von Bauleitplänen. § 1 Abs. 4 BauGB geht über diese Vorgabe hinaus, da er auch die nachträgliche Anpassung und die Ziele der Raumordnung beinhaltet.

Dieses bedeutet, dass wenn Bauleitpläne bestehen und Ziele später aufgestellt, ergänzt oder geändert werden, sie mit Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung zu bringen sind. Bei der Flächennutzungsplanung gilt dieses verstärkt. Eine nachträgliche Anpassung der Bauleitpläne kann jedoch ebenso wie die Anwendung des § 12 ROG (Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen) erforderlich werden.

Die Ziele der Raumordnung können derart ausreichend bestimmt sein, dass dadurch die Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet sind. Die Ziele der Raumordnung erlangen für die Gemeinde Rechtsverbindlichkeit und begründen die Anpassungspflicht, da die Gemeinden an ihrer Aufstellung beteiligt werden.

Die Bedeutung eines Zieles der Raumordnung für die Bauleitplanung ist von der inhaltlichen Tragweite des jeweiligen Zieles abhängig. So kann ein Ziel unmittelbar verbindlich, d. h. strikt wirken, wie z. B. Zuweisung einer Fläche als Vorranggebiet oder einer Gemeinde als zentraler Ort. Wenn die Ziele nicht derart konkret gefasst sind, haben sie nur Richtliniencharakter, d. h. der Gemeinde bleibt ein bestimmter Handlungsspielraum erhalten.

Durch die der Raumordnung zugewiesenen Aufgaben wird der Raumordnung ein Handlungsrahmen vorgegeben. Dementsprechend darf die Raumordnung mit ihren Zielen nicht in den Aufgabenbereich der Bauleitplanung eingreifen. Sie setzt aber den entwicklungsrechtlichen Status der Gemeinden fest, d. h. dass sie für den Siedlungs- und Freiraum die Entwicklung der Funktionen vorgibt. Im Gegensatz dazu leiten oder lenken die Bauleitpläne die städtebauliche Nutzung und beschränken sich auf das Gemeindegebiet. Nach Artikel 28 Abs. 2 GG ist die Bauleitplanung eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden.

Den Gemeinden kann durch das Raumordnungsrecht nicht die gemeindliche Planungskompetenz entzogen, jedoch erheblich einschränkt werden. Bauleitpläne, insbesondere Flächennutzungspläne, die inhaltlich nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst worden sind, können ihre planungsrechtliche Bedeutung wegen Nichtübereinstimmung mit den maßgebenden entwicklungsrelevanten Fakten schließlich verlieren, d. h. obsolet (veraltet, ungebräuchlich) bzw. funktionslos werden. Dies gilt auch für den Außenbereich. Die Flächennutzungspläne sind in der Regel in ständiger Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zu halten. Die Gemeinden sind zur Sicherung der künftigen Ziele der Raumordnung verpflichtet, ein Planänderungsverfahren einzuleiten und die Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14 ff BauGB) durchzuführen.

2.3.1.1 Landesplanung

An die folgenden konkreten Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung hat sich die Flächennutzungsplanung anzupassen:

- seitens des LEP wird der Gemeinde Vockerode keine zentralörtliche Funktion beigemessen, die Entwicklung ist auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten, die Eigenentwicklung bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist zu gewährleisten,
- das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (LEP Ziffer 3.3.1) festgelegt; dies betrifft die gesamte Gemarkung Vockerode,
- das „Dessau-Wörlitzer-Gartenreich“ (Flächendenkmal) wird als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege (LEP Ziffer 3.5.5) bestimmt; dies betrifft die gesamte Gemarkung Vockerode,
- die Überschwemmungsgebiete sind Bestandteil des Vorranggebietes für Hochwasserschutz (LEP Ziffer 3.3.3). Betroffen sind die Flächen zwischen Uferlinien und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer.

Die Vorranggebiete sind generalisiert festgelegt. Sie sind in den Regionalen Entwicklungsprogrammen exakter als im LEP vorzugeben und um weitere, für die regionalen Planungsräume bedeutsame Gebiete zu ergänzen.

Im Hinblick auf die Vorsorgegebiete sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

In ökologisch belasteten Gebieten mit wirtschaftlich problematischen Strukturen sind vorrangig solche Maßnahmen mit öffentlichen Mitteln zu fördern, die geeignet sind,

- die in der Vergangenheit entstandenen Umweltbelastungen zu überwinden,

- mit der Umstrukturierung der Wirtschaft die Erwerbsmöglichkeiten zu verbessern,
- die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz zu verbessern und
- die Ausstattung mit zentralen Einrichtungen, insbesondere des Bildungs- und Sozialwesens, zu schaffen bzw. zu verbessern.

Der sechsspürige Ausbau der BAB A9 ist im Bereich der Gemarkung Vockerode erfolgt.

Im Bereich Wirtschaft sind die bestehenden Wachstums-, Struktur- und Beschäftigungsprobleme vorrangig zu überwinden durch:

- Erneuerung der Wirtschaftsstruktur,
- zielgerichtete Entwicklung der Innovationspotentiale des Landes durch Entwicklung produktionsorientierender Dienstleistungen sowie Schaffung regionaler Forschungs- und Technologie-Infrastruktur innerhalb und außerhalb der Hochschulen,
- Sanierung alter Industriestandorte einschließlich Beseitigung der vorhandenen Altlasten sowie bedarfsgerechte Ausweisung neuer Standorte für Gewerbe und Industrie.

Regionale Strukturmaßnahmen sind vorrangig in industriellen Problemregionen und in schwach industrialisierten ländlichen Räumen durchzuführen. Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes durch Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung kleinerer und mittlerer gewerblicher Betriebe entwickelt wird und dass die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden.

2.3.1.2 Regionalplanung

Unter Berücksichtigung der Präambel des Regionalen Entwicklungsprogrammes (REP) erscheint der Gemeinde Vockerode im Hinblick auf die Realisierung dieser Planung die folgende Leitvorstellung als besonders wichtig:

Die wesentlichen Grundlagen für die Entwicklung gleichwertiger Lebensbedingungen für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes sind die Umstrukturierung und der Neuaufbau der Wirtschaft, die Schaffung einer modernen Infrastruktur sowie die ökologische Sanierung als Grundlage für weitere Investitionen und sichere Arbeitsplätze.

Grundsätzlich sind geeignete Maßnahmen zum Strukturwandel und zur Strukturverbesserung vorrangig in Gebieten mit wirtschaftlich problematischen Strukturen, wie dies in Vockerode der Fall ist, und in ökologisch belasteten Gebieten zu ergreifen.

Die Planungsabsichten und Ziele der Gemeinde Vockerode zeigen eine Übereinstimmung mit den regional- und landesplanerisch vorgegebenen Zielvorstellungen im Hinblick auf den angestrebten wirtschaftlichen Strukturwandel auf. Die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird zudem dadurch belegt, dass die Gemeinde Vockerode neben den zentralen Orten als weiterer regional bedeutsamer Standort für Gewerbe festgelegt wurde (Kraftwerksgelände und Fläche der ehemaligen Gewächshausanlage).

Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“) und des Vorranggebietes für Hochwasserschutz betreffen ebenfalls die Gemarkung Vockerode. Die Festlegung dieser Schutzkategorien steht jedoch in einem gewissen Widerspruch zum REP und der großflächigen Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten, da der westliche Ortseingang ein bedeutendes Tor zum „Dessau-Wörlitzer-Gartenreich“ ist.

Zusätzlich ist die Darstellung als Vorranggebiet für Erholung erfolgt („Dessau-Wörlitzer-Gartenreich“). Des Weiteren wird das Gemeindegebiet vom Europaradweg R 1 Den Haag-Berlin und vom Elberadweg R2 Hamburg – Bad Schandau durchquert.

Weitere verkehrliche Aspekte, die einen indirekten Einfluss auf diese Planung haben, beziehen sich auf die Weiternutzung der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn im Rahmen eines integrierten Verkehrs- und Tourismuskonzeptes sowie den Bau einer Ortsumgehung für die L 133, über die aber erst nach Verabschiedung eines Landesverkehrsentwicklungskonzeptes entschieden werden kann.

Der im Einzugsbereich des Wasserwerkes „Dessau-Ost“ gelegene Bereich im westlichen Gemeindegebiet ist als Vorranggebiet für die Wassergewinnung ausgewiesen.

Im REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurden für die Gemarkung Vockerode folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen (gem. Pkt. 4.1)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (entspricht LEP-LSA) gem. Punkt 5.2.1.3 Nr. I Elbe
- Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege „Dessau-Wörlitzer Gartenreich“ gem. Punkt 5.4.6 (gesamte Gemarkungsfläche südlich der Elbe)
- regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe
- Ausbau BAB A9 Nürnberg - Halle/Leipzig - Berlin gem. Punkt 5.7.2.2 Nr. 1

Diese in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung haben inzwischen die Qualität öffentlicher Belange, weil sie inhaltlich hinreichend konkretisiert sind und zu erwarten ist, dass sie sich zu einer verbindlichen, den Wirksamkeitsanforderungen genügenden Zielfeststellung im Sinne des § 3 Nr. 2 ROG verfestigen.

2.3.1.3 Fazit

Die Festlegung des Vorbehaltsgebietes für Kultur- und Denkmalpflege soll dazu beitragen, dass Baudenkmale, Gesamtanlagen und weitere denkmalpflegerische Interessenbereiche in diesem Gebiet bei Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Die Festlegung des Vorranggebietes für Erholung soll Entwicklungen verhindern, die der besonderen Eignung des Gebietes für Erholung entgegenstehen. Durch die Festlegung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ökologisch wertvolle Gebiete vor nachhaltigen Störungen und schädigenden Einflüssen gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind von Nutzungen freizuhalten, die den Hochwasserabfluss behindern. Vorranggebiete für Wassergewinnung werden zur Deckung des vorhandenen oder absehbaren Trinkwasserbedarfs festgelegt.

2.3.1.4 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Das „Dessau-Wörlitzer-Gartenreich“, in dessen Zentrum die Gemeinde Vockerode und das Plangebiet gelegen sind, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz geführt. Fachplanungen wie die „Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung für das Dessau-Wörlitzer-Gartenreich“ (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Halle/Saale, 1995) und die Teilraumkonzeption für das „Dessau-Wörlitzer-Gartenreich“ (Büro Horst Schumacher, Dessau/Berlin, 1998) liegen vor.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ (§ 33 NatSchG LSA) und ist somit gemäß § 32 NatSchG LSA ein Landschaftsschutzgebiet. Ausgenommen sind nur die Innenbereiche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und das Naturschutzgebiet „Krägen-Riss“.

2.3.2 Landschaftsplanung

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB ist der Landschaftsplan eine fachplanerische Hilfe zur Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die vor allem infolge der Ausweisung unbebauter und unbepannter Bauflächen hervorgerufen werden.

2.4 Weitere Planungsgrundlagen

2.4.1 Ortsentwicklungskonzept Vockerode³

Mit Stand September 2003 wurde für Gemeinde Vockerode ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, welches sich von der inhaltlichen Seite her als ein dem "Dorfumbau" verpflichtetes Konzept sieht. Eine wesentliche Grundlage hierfür stellt das "Leitbild und Rahmenkonzept zur zukünftigen Gestaltung der Gemeinde Vockerode"⁴ vom Mai 2002 dar. Das bedeutet, dass das Ortsentwicklungskonzept sehr stark auf erwartbare bzw. bereits vorhandene wohnungswirtschaftliche Probleme abstellt und Wege sucht, die Lebensqualität in der Gemeinde Vockerode bis zum Jahr 2015 so zu stabilisieren, dass hierauf aufbauend die Zukunftsfähigkeit des Gemeinwesens gewährleistet wird.

Somit enthält es Vorschläge für die Reduzierung von Wohnraum entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Es ergehen Vorschläge hinsichtlich des Rückbaus, Teilrückbaus und Umbaus von Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie Ortsergänzungen mit Einzelgebäuden vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung bis zum Jahr 2015. Die Herausarbeitung von städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten spielte im gesamtgemeindlichen Kontext durch die Konzentration auf den Geschosswohnungsbau eine eher ungeordnete Rolle. Wohnungsrückbau sollte aber immer auch als Chance, Leerstand ebenso als künftige Ressource gedacht werden. Diese Lesart greift der vorliegende Flächennutzungsplan nunmehr auf.

Bei genauer Betrachtung der Entwicklung in den einzelnen Straßenzügen Vockerodes hinsichtlich der Einwohnerentwicklung, kristallisieren sich neben den Bereichen mit Einwohnerverlusten auch wachsende und stabile Bereiche des Gesamtortes heraus. So wird durchaus auch perspektivisch ein Neubauteil realistisch unterstellt, der bedeutet, dass es neben Abwanderungstendenzen durchaus auch Zuzugerscheinungen im Horizont des Ortsentwicklungskonzeptes geben kann. Hierfür wurde das Wanderungsverhalten der vergangenen Jahre untersucht. Gründe für die jeweilige Aussage zu den einzelnen Wohnsituationen finden sich im sozialen Umfeld, aber auch in den von den Nutzergruppen gewählten Wohn- und Lebensformen. Damit wird das Ortsentwicklungskonzept in der Phase der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes zu einer wesentlichen rahmengebenden Grundlage für die Entwicklung von Größenvorstellungen zu zukünftig angemessenen Wohnbauflächen in der Gemeinde Vockerode.

³ Ortsentwicklungskonzept Vockerode, Gemeinde Vockerode, Sept. 2003, SALEG mbH Magdeburg

⁴ Leitbild und Rahmenkonzept zur zukünftigen Gestaltung der Gemeinde Vockerode, Gemeinde Vockerode 2002, Knoll Ökoplan GmbH Leipzig

2.5 Siedlungsstruktur⁵

Weite Ausblicke über die Feldflur auf die Waldsäume kennzeichneten das historische Landschaftsbild von Vockerode. Die Waldkulissen an den Hochwasserschutzwällen im Westen und Süden sind noch erhalten, die weite Feldflur rund um das Dorf dagegen fast vollständig verbaut. Nur noch im Süden bis zum Bernburger Damm, im Osten zum Drehberg hin und westlich der Autobahn ist die einstige Weite und Offenheit der flachen Landschaft noch erhalten. Wer auf den Elbdeich steigt, erlebt auch heute noch die Weite der Flusslandschaft im Norden. Doch auch die Flur zwischen Dorf und Deich ist weitgehend verbaut.

Beginnend mit dem Bau des Braunkohlekraftwerkes "Elbe" und der Autobahn wandelte sich das Bauern-, Handwerker- und Fischerdorf zur Industriegemeinde mit einem großen Flächenbedarf und Verbrauch an Kulturlandschaft. Nahezu die gesamte Fläche an der Autobahn im Nordwesten, der Elbe im Nordosten und dem Krägen im Süden wurde für Industrie- und Gewerbeflächen, neue Wohngebiete sowie für Infrastruktureinrichtungen und Trassen in Anspruch genommen.

Selbst als die industrielle Entwicklung nach Stilllegung der Gewächshausanlage und des Braunkohlekraftwerkes zum Erliegen gekommen war, setzte sich das Wachstum der Siedlungsflächen nach Süden fort. Die neuen Eigenheimwohnsiedlungen und deren Erweiterungsoptionen im Süden beanspruchen Flächen, die jene der alten Kraftwerkssiedlung und der Plattenbausiedlung übertreffen. Das Flächenwachstum nach Süden soll begrenzt werden, um zwischen der bebauten Ortslage und der südlichen Waldkulisse am Krägen die noch vorhandene offene Landschaft zu erhalten. Früher baute man Wälle um das Dorf als Schutz vor Hochwasserfluten. Ausgehend von historischen Wallanlagen, von denen Fragmente noch erhalten sind, können neue Wälle die neuen Wohngebiete umschließen und eine Grenze für die weitere Inanspruchnahme von geschützter Kulturlandschaft setzen.

Das ehemalige Braunkohlekraftwerk prägt zusammen mit dem Spannbetonwerk den östlichen Eingang nach Vockerode. Mit dem geplanten Abriss des Gasturbinenkraftwerkes südlich der Straße eröffnet sich die Chance den östlichen Eingang nach Vockerode neu zu gestalten und die Offenheit der Landschaft im Süden mit ihren Baumalleen, Fließgewässern und Wallanlagen wieder herzustellen.

Dem großen Areal des Kraftwerkes nördlich der Straße wird man immer, selbst nach einem eventuellen Abriss des Maschinenhauses, seine industrielle Geschichte ansehen. Deshalb kann nur mit den vorhandenen Strukturen ein neues Landschaftsbild gestaltet werden. Eine große klar umgrenzte Fläche erinnert an die Dimensionen der gewaltigen Industrieanlage und wird landschaftlich gestaltet. Alleebäume entlang der Straße und an den Wegen nach

⁵ Unter Verwendung von Auszügen aus "Leitbild und Rahmenkonzept zur zukünftigen Gestaltung von Vockerode, Mai 2002, Knoll Ökoplan GmbH Leipzig

Süden, Abschnitte der alten Wallanlagen sowie der Gewässerlauf des Krägen sind vorhandene Gestaltungselemente, die zu Gunsten der Raumbildung neu gestaltet und heraus gearbeitet werden. Wichtig sind öffentlich nutzbare Wegeverbindungen über das Gelände des Braunkohlekraftwerkes zum Fliederwall.

Das alte Fischerdorf lag früher klar abgegrenzt neben dem Dorf der Bauern und Handwerker. Inzwischen ist die Eigenständigkeit der zwei Ortsteile durch die Bebauung an der Griesener Straße und der Elbstraße nivelliert. Ziel ist, den besonderen Charakter des alten Fischerdorfes gegenüber dem alten Ortskern wieder heraus zu stellen. Die Mitte des Fischerdorfes prägen der Dorfteich mit seiner charakteristischen Uferbepflanzung und die große Festwiese. Diese Offenheit in der Mitte des Fischerdorfes darf nicht weiter verstellt werden. Obstgärten am Elbwall, an der Klodde und am Übergang zu den Fischteichen prägen die Nahtstellen und die Elbstraße zum alten Hafen stellen die wichtigsten Verbindungen aus dem Ort zur Elbe dar und sind damit wichtige Gestaltungsschwerpunkte.

Die ehemaligen Fischzuchtteiche nördlich des alten Fischerdorfes verlanden. Ökologisch wertvolle Schilflandschaften entstehen nahezu von selbst. Die Dämme zwischen den ehemaligen Teichen können Wege als neue Verbindungen zwischen dem Elbdamm und dem Ort tragen. Baum- und Gehölzpflanzungen heben die Dämme aus der Schilf- und Wasserlandschaft heraus.

Die Gewächshausanlagen westlich des alten Ortskerns sind weitgehend abgerissen. In der Hoffnung, auf diesen Flächen neue Arbeitsplätze durch neue Gewerbeansiedlungen zu schaffen, wurde die Chance vertan, auf der Brachfläche Landschaft wieder aufzubauen. Es gibt allerdings eine zweite Chance. Voraussetzung dafür ist eine koordinierte Ansiedlung von Unternehmen. Auf ausgewählten Streifen in Ost-West-Richtung werden Gewerbegrundstücke möglichst lang frei gehalten und zwischenzeitlich begrünt. An der Autobahn könnten nicht erschlossene Gewerbeflächen langfristig für den Anbau von Energiepflanzen und nachwachsenden Rohstoffe für die Energiegewinnung genutzt werden. Vermutlich ist diese Zwischennutzung durch den relativ begrenzten Ansiedlungsdruck auch längerfristig möglich. Gewerbegrundstücke auf den "exklusiven" grünen Streifen, deren Attraktivität sich mit der zunehmenden Vegetationsentwicklung erhöht, werden vorzugsweise an Ansiedler vergeben, die zusätzliche Maßnahmen der Begrünung und damit auch zur Weiterentwicklung der grünen Streifen leisten. Die Landschaftstreifen gliedern das Gesamtgebiet und vermitteln auch den Vorbeifahrenden auf der Autobahn Bilder einer gestalteten Landschaft.

Der Friedhof im alten Ortskern und Festplatz im Fischerdorf, die gestalteten Plätze in der alten Kraftwerkssiedlung, Fragmente alter Hochwasserschutzwälle und stillgelegter wasserwirtschaftlicher Anlagen, Bäche, Gräben, vor allem aber auch die Vielfalt der Gärten (Hausgärten, Obstgärten, Siedlungsgärten, Kleingartenanlagen etc.) prägen das Ortsbild wesentlich mit. Diese Vielfalt der Freiräume innerhalb der Ortslage soll erhalten und gestärkt werden. Diese

Freiräume stellen eine wichtige Gestaltungsaufgabe zur Verbesserung des Ortsbildes dar und können zu Grünverbindungen verknüpft werden.

2.6 Ausstattung mit Infrastruktur

Die Standortbedingungen der Gemeinde Vockerode und deren Entwicklungsmöglichkeiten werden weitestgehend von der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen bestimmt. Dabei muss unterschieden werden zwischen:

1. Technische Infrastruktur (Verkehrslinien, Ver- und Entsorgungssysteme)
2. Städtebauliche Infrastruktur (Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesen, öffentliche Verwaltung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen)

2.6.1 Technische Infrastruktur (Verkehrslinien und -netze)

2.6.1.1 Klassifizierte Straßen

Die Bundesautobahn BAB A9 München-Berlin durchquert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung. Der sechsspurige Ausbau sowie die Neuanlage der Anschlussstelle Vockerode ist im Jahr 2000/2001 erfolgt.

2.6.1.2 Landesstraßen

Die L 133 Dessau-Vockerode-Wörlitz durchquert Vockerode in Ost-West-Richtung. Die Ortsdurchfahrt ist neu ausgebaut. Westlich der BAB A9 durchquert die L 133 das Überschwemmungsgebiet der Elbe in Richtung Dessau-Waldersee, so dass sie bei starkem Hochwasser gesperrt werden muss.

2.6.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser, Fernwärme sowie die Telekommunikation im Gemeindegebiet ist bis auf wenige Ausnahmen (Außenbereich) sichergestellt.

Auf der Basis der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.01.2000 wurden die aktuell vorhandenen Hauptversorgungsleitungstrassen in den FNP aufgenommen. Neue Hauptversorgungsleitungen sind nicht geplant.

Zur Abwasserbeseitigung ist ein Trennsystem über Freigefälle- und Druckrohrleitungen teilweise vorhanden und wird in den kommenden Jahren weiter ausgebaut. Die Schmutzwasserkanalisation ist an die zentrale Kläranlage Prinzenstein in Oranienbaum angeschlossen. Die bislang vorgesehenen Kläranlagenstandorte entfallen vorerst, da die Gemeinde Vockerode einen Anschluss an die Kläranlage Prinzenstein hat.

Der Abfluss des Oberflächenwassers erfolgt in der geschlossenen Ortschaft sowie Siedlungsgebieten im Straßenraum getrennt vom vorhandenen

Schmutzwasserkanal und über offene Entwässerungsgräben zu den Vorflutern (G.II.O. und G.I.O.). Bei Erfordernis werden Regenwasserrückhaltebecken zwischengeschaltet.

Das Sammeln und Erfassen der Abfälle und Wertstoffe erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst mit Anschluss- und Benutzungszwang.

Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind nachstehende Auflagen gemäß §§ 5, 17 und 55 BauO LSA und dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA zu erfüllen. Sie sind im Rahmen der Erschließung verbindlicher Bauleitpläne zu beachten.

Bedingungen

1. Für das Gemeindegebiet ist in den Außenbereichen die Absicherung mit Löschwasser teilweise nicht gegeben. Für diese Außenbereiche muss ein Löschwasserbedarf für die jeweilige Nutzung vorgehalten werden.
2. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten bezüglich des Löschwasserbedarfs folgende Richtwerte für den Grundschutz:

- Wohngebiete	800 l/min bis 1.600 l/min
- Mischgebiete	800 l/min bis 1 600 l/min
- Gewerbegebiete	1.600 l/min bis 3 200 l/min

Das Löschwasser muss mindestens für 2 Stunden zur Verfügung stehen.

In den neuen Baugebieten ist Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nicht verfügbar. Daher sind Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteiche, die auch als Regenwasserrückhaltebecken fungieren können, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuplanen. Die verkehrsmäßige Erschließung in Form von Anliegerstraßen muss so hergerichtet werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann.

2.6.2 Städtebauliche Infrastruktur

In Vockerode befinden sich folgende Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Sport- und Spielanlagen:

- Kindertagesstätte,
- Jugendclub
- Sporthalle,
- Gemeindebüro,
- Kirche,
- Sportplatz sowie diverse Spielplätze,
- Kegelbahn.

Die Grund- und Sekundarschule ist seit 2005 nicht mehr in Nutzung. Heute dient das Gebäude als Gemeindehaus.

2.7 Bevölkerung

Vorrangig für die Beurteilung der Entwicklungsdynamik mit ihren Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind grundsätzlich Bevölkerungsentwicklung und -struktur der Städte und Gemeinden. Diese Determinanten stehen im engen Zusammenhang mit der Wirtschaftsentwicklung und der Baulandnachfrage.

2.7.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Im Gemeindegebiet Vockerode leben zur Zeit (Stand 31.12.2005) 1.709 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Die Auswertung der Einwohnerzahl beruht auf den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und der Statistikstelle des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Zu Beginn der 90-er Jahre boten die Gewächshausanlage – GWA - (600) und das Kraftwerk Vockerode (1.200) insgesamt ca. 1.800 Arbeitsplätze an. Unter Berücksichtigung der Beschäftigten des Sägewerkes und im tertiären Wirtschaftssektor (Dienstleistungsbetriebe) war ein Angebot von ca. 2.000 Arbeitsplätzen vorhanden. Der Vergleich mit der Einwohnerzahl von Vockerode von ca. 2.300 (Stand 1994) verdeutlicht, dass es eine Vielzahl von Berufseinpendlern aus den umliegenden Städten und Gemeinden gegeben hat.

Nach Aufgabe der Nutzungen von Kraftwerk und GWA traf die Gemeinde die Entscheidung, nach dem erfolgten Rückbau der GWA zukünftig für diese Fläche eine geordnete, in das Ortsbild eingepasste, gewerbliche Nutzung zu präferieren. Die Gebäude und Anlagen des ehemaligen Dampfkraftwerkes wurden im Rahmen der Expo 2000 für verschiedene Ausstellungen und Veranstaltungen, z. B. Kraftwerksausstellung, genutzt.

Die Gemeinde Vockerode hatte am 31.12.1995 insgesamt 2.132 Einwohner, zum 31.12.2005 wurden 1.709 Einwohner ermittelt. Innerhalb von 10 Jahren hat die Gemeinde damit im Saldo 19,8 % ihrer Einwohner verloren. Damit liegt der Bevölkerungsverlust in Vockerode 2½-fach so hoch wie in der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel. Bei Betrachtung der einzelnen Jahresscheiben ist zu ersehen, dass der Negativtrend der Bevölkerungsabnahme ab dem Jahr 1998 zugenommen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt hat sich hauptsächlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtendefizit) auf die Einwohnerentwicklung ausgewirkt; danach wirkte sich mit einigen Jahren Verzögerung der Arbeitsplatzabbau durch die Schließung des Kraftwerkes und der Gewächshausanlage aus.

Ein wesentlicher Indikator für die Bevölkerungsentwicklung eines Ortes ist die Anzahl der Geburten und im gleichen Maße auch der Todesfälle. Diese werden in der nachfolgenden Bewegungstabelle für den vorgenannten Zeitraum dargestellt.

BEWEGUNGSTABELLE BEVÖLKERUNG – VOCKERODE

Bevölkerung	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995 – 2005 Gesamt
Anfangsbestand	2.239	2.132	2.110	2.085	2.073	2.009	1.960	1.894	1.850	1.795	1.745	
Saldo Geburten / Sterbefälle	- 3	- 7	0	- 3	- 8	- 8	- 2	- 3	- 10	+ 7	- 2	- 39
Saldo Abwande- rung	- 104	- 15	- 25	- 9	- 56	- 41	- 64	- 41	- 45	- 57	- 34	- 491
Saldo gesamt	- 107	- 22	- 25	- 12	- 64	- 49	- 66	- 44	- 55	- 50	- 36	- 530
Endstand	2.132	2.110	2.085	2.073	2.009	1.960	1.894	1.850	1.795	1.745	1.709	

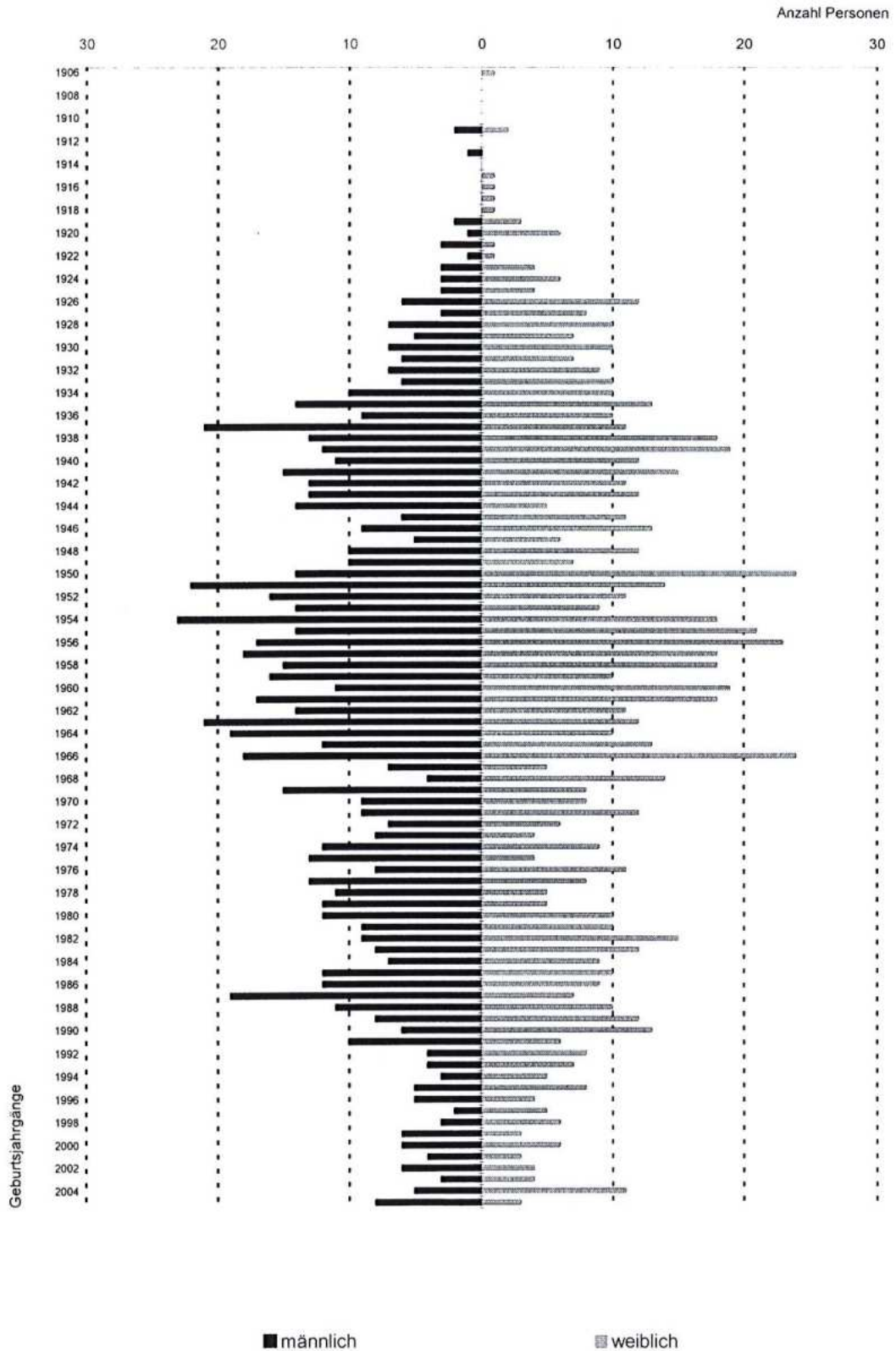
In Vockerode ergibt sich damit rechnerisch ein Sterbeüberschuss von 3,9 Einwohnern pro Jahr bei einem Verhältnis von 1:1,28 (Geburten dividiert durch Sterbefälle). Im Land Sachsen-Anhalt beträgt das Verhältnis 1:1,8. In Vockerode findet demnach die Überalterung der Bevölkerung langsamer statt als in weiten Teilen des Landes. Das ist ein Indiz dafür, dass die Einwohner sich hier wohl fühlen und trotz allem ihre Zukunft relativ positiv bewerten.

Die vorgenannte Aussage, die sich im Wesentlichen auf die Altersstruktur gründet, besitzt entsprechend der Alterpyramide die in vielen Orten Ostdeutschlands zu verzeichnende, sich entwickelnde "Urnenform", womit man von einem in Bezug auf Ostdeutschland durchschnittlich problematischen Alteraufbau sprechen kann, wenngleich der Blick in die einzelnen Jahrgänge in Bezug auf die Altersklassen bedeutet, dass nur $\frac{1}{7}$ der örtlichen Bevölkerung jünger als 18 Jahre und über $\frac{1}{4}$ dagegen älter als 60 Jahre ist.

In Bezug auf die Wanderungsbewegungen sind die Schwankungen vornehmlich bei den Zuzügen in Zusammenhang mit der Fertigstellung der einzelnen Abschnitte in den Einfamilienhausgebieten zu sehen. Die jährliche Anzahl der Fortzüge sind bis 2002 mit Ausnahme der Jahre 1995 und 2000 relativ konstant. Seit 2002 ist tendenziell eine Abnahme, welche 2005 nur noch weniger als die Hälfte der Fortzüge von 1995 erreicht, festzustellen. Ebenso haben sich die Zuzüge auf gleichem Niveau seit 2003 etwa stabilisiert. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Effekte der Binnenwanderung in Sachsen-Anhalt. In den letzten Jahren nähern sich die Anteile der Binnen- und Außenwanderung somit an, wobei die Außenwanderung nach wie vor als Hauptursache die schlechte wirtschaftliche Situation hat.

In Bezug auf die Bauformen in Vockerode ist festzustellen, dass die meisten Wegzüge in den Bereichen mit Blockbebauung zu verzeichnen sind. Die durchschnittlich wenigsten Wegzüge traten im alten Dorf auf.

**Alterspyramide 1906 - 2005 (entsprechend der Geburtsjahrgänge)
Vockerode
(Stichtag 31.12.2005)**



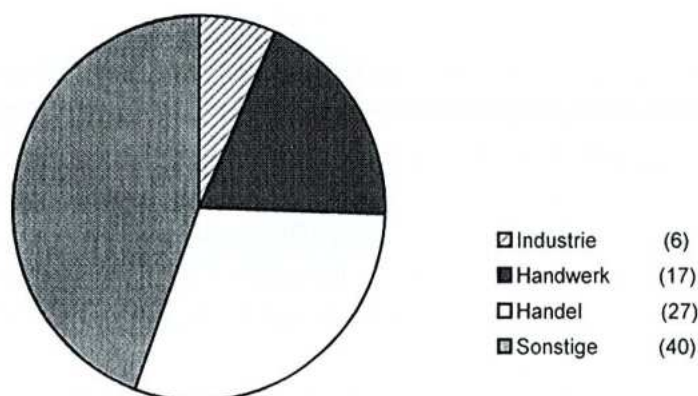
2.8 Wirtschaftsstruktur

2.8.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Die ökonomische Struktur Vockerodes war vor der Vereinigung Deutschlands durch die bereits benannten Gewächshausanlagen und den Kraftwerksbetrieb und damit die Energiewirtschaft geprägt. Eine weitere wirtschaftliche Säule war die Landwirtschaft. Aus der Entwicklung der Beschäftigung ist somit der wirtschaftliche Strukturwandel für Vockerode abzulesen. So dokumentieren u. a. das Wegbrechen von Arbeitsplätzen im Bereich der Gewächshausanlage und der Energiewirtschaft und eine Zunahme am Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor (reine Dienstleistung etc.) den sich vollziehenden strukturellen Wandel der Gemeinde.

Nach dem Zerfall der benannten wirtschaftlichen Großstrukturen entstanden viele kleine Unternehmen mit unterschiedlichen funktionalen Zuordnungen. Im Ergebnis dieser Entwicklung gingen zahlreiche Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde Vockerode verloren. Mittlerweile sind innerhalb der Ortslage aber wieder 90 Unternehmen mit über 520 Beschäftigten angesiedelt. Damit sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen bisher aber nur zu rd. 26,7 % ausgelastet. Für die kommenden Jahre ist zu befürchten, dass der bisherige Trend anhält und keine grundlegende Wende der Beschäftigungsentwicklung im produzierenden Gewerbe erreicht werden kann. Wegen der daraus resultierenden geringeren Nachfrage nach unternehmensbezogenen Dienstleistungen würde die Beschäftigung in den Branchen Handel und Dienstleistung ebenfalls weiter abnehmen.

Grafik Anzahl bestehender Gewerbebetriebe – Stand Dezember 2005



Auf Grund der günstigen Lage des Gewerbegebietes "Vockerode-West" zur Autobahn A9 ist jedoch bei einer Ansiedlung in entsprechender Größenordnung auch eine entgegengesetzte, sich stabilisierende Entwicklung im Bereich des Arbeitsmarktes möglich. Jedoch ist es allgemein schwierig, derzeit produzierende Unternehmen für die Ansiedlung in den vorgehaltenen Flächenarea-

len trotz der vorhandenen Standortvorteile zu gewinnen. Als Standortvorteil stehen für den Bereich Vockerode insbesondere die gute verkehrliche Lage im Straßennetz sowie die Lage an der Elbe (Tourismuswirtschaft).

Zudem gibt es ein sich zunehmend entwickelndes Angebot touristischer Nutzungen in Verflechtung mit den weiteren touristischen Schwerpunkten des "Dessau-Wörlitzer Gartenreichs".

Auf Grund der genannten geringen Nachfragesituation werden daher in der vorliegenden Flächennutzungsplanung die gewerblich genutzten Bauflächen in Bezug auf die derzeitige, im Bestand ausgeübte Nutzung gesichert und dementsprechend dargestellt. Letzteres ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass gewerbliche Standortkonzentrationen, wie perspektivisch im Ortsbild von Vockerode vorstellbar, erhebliche Vorteile im Wettbewerb um neue Arbeitsplätze, sowohl im Bereich der Industrie als auch im Dienstleistungsgewerbe besitzen. Inwiefern diese, in der gewerblichen Standortkonkurrenz mit dem nahe gelegenen Oberzentrum Dessau, sich als wesentlich ausprägen könnten, bleibt abzuwarten.

Es ist eher wahrscheinlich, dass kleinere Unternehmen, wie bereits am Standort Vockerode-West in Teilen vorhanden, die Besiedlungsstruktur dieses Areal in den nächsten Jahren bestimmen werden. Je kleiner und unspezialisierter die Unternehmen sind, desto größer sind auch ihre Freiheiten in der Standortwahl.

Der bestehende und durch die Flächennutzungsplanung fortgeführte Mix zwischen den etablierten Standorten und den als planungsrechtliche Offerte bestehenden Gebieten stellt nunmehr, auch in Bezug auf die Anziehungskraft der benachbarten Stadt Dessau als Hauptstandortkonkurrent, ein flexibles Nutzungspotential gewerblicher Art dar.

2.8.2 Landwirtschaft

In der Entwicklung einer leistungsfähigen Ernährungs-, Land- und Forstwirtschaft besteht das Hauptziel der sachsen-anhaltischen Agrarpolitik. Hierzu gehören die Erzeugung hochwertiger, marktgerechter Agrarerzeugnisse entsprechend den Rahmenbedingungen des europäischen Binnenmarktes und den spezifischen Gegebenheiten der Regionen sowie die Sicherung einer umweltgerechten Produktionsweise in wirtschaftlich stabilen Unternehmen, die zur Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft beitragen.

Es sollen die in der Landwirtschaft Tätigen an der allgemeinen Einkommens- und Wohlstandsentwicklung, unter den Bedingungen der sozialen Marktwirtschaft, teilnehmen. Hierfür lassen sich spezifische Ziele und Maßnahmen ableiten:

- Förderung einer vielfältigen Betriebsstruktur und Gewährleistung der Chancengleichheit,

- Förderung einer standortgerechten Nutzung der natürlichen Ressourcen und Nutzung der Potentiale der einheimischen Land- und Ernährungswirtschaft,
- Erhaltung der Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes.

Die landwirtschaftlichen Betriebs- und Nutzungsstrukturen in Vockerode sind seit der Wiedervereinigung im Wandel. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt vorrangig durch die Agrargenossenschaft.

Es wird bezweckt, die

- landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen zu erhalten und den Rahmenbedingungen anzupassen,
- Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Naturschutz zu entflechten,
- Landwirtschaft behutsam in ökologisch bedeutsame Biotopbereiche zu integrieren,
- Betroffenheit der Landwirtschaft durch Inanspruchnahme hochwertiger und betrieblich benötigter Flächen zugunsten der Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden, indem ein sog. „Flächenrecycling“ von bereits bebauten oder gewerblich genutzten Bereichen erfolgt.

In der Region um Vockerode existiert eine ertragreiche Landwirtschaft, da gute Böden diese Region kennzeichnen. Die vorhandenen Landwirtschaftsflächen und die Rinderstallanlage werden zum größten Teil erhalten und weiterbetrieben. Bei der derzeitigen Landwirtschaftsfläche von etwa 630 ha (100 %) im Gemeindegebiet Vockerode wurden max. 2 ha (0,3 %) als Bauland ausgewiesen. Der Prozentsatz von 0,3 % ist vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung der Gemeinde Vockerode und in Bezug auf den Zeithorizont von 15 Jahren angemessen.

Die Darstellung der Waldflächen basiert auf der aktuellen Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes für die VWG „Wörlitzer Winkel“ aus dem Jahr 2000. Aufforstungsflächen sind mit Ausnahme des Bereiches "Matzwerder" nicht dargestellt worden.

In der Gemarkung Vockerode laufen derzeit zwei Verfahren gemäß § 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG):

- Bodenordnungsverfahren Vockerode, Jungrinderanlage, Verf. Nr. 61410-GHC-40/94

Bodenordnungsgebiet A:

- Gemarkung Vockerode, Flur 3, Flurstücke 113/2, 114/2, 115/2, 182, 183; Flur 4, Flurstücke 63, 64/2, 66, 101
- Gemarkung Griesen, Flur 2, Flurstücke 42/1, 42/2, 42/3, 42/4
- Gemarkung Wörlitz, Flur 20, Flurstück 11

Bodenordnungsgebiet B:

- Gemarkung Vockerode, Flur 4, Flurstücke 67, 68, 69, 70, 71, 72, 102
- Bodenordnungsverfahren Zusammenführung Vockerode, Verf.-Nr. 11/2

Bodenordnungsabbaugebiet A:

- Gemarkung Vockerode, Flur 2, Flurstücke 212/1 bis 212/5, 212/7 bis 212/11, 213/1 bis 231/14, 213/16 bis 213/21, 214/7 bis 214/11, 214/15 bis 214/16, 214/19 und 185/13

Bodenordnungsgebiet B:

- Gemarkung Vockerode, Flur 2, Flurstücke 214/1 und 214/6, 214/13, 214/17, 214/18, 214/20

2.9 Immissionen

2.9.1 Schadstoffimmissionen

Die Immissionen im gesamten Plangebiet sind nach dem Rückgang der kohleverarbeitenden Industrie 1989 stark gesunken. Die Schwefeldioxidimmissionen sind seit dem weiter kontinuierlich zurück gegangen, während Staubemissionen ebenso kontinuierlich reduziert werden konnten. Somit ist die Luftbelastung kein wesentliches Problem mehr für den vorliegenden Planungsraum. Allerdings sind zunehmende Emissionen aus dem Fahrzeugverkehr heraus zu verzeichnen.

Bei Neu- und Änderungsplanungen wäre somit eine energiebedarfsmindernde Bebauungsplanung bezüglich möglichst guter Voraussetzungen für eine passive Nutzung der Sonnenenergie und dem Einbau von Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen denkenswert. So stehen hier bei kleineren dezentralen Anlagen insbesondere die Ausrichtung der Gebäude, Abstände, die Beschattung sowie die gestalterischen Vorgaben im Vordergrund. Mögliche Instrumente für die Umsetzung wären die Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB), die Festsetzung von Gebieten, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG⁶ bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) sowie die Festsetzung von Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

Bezogen auf den Raumwärmebedarf der Wohngebäude kann gesagt werden, dass ältere Einfamilienhäuser in der Gemeinde über einen hohen Anteil an Ofenheizungen verfügten. Eine Vielzahl von Gebäuden haben in der Zwischenzeit eine Umstellung erfahren, je neuer die Einfamilienhäuser sind, desto neuer ist die Ausstattung mit einer Zentralheizung. Dabei besitzen viele Wohngebäude der Gemeinde einen hohen Ausstattungsgrad mit Fernwärme, wel-

⁶ BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundes-Immissionsschutzgesetz

che zentral über ein Heizkraftwerk zur Verfügung gestellt wird. Maßnahmen bezüglich des Raumwärmebedarfs von "Wohnen/Kleingewerbe" sollten sich auf die Verbesserung der Wärmedämmung durch bauliche Sanierung der Gebäude, die Modernisierung, der Heizanlagen sowie auf das Nutzerverhalten beziehen.

Auf dem Verkehrssektor geht es um die Verringerung der Fahrleistung, um die Verlagerung auf den nichtmotorisierten bzw. öffentlichen Verkehr. In ländlichen Räumen ist der PKW das Verkehrsmittel Nr. 1, da es immer schwieriger wird, den öffentlichen Nahverkehr in einer attraktiven Andienungsdichte vorzuhalten. Damit ergeben sich allenfalls für die touristischen Verkehre Potentiale einer Bündelung bzw. Verlangsamung von Verkehrsprozessen innerhalb der Kulturlandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs, wobei es hierzu eines abgestimmten Mobilitätskonzeptes bedürfen würde, dem die Gemeinde Vockerode auch grundsätzlich positiv gegenüberstünde.

2.9.2 Schallemissionen

Ausgehend von der BAB 9 wirken auf das Gemeindegebiet Emissionen durch Lärm- und Luftschadstoffe ein. Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der BAB 9 von vier auf sechs Fahrspuren und Standstreifen für den Elbe-Abschnitt wurde beim RP Dessau durchgeführt und ist inzwischen abgeschlossen. Die südöstliche Befestigungskante der A9 hat sich durch den Ausbau um ca. 20 m in Richtung Süden verschoben. Beiderseits der Autobahn wird ein 30 m breiter Geländestreifen für Landschaftsbaumaßnahmen in Anspruch genommen. Da dies eine wesentliche Änderung der BAB 9 gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV ist, gelten die Immissionsgrenzwerte gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV.

Für den sechsspürigen Ausbau der A9 im Abschnitt Elbequerung Vockerode wird von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 90.000 KFZ und einem LKW-Anteil nachts von 45 % ausgegangen. Zur Gewährleistung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind ohne schallabschirmende Maßnahmen (Wall/Wand) Schutzabstände von 475 m in Bezug auf Mischgebiete und 830 m in Bezug auf Wohngebiete erforderlich. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht etwa ein störungsfreies Wohnen gewährleisten sollen, sondern als Kompromiss zwischen den Belangen des Verkehrswegebbaus und denen des Immissionsschutzes zu verstehen sind. Der vorliegende Flächennutzungsplan sieht ein Heranrücken von MI-Teilflächen auf ca. 675 m vor.

Im Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der A9 wurden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Im nordwestlichen Teil der MI-Teilflächen ist mit einem Beurteilungspegel von ca. 51,0 dB (A) (50,7 dB (A) bei 700 m Abstand) nachts zu rechnen, was eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes laut Immissionsgrenz-

wert der Verkehrslärmschutzverordnung von 54 dB (A) nachts bedeutet. Der maximal zulässige Tageswert von 64 dB (A) wird bei einem Immissionswert von 55,6 dB (A) bei 700 m Abstand zur BAB 9 ebenfalls unterschritten.

Die für Gewerbegebiete gültigen Grenzwerte von 69 bzw. 59 dB (A) am Tag bzw. in der Nacht würden im Abstand von ca. 100 m, bezogen auf die geplante Trassenmitte der BAB 9, hinsichtlich des Tagwertes bzw. 240 m hinsichtlich des Nachtwertes überschritten werden. Demzufolge sind im Abstand von 200 m zur BAB 9 eingeschränkte Industriegebiete dargestellt.

Für Industriegebiete gibt die 16. BImSchV keine Grenzwerte an.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen bauliche Anlagen, wie Hochbauten sowie diesen gleichgestellte Anlagen, z. B. Abgrabungen und Aufgrabungen größeren Umfangs, längs der BAB 9 in einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Einhaltung dieses Abstandes gewährleistet der 30 m breite Streifen für Landschaftsbaumaßnahmen sowie die 10 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt festgesetzte Baugrenze des B-Planes Nr. 3.

Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder andere Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Autobahnamt Halle), wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Dieser Abstand gilt für den sechsspurigen Ausbau der BAB 9.

2.10 Aufschüttungen / Abgrabungen / Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. BauGB sind im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind zu kennzeichnen. Dabei ist der Begriff "bauliche Nutzung" nicht zu eng auszulegen, sondern es sind darunter auch andere Flächen, wie Grünflächen/Spielplätze/Kinderspielflächen usw. zu verstehen, also alle Flächen, durch deren Benutzung oder Nutzung durch den Menschen gesundheitliche Beeinträchtigungen entstehen können. Im Plangebiet betrifft dies hauptsächlich Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen, welche auf Grund der vorgefundenen bzw. bisherigen Betriebsstrukturen nachgenutzter Flächen anzunehmen sind. Informationen über Altlastenstandorte sind dem Informationssystem der Altlastenverdachtsflächen (ALVF) beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst zu entnehmen. Wesentlich ist darauf hinzuweisen, dass in diesem Informationssystem Altlasten aus bergbaulicher Nutzung nicht erfasst sind.

Im Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst liegt ein Kataster vor, in dem die potentiellen Altlastenverdachtsflächen (ALVF) aufgelistet, beschrieben und beprobungslos bewertet sind:

Kennziffer 1 515 1062	Bezeichnung	Bemerkung	Einschätzung / Konfliktpotential	Darstellung
...4 9660	Müllkippe Kapenweg	1992 gesichert und rekultiviert (siehe unten)	keine Nutzungskonflikte	Fläche für die Landwirtschaft
...4 9661	ehem. Deponie	Deponie ist nicht mehr erkennbar	keine Nutzungskonflikte	Allgemeines Wohngebiet, Nutzung als Parkanlage am „August-Bebel-Platz“
...5 9662	Schrottplatz und Klärgrube Bake	ist saniert und bebaut	keine Nutzungskonflikte	Mischgebiet
...5 9663	Kälberaufzuchtanlage (fw. Gemarkung Griesen)	wird von der Agrar-genossenschaft Wörlitz eG genutzt	keine Nutzungskonflikte	Fläche für die Landwirtschaft
...5 9664	Kläranlage	wurde 2003 zurückgebaut und saniert	keine Nutzungskonflikte	Fläche für die Landwirtschaft
...5 9665	ehem. Tankstelle Wolter	Recherchen ergaben keine Erkenntnisse / bebaut	sehr gering, da schon seit mehreren Jahrzehnten bebaut - Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet
...5 9666	Gewächshausanlage	siehe unten	keine Nutzungskonflikte	Gewerbegebiet
...5 9667	Kraftwerk Elbe	Gewerblich genutzte Fläche	sehr gering, da versiegelt	Gewerbegebiet
...5 9696	Teilflächen von ...5 9667	Gewerblich genutzte Fläche	sehr gering, da versiegelt	Gewerbegebiet

zu ...5 Laut Bericht der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Dr. Eisele, vom 06. November 1997, welche eine orientierte Erkundung auf dem Gelände der ehemaligen Gewächshausanlage durchführte, wurden keine Auffälligkeiten (außer einer Rammkernsondierung) in Bezug auf den untersuchten Parameterumfang festgestellt.

zu ...4 Für die Müllkippe am „Kapenweg“ wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Auf der Grundlage des Ergebnisberichtes wurde die Deponie mit Fördermitteln 1992 gesichert und rekultiviert. Eine Entlassung aus der Nachsorge ist durch den Landkreis noch nicht erfolgt. Ein negativer Einfluss der Deponie auf das Landschaftsschutzgebiet ist nicht zu befürchten. Da eine Überbauung der Deponie nicht vorgesehen ist, sind keine Auflagen erforderlich.

Im Flächennutzungsplan werden die Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Für die Altlastenstandorte gilt, dass im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen im Näherungsbereich Gefährdungsabschätzungen erfolgen sollten. Grundsätzlich gilt, dass bei Bodenaushubarbeiten vorgefundene Bodenverhältnisse, die untypisch für das Gebiet sind oder aber auf eine Ablagerung hindeuten, dem Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst umgehend zu

melden sind. Letzteres bezieht sich auch auf bereits als saniert bezeichnete Altlastenstandorte, da jeweils in Abhängigkeit von Nachnutzung dieser Flächen, nur regelmäßig der Sanierungsumfang bewältigt wurde, der für eine Durchführung der beabsichtigten schadlosen Nutzung für notwendig erachtet wurde. Werden Sanierungsmaßnahmen für Altlasten geplant, so ist in jedem Fall die Untere Abfallbehörde (Umweltamt) einzuschalten, die den Sanierungsumfang festlegt, für die zur Sanierung der Altlast erforderlichen Maßnahmen Anordnungen trifft und die Sanierung überwacht. Werden bei den zukünftig zu führenden Baumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist ebenfalls das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. ENTWICKLUNG VON GENERELLEN ORDNUNGSVORSTELLUNGEN

3.1 Entwicklungspolitische Zielvorstellungen

Der Landesentwicklungsplan⁷ bestimmt in seinen Zielen, dass die Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln ist, um die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu schaffen und eine ausgewogene Siedlungsstruktur im Land Sachsen-Anhalt sicherzustellen. Mittel dieser Siedlungsstrukturpolitik soll die Bestimmung von Schwerpunkträumen mit vorrangiger Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sein. Das darin zum Ausdruck kommende Prinzip der dezentralen Konzentration in leistungsfähigen regionalen Räumen und Teilräumen soll seine weitere Konkretisierung in den Regionalplänen finden.

Die Gemeinde Vockerode besitzt keinerlei zentralörtliche Funktionen. Hieraus wird deutlich, dass Gemeinden wie Vockerode auch in ihrer städtebaulichen Ordnung nur nach den Grundprinzipien der Eigenentwicklung ihre Ziele realistisch formulieren können.

3.2 Ordnungselemente für den Planungsraum

3.2.1 Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftlichen Aufbaus

a) Maßnahmen für Natur und Landschaft in der Gemarkung Vockerode

Die aufgezeigten Zusammenhänge und Konflikte sind Gegenstand der Betrachtung im Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel. Es wird hier ein breites Maßnahmenpaket zum Schutz und Erhalt sensibler Landschaftsräume und zur Entwicklung degradierter Landschaftsräume aufgestellt, dass nicht in jedem Fall von der Gemeinde erbracht werden kann. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird auf die erforderliche Einzelabstimmung zu den jeweiligen Maßnahmen verwiesen. Eine weitere Vertiefung

⁷ Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2004 (GVBl. LSA S. 244)

hierzu erfolgt in diesem Planwerk nicht. Es ist in diesem Zusammenhang aber heraus zu stellen, dass der Planungsträger großen Wert auf eine weitreichende Grünflächenplanung, unter sorgfältigem Umgang mit landschaftlichen Elementen und siedlungsräumlich geprägten Grünflächen, mit dem Ziel Freiflächennutzungen zu definieren und damit ein Konzept für die grünräumliche Grundausstattung zu erarbeiten, legt. In den verbindlichen Bauleitplanungen werden daher übergeordnete Grünverbindungen, wie vorliegend dargestellt, zu sichern sein.

Damit bestehen die zukünftigen Zielsetzungen im Planungsraum in folgenden Schwerpunkten:

- Erhalt und Pflege der natürlichen und durch die Produktion bedingte Eigenart der Landschaft
- Nutzung der Landschaft durch ökologisch ausgerichtete Land- und Forstwirtschaft sowie für die Erholung, unter Beachtung von Naturschutz- und Denkmalschutzziele
- Bedingungen schaffen, die den heute lebenden und zukünftigen Generationen gestatten, in einer gesunden Umwelt zu leben und zu arbeiten, Erholung und Entspannung zu finden.

Mit dieser Zielstellung sind vorhandene Konflikte zu lösen. Dabei ist vorrangig von der Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Landwirtschaft auszugehen. Im Hinblick auf das zum europäischen Netz "NATURA 2000" gehörende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Dessau-Wörlitzer Elbauen" (DE 4140-304) sowie das europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (DE 4139-401) werden im Sinne gemeindeübergreifender Maßnahmen zur Fortentwicklung der Biotopvernetzung die hierfür erarbeiteten Fachplanungen durch den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht in Frage gestellt.

Das Gleiche gilt in diesem Zusammenhang für die denkmalpflegerischen Fachplanungen. Sie werden auf die jeweiligen Biotoparten ausgerichtete Entwicklungsgrundsätze und Ziele einvernehmlich zu berücksichtigen haben.

Gemäß § 246a BauGB n. F. sollen anlässlich von Neubekanntmachungen des Flächennutzungsplanes die im § 5 Abs. 4a BauGB bezeichneten Gebiete nach Maßgabe dieser Bestimmung nachrichtlich übernommen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um überschwemmungsgefährdete Gebiete. Nach § 98a Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) sind überschwemmungsgefährdete Gebiete die Gebiete, die bei Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können. Hierunter fallen im vorliegenden Flächennutzungsplan alle Gebiete der Gemarkung außerhalb der Überschwemmungsgebiete gem. § 96 Abs. 2 WG-LSA.

3.2.2 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage

a) des primären Straßennetzes

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde gut durch die westlich verlaufende Bundesautobahn BAB 9 Nürnberg – Berlin mit einer vom Ortskern 2 km entfernten Anschlussstelle an das überregionale bzw. internationale Verkehrsnetz angeschlossen. Ferner kann über die Landesstraße L 133 die Stadt Dessau sowie die Bundesstraße B 107 im Osten erreicht werden. Damit ist die innere Erschließung der Ortslage grundsätzlich gewährleistet. Im Ergebnis der, vor dem Hintergrund zunehmender Attraktivität des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs sich entwickelnder Verkehrsbelebung auf der die Ortslage querenden Landesstraße, wird das Verkehrsaufkommen neben dem sogenannten Quell- und Zielverkehr wesentlich mit durch den Durchgangsverkehr bestimmt.

Ortsumfahrungen oder anderweitige entlastende Verkehrsmaßnahmen im Plangebiet des Flächennutzungsplanes werden auf Grund der sensiblen räumlichen Lage der Gemeinde Vockerode gegenwärtig nicht dargestellt.

b) des öffentlichen Personennahverkehrs

Die Gleisanlage der ehemaligen Kohlebahn wird nicht mehr betrieben. Weitere schienengebundene Anbindungen gibt es derzeit für Vockerode nicht. Überlegungen zur Aufwertung der bestehenden Gleistrassen für den Tourismus oder den ÖPNV sollen zukünftig möglich sein.

In Abstimmung mit den Verkehrsträgern gilt es die Fahrpläne von Bus und Bahn (hier insbesondere in Bezug auf die nächstgelegenen Bahnhöfe in Dessau und ggf. Gräfenhainichen) aufeinander abzustimmen und damit die Gemeinde Vockerode auch weiterhin an den schienenbezogenen öffentlichen Personennahverkehr anzubinden. In Abstimmung mit den Verkehrsträgern sind damit Verbesserungen erforderlich in Bezug auf die Fahrpläne des Regional- und Stadtverkehrs.

c) der Versorgungsnetze

Die im Gemeindegebiet vorhandenen und geplanten Versorgungsnetze (Eit-Leitungen, Abwasser usw.) beeinträchtigen die Siedlungsentwicklung nicht. Fragen der Sicherheitsabstände regeln im einzelnen die einschlägigen Bestimmungen. Sie werden ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein. Die Ergänzung und der Ausbau der Versorgungsnetze wird somit im Rahmen des Eigenbedarfs erfolgen.

Ferner ist auf die wachsende Rolle regenerativer Energien an dieser Stelle besonders hinzuweisen. Zur passiven Sonnenenergienutzung sollten neu hinzutretende bauliche Anlagen so strukturiert werden, dass die entsprechende Orientierung der Gebäude ermöglicht wird.

3.2.3 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes

Mittlerweile ist die Gemeinde Vockerode eine vorrangig durch das Wohnen geprägte Ortslage. Der Bestand und deren Erhaltung bietet überwiegend gute Aussichten zur Aufrechterhaltung der bestehenden Funktionsstruktur. Trotz des zur Kenntnis zu nehmenden Bevölkerungsrückgangs sind Ergänzungen aber auch hier in angemessener Größe möglich, ggf. auch in Verbindung mit privaten Dienstleistungen, fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen bzw. in punkto Naherholung/Freizeit.

Wesentlich ist dabei aber eine mit den Nachbargemeinden abgestimmte Entwicklung, um Qualitäten und Auslastungen zukünftig tragfähig abzusichern. Die Erschließung und Besiedelung neuer Standorte muss unabhängig von der Nutzungsoption die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Denkmalschutzes berücksichtigen und ggf. erkennbare Immissionskonflikte ausschließen.

3.3 Auswirkungen des sozioökonomischen Strukturwandels auf die räumliche Planung

Für den Bereich der räumlichen Planung werden die Veränderungen der Beschäftigungsstruktur erhebliche Bedeutung haben:

- Die Verschiebung des Beschäftigungsanteiles zu Gunsten nah orientierter Wirtschaftsbereiche und des Dienstleistungssektors begünstigt eine verstärkte Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten in verdichteten Siedlungsformen.
- Für Betriebe des produzierenden Gewerbes mit geringer Abhängigkeit von Transportkosten bieten sich die Chancen einer gegenläufigen Entwicklung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Standortansprüche dieser Betriebe an Boden-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitwerte erheblich steigen.
- Der Beitrag industrieller Arbeitsstätten zur Sicherung der Arbeitsplätze geht wesentlich zurück.

Die Planungsphilosophie der Gemeinde Vockerode im Einklang mit den raumordnerischen Zielen, gewerbliche Bauflächen zu Etablierung größerer Betriebe diesbezüglich bereit zu stellen, greift diesen Ansatz entsprechend den Grundsätzen der Raumordnung folgerichtig auf und orientiert damit auf die Symbiose zwischen der Bereitstellung von Potentialen für die Wirtschaftliche Entwicklung und eines intakten Wohnumfeldes für Beschäftigte dieser größeren Gewerbestandorte, wie z. B. "Vockerode-West".

3.4 Strukturmodelle als Grundlage für das Planungskonzept

Die Entscheidung für Darstellungen im Flächennutzungsplan und ihrer räumlichen Ausdehnung ist bei der Diskussion zu Planungsalternativen durch Strukturmodelle eingeengt. Diese stellen prinzipielle Funktionszusammenhänge und Entwicklungsrichtungen dar und berücksichtigen u. a.:

- die Beachtung landespflegerischer (denkmalpflegerischer) und ökologischer Belange bei der Strukturierung der neuen Gemeindelandschaft. Durch ausgewiesene Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche sowie die Grundwassersituation wird die Entwicklung beeinflusst.
- über Abstufungen der zulässigen Nutzungen, Einschränkungen aus schalltechnischer Sicht oder Abstandsflächen ist im vorliegenden Fall das Nebeneinander von Gemischen Bauflächen, Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen zu regeln.
- wichtige Erschließungswege für Gewerbebetriebe und die Landwirtschaft sowie den Tourismus, da hier verstärkt mit Schall-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen ist und auch eine übermäßige Verschmutzung der Wege nicht ausgeschlossen werden kann.
- unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ist die Kernbildung i. S. der Innenentwicklung zu fördern.

Die Ortslage Vockerode soll damit in ihrer traditionell mannigfaltigen dörflichen Siedlungsstruktur gestärkt werden. Die Entwicklungsrichtung für zukünftige Wohn-, Misch- oder Gewerbliche Bauflächen und ggf. für Freizeitnutzungen orientiert sich u. a. an den o. g. Parametern. Sie sind bei der Darstellung neuer Bauflächen auch über die Darstellungen der angestrebten Flächennutzungsplanaufstellung hinaus für spätere Flächennutzungsplanänderungen zu beachten.

4.0 PLANUNGSKONZEPTE FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung der Planungskonzeption werden durch die vorgenannten Ordnungselemente, wie die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, gesetzt. Daraus abgeleitet werden von der Gemeinde Vockerode folgende Entwicklungsleitlinien verfolgt:

- (1) Bereitstellung von Flächen zur integrativen Entwicklung der Siedlungsstruktur, Vorrang der Innenentwicklung (s. a. § 1a (e) Satz 1 BauGB),
- (2) Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung bereits bestehender Unternehmen,
- (3) Entwicklung der Einbindung in fremdenverkehrsrelevante Planungen, Freizeitnutzungen und Sport, im Hinblick auf die übergemeindlich abgestimmte Nutzungsverteilung im ländlichen Raum,
- (4) Sicherung der Bereiche mit wertvollem Grünbestand sowie deren Ergänzung und Vernetzung.

Die Grundlage für die Planung ist der Bestand. Die Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt, da so am Besten dem Rahmencharakter des Flächennutzungsplanes entsprochen wird. Der größte Teil der besiedelten Flächen im Bereich der Ortslage ist wohnbau-

lich genutzt. In Folge dessen werden diese Flächen als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Im nördlichen Teil von Vockerode wird der traditionell, hier siedlungsstrukturell gewachsene Bereich, im Rahmen der Planung als Potential für Gemischte Nutzungen aufgegriffen, daher wird dieses Gebiet als Gemische Baufläche (M) dargestellt. Letzteres erklärt sich auch daraus, dass auf Grund des fortschreitenden Strukturwandels der Landwirtschaft Betriebe in diesem Bereich außerhalb der Ortslage im Außenbereich entstanden sind, sich dort verfestigt haben und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Darstellung von Dorfgebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung quasi flächendeckend ausscheidet. Darüber hinaus sind im Gegenzug Gemischte Bauflächen mit niedrigeren Immissionsrichtwerten belegt, was wiederum die landwirtschaftliche Nutzung in unmittelbarer Umgebung der Ortslage begünstigt, sie in ihrem Bestand sichern hilft.

Somit steht neben der nichtabsehbaren Unterbringung von bisher auch nicht vorhandenen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Ortsbereich zukünftig verstärkt die Frage nach der Differenzierung zwischen Wohn- und Mischgebieten. Die gegenwärtige grundsätzliche Bauflächenabgrenzung nimmt hierauf Bezug und stellt unter städtebaulichen wie immissionsschutzseitigen Bewertungen das gewollte Siedlungsgefüge dar. Dabei stehen immer die Chancen lokal vorstellbarer Entwicklungen hinsichtlich verträglicher und wirtschaftlich sinnvoller Grundstücksnutzungen im Vordergrund. Die baulich-räumlichen Angebote hierzu wurden daraufhin eingehend untersucht.

Bestehende Gewerbestandorte einschließlich Flächen mit gewerblichem Entwicklungspotential werden als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus erfolgt die Differenzierung der Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan). In der verbindlichen Bauleitplanung wird dann entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu unterscheiden sein.

Für Vockerode sind ferner "ortserneuerungsspezifische Belange" (Ortsentwicklungskonzept) bei entsprechenden Planungen zu berücksichtigen. Entsprechend des Bestandes werden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen und die Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung, Kirche usw.) dargestellt.

Verkehrsflächen (klassifizierte Straßen, hier: Autobahn, Landesstraße) sowie die wichtigsten örtlichen Hauptverkehrswege werden erfasst und dargestellt. Nachrichtlich übernommen sind Anlagen der technischen Infrastruktur, einschließlich der zugehörigen Leitungen, bestehende Landschafts- und Naturschutzgebiete, Biotope und Naturdenkmale, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen und denkmalgeschützte Bereiche bzw. Einzeldenkmale nach Landesrecht.

Neben Waldgebieten und Flächen für die Landwirtschaft werden im Flächennutzungsplan bestehende und geplante Grünflächen dargestellt. Die Grünflächen mit besonderen Nutzungen werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung (z. B. Friedhof, Sportplatz) bezeichnet. Da für die Gemeinde Vockerode auch in angemessenem Umfang bauliche Erweiterungsflächen dargestellt werden, finden sich zur Freiraumentwicklung auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Ausgehend vom Bestand und unter Berücksichtigung der oben angesprochenen Ordnungselemente, der Zielvorstellungen der Gemeinde Vockerode und der landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, werden im Flächennutzungsplan Flächen für Ortserweiterungen und die im Ergebnis des Ortsumbauprozesses zu erwartenden Entwicklungen reduktiv dargestellt. Die genauere Betrachtung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen unter dem Aspekt der Einwohnerentwicklung erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

Gesamtflächendarstellung (in ha) – Gesamtfläche FNP 1.905,93 ha

Flächendarstellung	Flächenanteil in ha	Flächenanteil in %
Wohnbauflächen	32,62	1,72
Gemischte Bauflächen	19,18	1,10
Gewerbliche Bauflächen	61,13	3,21
Flächen für den Gemeinbedarf	2,16	0,12
Flächen für Wald	661,70	34,72
Flächen für die Landwirtschaft	880,29	46,20
Grünflächen	68,13	3,57
Wasserflächen	153,03	8,03
Verkehrsflächen	18,38	0,98
Versorgung	0,54	0,03
Weißfläche	6,09	0,32
Gesamt in ha / %	1.905,93*	100,00

* Gemarkungsumgrenzung auf der Grundlage übergebener ATKIS-Daten vom Landesamt für Vermessung Halle v. 23.11.99, Erlaubnis-Nr.: LvermD/R/591/99

Beabsichtigte Bauflächenneuausweisungen (ha)

Ge- meinde	W		M	G	Flächen für den Gemein- bedarf	Weiß- fläche
	Rückbau- u. Aufwertungs- gebiete	Teilrückbau- u. Aufwer- tungsgebiete				
Vocke- rode	-0,55		0,86	---	-0,53	-5,83
	zzgl. Ortsumbaugelände ⁸					
	2,61	1,23				
gesamt ⁹	-1,73 %		4,63 %	0,00 %	-19,70 %	-48,91 %

Bei Werten in ha für die Bauflächen ist von ungefähren Werten auszugehen; die Zahlen sind im Maßstab des Flächennutzungsplanes (M 1 : 10 000) in der Zeichnung ermittelt worden.

4.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung¹⁰

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist insbesondere die Betrachtung der Einwohnerentwicklung bedeutsam. Aus diesem Grund wird im folgenden versucht, eine Prognose zur Einwohnerentwicklung der Gemeinde Vockerode, unter Betrachtung vorhandener Untersuchungen abzugeben.

Alle Trends deuten darauf hin, dass sowohl auf Landes-, Kreis- und lokaler Ebene die Bevölkerungszahl in den Folgejahren rückläufig sein wird. Obwohl die Lebenserwartung steigt und künftig auch etwas höhere Geburtenraten erwartet werden, wachsen die Sterbeüberschüsse an. Die negative natürliche Entwicklung beeinflusst somit die Bevölkerungsentwicklung auch in Vockero-
de wesentlich. Mit wanderungsbedingtem Bevölkerungszuwachs ist dagegen nicht übermäßig zu rechnen. Stark verändern wird sich künftig der Altersauf-
bau der Bevölkerung. Sinkende Kinderzahlen und starker Zuwachs an Perso-
nen im höheren Lebensalter lassen damit auch das Durchschnittsalter im
Plangebiet ansteigen.

Das statistische Landesamt des Landes Sachsen-Anhalt hat die aktualisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt für den Zeitraum bis 2020 heraus gegeben. Danach wird die Bevölkerung im Landkreis Anhalt-Zerbst bis zum 2020 um weitere 22,1 % zurück gehen und die heute bestehende, er-
kennbar rückläufige Tendenz sich somit fortsetzen.

⁸ mit Wohnungsbestand, ohne einbezogene Garagenhöfe, Schulstandorte und ausschließlich land-
schaftlich geprägte Bereiche gemäß 1. Fortschreibung Stadtumbaukonzept 2004

⁹ ohne Reduktion Ortsumbaugelände, hierzu Kapitel 4.2.2/4.2.3

¹⁰ auch unter Verwendung von Angaben aus Ortsentwicklungskonzept Vockerode, September 2003 -
SALEG mbH

Für die Gemeinde Vockerode selbst führt das statistische Landesamt keine Bevölkerungsprognose für den Betrachtungshorizont des Flächennutzungsplanes. Demzufolge ist es erforderlich, den Verlauf der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 10 Jahren zu analysieren und diesen ins Verhältnis zur Landkreisprognose zu setzen. Somit sind die Aussagen zu vorliegendem Flächennutzungsplan in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung in Vockerode mit einem gewissen Maß an Vorsicht getroffen worden, obwohl sie sich dennoch an langfristigen Verlaufsmustern, die durchaus auch auf Vockerode übertragbar sind, orientieren:

Der Trend zu niedrigen Kinderzahlen dürfte fortbestehen und auch der Alterungsprozess dürfte sich bezogen auf die Bevölkerungsstruktur fortsetzen (insbesondere Zunahme der Bevölkerung im Seniorenalter verstärkt ab 2025). Dieser Sachverhalt lässt sich wie vorbenannt, sowohl aus der Bevölkerungsstatistik von Vockerode als auch aus der landkreisbezogenen und letztlich landesweiten Entwicklung ablesen. Mit einer natürlichen Bevölkerungszunahme ist daher nicht zu rechnen. Setzt sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unverändert fort, d. h. bleibt es bei einer in geringem Maße degressiven Abwanderungsrate und gleicht sich das Geburten-/Sterbesaldo in etwa aus, kann von einer annähernd linearen Bevölkerungsabnahme ausgegangen werden und Vockerode wird somit im Jahr 2020 noch rd. 1.450 Einwohner haben.

Es ist erkennbar, dass in Vockerode z. Zt. noch weniger Kinder geboren werden als im regionalen Durchschnitt. Die Tendenz ist jedoch leicht steigend (rd. 27 % der Bevölkerung im gebärfähigen Alter). Der Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung liegt somit auch im Jahr 2020 noch höher als der Landeswert, wird sich jedoch mit der Verrentung der geburtenstarken Jahrgänge etwa ab 2025 weiter zu Ungunsten einer ausgewogenen Bevölkerungsverteilung verschieben, wobei sich erst dann offensichtlich der fehlende Nachwuchs bemerkbar machen wird.

Allerdings wurde gerade in den letzten Jahren die Einwohnerentwicklung in Vockerode auch maßgeblich durch das Wegbrechen von Arbeitsplätzen am Ort und im Umfeld beeinflusst. Das dadurch hervorgerufene negative Wanderungssaldo wird sich erkennbar mittelfristig stabilisieren. Das bedeutet, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanung auch davon ausgegangen wird, dass durch die bereits eingeleiteten wirtschaftspolitischen Maßnahmen Chancen bestehen, dass künftig wieder in Vockerode und der näheren Umgebung mehr Menschen ihren Lebensunterhalt verdienen können. Das bedeutet konkret, dass die zur Zeit in Vockerode angesiedelten 90! Klein- und mittelständigen Unternehmen mit gegenwärtig 527 sozialpflichtigen Arbeitnehmern (Stand: 30.06.2005) aus Sicht der Gemeinde ein noch ausbaufähiges Potential darstellen, die Gemeinde in wirtschaftlicher und damit auch bevölkerungsbezogener Hinsicht zu stabilisieren. Die große Gewerbefläche Vockerode-West spielt dabei sicherlich eine zentrale Rolle, aber auch die Frage der vorstellbaren Entwicklung des Altstandortes des Dampfkraftwerkes Vockerode.

Auch Einrichtungen des Tourismus, im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des kulturellen Angebotes im Dessau-Wörlitzer Gartenreich, können ebenfalls Impulsgeber einer teilträumlich-wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung sein. Damit setzt sich der prognostizierte Bevölkerungsrückgang, auf Grund der spezifischen Situation der Ortslage einer nicht ausschließlich dörflich geprägten Gemeinde, zusammen aus einem angenommenen Bevölkerungsrückgang von rd. 15 %, auf Grund der demografischen Entwicklung, im Rahmen des sich seit 2003 abzeichnenden Trends zur Verlangsamung des Bevölkerungsrückgangs, in Verbindung mit dem wirtschaftlichen Potential der Gemeinde. Letzteres meint insbesondere das Gewerbeflächenpotential Vockerode-West, welches in der Lage, ist das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zusätzlich zu dem Bestehenden nachhaltig zu beeinflussen; ebenso wie tourismusorientierte Projekte im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs in der Lage sind, eine positive Impulswirkung der Gemeinde zu geben. Darüber hinaus ist die Entwicklung des Standortes des alten Dampfkraftwerkes in so vielerlei Richtungen gegenwärtig denkbar, dass hierzu keine verlässliche Aussage im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung möglich ist.

Das derzeitige Angebot an Wohnnutzungen ist für den angenommenen Horizont zur Bevölkerungsentwicklung zu umfangreich. Mit dem Ortsentwicklungskonzept, in Verbindung mit dem Leitbild und Rahmenkonzept zur zukünftigen Gestaltung der Gemeinde Vockerode, kann durch Reduktion des Überangebotes hin zu einem marktverträglichen Leerstand (< 10 %) regulierend auf die Baulandpreise eingewirkt werden, so dass die Gemeinde weiterhin ein attraktiver Wohnstandort, auch für den Einfamilienhausbau bleibt. Damit setzt die Gemeinde Vockerode ganz klar auf die Weiterprofilierung als Wohnstandort, im Zusammenhang mit einer im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes erwartbaren Zunahme an gewerblichen Nutzungen. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt dies.

Dennoch ist durch die o. g. Faktoren prognostisch nicht von einem Zuzug auszugehen, der die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Größenordnungen (> 5 %) entscheidend mitbestimmen wird.

4.2 Zukünftige Wohnstandorte/Siedlungsentwicklung

Der regionale und lokale Wohnungsmarkt wird von Angebot und Nachfrage bestimmt. Der Wohnungsbedarf lässt sich aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ableiten. Er ergibt sich aus der durchschnittlichen Wohnungsbelegung, der Wohnfläche je Einwohner und dem Ersatzwohnbedarf. In Abhängigkeit von den differenzierten Wohnungswünschen und den finanziellen Möglichkeiten der Haushalte entsteht so eine marktwirtschaftliche Wohnungsnachfrage. Dem steht ein konkretes Wohnungsangebot gegenüber, das sich nach Größe, Ausstattung, Bauform und Wohnumfeld unterscheidet. Durch Abrundungs- und Neubaupotentiale findet auch hier eine Entwicklung statt.

Die Daten in Bezug auf den Wohnungsbestand wurden im Ortsentwicklungskonzept Vockerode erfasst, so dass an dieser Stelle der Verweis auf dieses Papier erfolgt. Die Neustrukturierung der Wohnstandorte, einschließlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, erfolgt u. a. auf dieser Grundlage nach folgenden Gesichtspunkten:

1. Ergänzung/Abrundung bestehender Wohnstandorte, die günstige Erschließungsvoraussetzungen besitzen, Entwicklung der Siedlungsbereiche im Rahmen der Grundsätze ländlicher Ortsentwicklung, unter den Gesichtspunkten der Ortsstruktur und Ortsrandausbildung und reduktiver Inanspruchnahme freier Landschaft,
2. Entwicklung des Siedlungsbereiches unter Reduzierung des Geschosswohnungsbaus (stadtumbauadäquat)
3. Sicherung und Neuordnung wertvoller innerörtlicher Freiflächen,
4. Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen, die für die Natur und den Landschaftsschutz wertvoll sind,
5. Nachnutzung von Flächen aus infrastruktureller oder sonstiger Vornutzung.

4.2.1 Entwicklungsleitlinien

Unter den oben genannten Gesichtspunkten sind klare Entwicklungsleitlinien festzulegen:

1. Einzelne Flurstücke sind zusammenhängend zu erschließen, Restflächen sind zu vermeiden.
2. Die Entwicklungsziele des gemeindlichen Leitbildes und des Ortentwicklungskonzeptes Vockerode sind zeitgemäß und konsequent in der ortsbezogenen Entwicklung umzusetzen.
3. Auf die Berücksichtigung von Baulücken und vormals gärtnerisch genutzter Flächen, die im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung bebaut werden könnten, ist zu achten. Dabei sind mögliche Emissionen tätiger Betriebe in die Abwägung einzubeziehen.
4. Ortsrandlagen sind zu arrondieren bzw. in ihrer Prägnanz zu stärken.
5. Das Ortsbild darf nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Als wichtige Rahmenbedingung ist der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt zu beachten.

4.2.2 Wohnbauentwicklungsflächen

Der vorliegenden Flächennutzungsplan prognostiziert den Wohnungsbaubedarf bis 2020 und versucht, unter Beachtung der gesamtgemeindlichen Belange in seinen Darstellungen dieser Zielstellung zu entsprechen. Hierzu werden die Eingangsgrößen des Ortsentwicklungskonzeptes zur prognostischen

Berechnung verwendet und die Zielstellung der Wohnraumreduzierung auf 2020 projiziert.

Seit 2003 ist ein an Kontinuität gewinnender Prozess rückläufiger Bevölkerungsentwicklung erkennbar. Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist mit der Fortsetzung dieses Trends in leicht degressiver Form zu rechnen. Dennoch muss es Aufgabe der Flächennutzungsplanung sein, der Gemeinde und ihrer Bevölkerung ausreichende und attraktive Wohnbauflächen bereit zu stellen.

Auch wenn heute noch der Anteil der Senioren leicht unter dem Landesdurchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt liegt, wird dieser weiter leicht ansteigen und hauptsächlich dann in verstärktem Maße spürbar werden, wenn die Abwanderung jüngerer Einwohner bzw. der im arbeitsfähigen Alter anhalten würde. Hierdurch wird es jedoch keine nennenswerte Abnahme der Haushalte, sondern eher eine Zunahme verminderter Haushaltsgrößen geben, was absolut gesehen aber dennoch eine Abnahme der benötigten Wohneinheiten entspricht. Hinzu tritt, dass trotz der benannten Einwohnerreduzierung die Zahl der Arbeitslosen nur marginal schwankt und im Grundsatz konstant bleibt.

Aus aktuellen eigenen Erhebungen ist ersichtlich, dass gegenwärtig 150 marktrelevante Wohneinheiten (WE)¹¹ leer stehen. Das sind rd. 17 % aller marktrelevanten Wohnungen Vockerodes. Dieser Wert liegt weit über dem als marktregulierend bzw. technische Reserve zu bezeichnenden, akzeptierten und benötigten Leerstand für Sanierungsmaßnahmen, Umzugsreserven und dgl.. Rund dreiviertel der Leerstände befinden sich dabei in industriell errichteten mehrgeschossigen Blockbauten in der Ortsmitte und verteilen sich im Rest auf die in traditioneller Bauweise errichteten Gebäude der Ortslage.

Setzt sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wie oben benannt fort, wird auf Grund des Einwohnerrückgangs bis 2020 ein weiterer Anstieg um rd. 117 leerstehende Wohnungen zu verzeichnen sein. Hinzu kämen 43 leerstehende Wohneinheiten auf Grund sich verändernder Haushaltsgrößen. Damit wären in der Summe bei unveränderter Bebauungsstruktur im Jahre 2020 ca. 310 marktrelevante Wohneinheiten leer. Gleichzeitig kamen aber auch real in den vergangenen drei Jahren durchschnittlich 5 Wohneinheiten pro Jahr für Vockerode hinzu. Stellt man nunmehr in Rechnung, dass die Haushaltsgröße von 2,1 Einwohner/WE für 2020 als zielgebend angesehen wird, resultieren bei 695 verbleibenden Wohneinheiten 1.401 Einwohner. Ergänzt man hierzu den konservativ als gleichbleibend unterstellten Wohnungsneubau von 2 Wohneinheiten pro Jahr für diesen Zeitraum mit ebenso dieser durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Einwohner/WE, so ergeben sich hieraus nochmals 29 Einwohner, so dass in der Summe ein rechnerisches Ergebnis von 1.460 Einwohnern entsteht. Diese Einwohnerzahl liegt zwischen dem Trendszenario und dem Stabilisierungsszenario des Ortsumbaukonzeptes Vockerode mit deutlicher Ausrichtung zum Trendszenario.

¹¹ Bezieht man die im Bereich des westlichen Ortseingangs gelegenen, ruinösen Wohneinheiten noch vorhandener Blockbebauung hinzu, ergibt sich noch einmal in etwa dieselbe Größenordnung.

Die durchschnittliche Wohnungsbelegung in Vockerode beträgt im Jahr 2005 nach dem Mikrozensus für Gemeinden < 2.000 Einwohner 2,39 Personen. Die tatsächliche Belegung der Wohnungen in Vockerode ergibt davon abweichend einen Wert von 2,32 Personen (leerstandsbereinigt). In der Prognose wird auf Grund der benannten Rahmenbedingungen konservativ ein Wert von rd. 2,1 Einwohner pro WE im Jahr 2020 angenommen. Bei Umsetzung der getroffenen Annahmen ergibt sich für die Gemeinde Vockerode im Jahre 2020 ein Wohnungsbedarf von rd. 695 WE. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Planansätze zur Wohnbauflächenentwicklung:

888 WE als Ausgangswert für 2005 (davon ca. 150 WE Leerstand)¹²

Vockerode	Einw.-Zahl 31.12.2005	Abnahme in %	Abnahme Einwohner	Einw.-Zahl 2020	Abnahme in WE ¹³
	1.709	rd. 15	249	1.460	117
	bewohnte WE 2005 ¹⁴			bewohnte WE 2020	Abnahme bewohnte WE 2005 ¹⁵
	738			695	43

Auch wenn davon auszugehen ist, dass nicht jede marktrelevante, in Vockerode derzeit leer stehende Wohnung tatsächlich marktbeeinflussend wirkt, so zeigt oben stehende Tabelle doch, dass von den gegenwärtig 738 Wohneinheiten, welche in Wohn- und Nichtwohngebäude in der Gemeinde Vockerode anzutreffen sind nur noch 695 WE verbleiben sollen.

Für die Haushaltsgröße von 2,1 Einwohner/WE im Jahr 2020 resultieren also 1.460 Einwohner. Für diese Einwohnerzahl ist für das Jahr 2020 eine Wohnflächenversorgung von 43 qm je Person¹⁶ zu prognostizieren. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße, wie oben benannt, hauptsächlich im Ergebnis des Verhältnisses Zu- und Abwanderung, Sterberate und Geburtenrate auf 2,1 EW pro WE im Jahr 2020 sinkt (entspricht einer zusätzlichen Abnahme von 48 WE), wird eine Wohnbauflächenbereitstellung für die dann erwartbare Bevölkerungszahl (zzgl. einer angemessenen Dispositionsreserve) notwendig. Hieraus ergibt sich für die Gemeinde Vockerode ein Bedarf für das Jahr 2020 von rd. 695 bewohnten WE.

¹² ohne leer stehendem Geschosswohnungsbau am westlichen Ortsrand

¹³ WE – Wohneinheiten, verringert durch Einwohnerrückgang, bezogen auf eine mittlere Haushaltsgröße von 2,12 Personen pro Haushalt bis zum Jahre 2020

¹⁴ abzgl. 150 leer stehende WE

¹⁵ zusätzlich frei werdende WE auf Grund der sich verändernden Haushaltsgrößen von 2,32 auf 2,10 Einwohner/WE

¹⁶ Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2020

	EW 2005*	WE 2005* bewohnt	EW/WE 2005	EW 2020	WE 2020 bewohnt	EW/WE 2020
Vockerode	1.709	738	2,32	1.460	695	2,10

* 31.12.2005

In Bezug auf das Reduzieren von Wohneinheiten zieht die Gemeinde Vockerode insbesondere ihre Bestände an Blockbebauung in Massiv- bzw. Plattenbauweise in Betracht. Hier konzentrieren sich gegenwärtig auch die größten marktrelevanten Leerstände. Um den Leerstand unter 10 % bis 2020 zu drücken wird es erforderlich, in diesem Marktsegment mindestens rd. 260 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen. In Folge dessen wurden für die Flächennutzungsplanung folgende Ziele bis 2020 formuliert:

1. Das Gesamtbild des Ortes wird durch verstärkte naturräumliche Gliederungen im Sinne des - Leitbildes und Rahmenkonzept zur zukünftigen Gestaltung der Gemeinde Vockerode - gegliedert. Die Identität der Ortsbereiche "Alter Dorfkern", "Fischerdorf", "Alte Kraftwerkssiedlung, "Vockerode-West" und "Altes Kraftwerk" gewinnt durch Eigenständigkeit und Kompaktheit. Eine Auflösung des Siedlungskörpers in einzelne nicht mehr strukturbildende Elemente wird ausgeschlossen.
2. Der Rückbau im Rahmen des "Ortsumbaus" vollzieht sich hauptsächlich im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Hierbei werden die Ansätze des Grünkonzeptes zum Leitbild und Rahmenkonzept zur zukünftigen Gestaltung der Gemeinde Vockerode im Rahmen der Flächennutzungsplanung weiterentwickelt.
3. Ergänzungsbebauungen in bestehenden dörflichen Lagen, z. B. Elbstraße oder Elbreihe, bzw. in Baulücken bestehender Einfamilienhausgebiete der 90er Jahre führen zur Erschließung zusätzlicher innerörtlicher Wohnbauflächen.
4. Die im Rahmen des "Ortsumbaus" frei werdenden Flächen werden zur Stärkung landschaftlicher Elemente sowie zur Ausbildung von Grünräumen im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung herangezogen. Die Hervorhebung landschaftlicher Elemente führt zur Kontrastierung und Differenzierung der einzelnen Ortsbereiche, wodurch eine Stärkung der Identität der einzelnen Siedlungsstrukturen, aber auch des Dorfbildes insgesamt erreicht wird.
5. In Folge des Schrumpfungsprozesses ist es möglich und notwendig, eine neue Qualität der Ortseingänge zu definieren. Das Grünkonzept zu o. g. Leitbild gibt hierfür den entsprechenden Rahmen vor.

Die oben genannten Ziele führen zu siedlungsräumlichen Maßnahmen, deren Leitbild das Gleichgewicht aus zu erzeugender dörflicher Dichte und Geschlossenheit und entstehender "Verlandschaftung" i. S. des Hineinwirkens des Gartenreichs in die Ortslage sein könnte. Das setzt eine gleichzeitige Stärkung städtebaulicher und landschaftlicher Elemente voraus.

Das bedeutet, dass im Zuge von Ortsumbaumaßnahmen Aufwertungsmaßnahmen hochbaulicher und landschaftlicher Art in einem direkten integrativen Zusammenhang stehen müssen. Landschaftsgestalterische Maßnahmen stellen in diesem Zusammenhang das Besondere des künftigen Wohn- oder Arbeitsortes heraus und sind damit auch Qualitätsmaßstab im perspektivisch noch härter werdenden interkommunalen Wettbewerb.

Für den Flächennutzungsplan werden in Folge des "Ortsumbaus" und der damit verbundenen Verringerung/Neustrukturierung der betreffenden Flächen, folgende Darstellungen als hinreichend bestimmt für die Aussagen zu den künftigen Grundzügen der Bodenordnung angesehen. Die Kategorisierung der Gebiete in Rückbau- und Teilrückbaugebiete steht in ihrer räumlichen Lage im engen Zusammenhang mit den unter Kapiteln 2.7 und 4.2.2 enthaltenen Aussagen zur Ist-Situation:

- Kategorie 1 Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen mit landschaftsgestalterischen Mitteln
- Kategorie 2 Teilrückbau und Aufwertung an Gebäuden und im Wohnumfeld mit landschaftsgestalterischen Mitteln

Diese Maßnahmen führen zur Reduzierung der Wohnbauflächen:

- Kategorie 1 - um bis zu 100 %,
- Kategorie 2 - um bis zu 60 %

Mit der Darstellung der Kategorien 1 und 2 im Flächennutzungsplan wird das planerische Ziel der Gemeinde Vockerode zur prinzipiellen Ordnung des Grund und Bodens in den entsprechenden Gebieten hinreichend klargestellt. So geht die Gemeinde Vockerode davon aus, dass Fehlinvestitionen in den betreffenden Gebieten künftig vermieden und ggf. verbindliche Bauleitpläne zur vertiefenden Steuerung des Umstrukturierungsprozesses ableitbar vollzogen werden können.

Die hierzu im Ortsentwicklungskonzept Vockerode benannten Kategorien "umzustrukturierender Ortsteil mit hoher Priorität", "umzustrukturierender Ortsteil" und "konsolidierter Ortsteil", geben zudem eine räumliche Verortung der jeweiligen Handlungsbedarfe vor. Die Reduzierung des Wohnungsbestandes findet dabei im Rahmen der Flächennutzungsplanung ausschließlich im Bereich des "umzustrukturierenden Ortsteils mit hoher Priorität" statt.

Die Wohnbauflächen der Kategorie 1 stellen dabei die Geschosswohnungsbauten in Plattenbauweise, ergänzt um zwei in traditioneller Bauweise errichteten Wohngebäude an der Einmündung Baumschulenweg/Griesener Straße und Kapenweg/ Straße der Jugend dar. Der Block Baumschulenweg/Griesener Straße soll mit seinem rd. 1.500 m² großem Areal zukünftig die PKW-Stellplatzsituation der hier angrenzenden Wohnbebauung verbessern und damit gleichzeitig eine Wohnumfeldverbesserung bei den verbleibenden

Beständen dieses Quartiers bewirken. Grundstücks- und Gebäudeeigentümer ist der Vattenfall-Europe-Konzern.

Die andere, zusammenhängende rd. 24.600 m² große Fläche der Plattenbauweise, einschließlich dem Eckbaukörper Kapenweg/Straße der Jugend, soll der Wiederherstellung der Dorfaue, eines im Vorfeld der hier erfolgten Bebauung etablierten Grünraumes dienen. Dieser zukünftig zentral gelegene Grünbereich wird von der Gemeinde Vockerode bereits im Leitbild und Rahmenkonzept zur zukünftigen Gestaltung der Gemeinde Vockerode im Jahr 2020 als wertvoll angesehen. Und auch das Ortsentwicklungskonzept Vockerode aus 2003 betont für diesen Standort die Chancen/Möglichkeiten zur Schaffung neuer Freiräume, die dem Charakter des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs entsprechen. Grundstücks- und Gebäudeeigentümer ist die Gemeinde Vockerode.

Insofern sieht die Gemeinde Vockerode im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes das städtebauliche Ziel der landschaftlichen Neubewertung des in Rede stehenden Bereiches in der Kontinuität der bisher hierzu geführten Diskussionen und Darstellungen auf informeller Planungsebene als umsetzbar an.

Die Wohnbaufläche der Kategorie 2 liegt mit der hier anzutreffenden 3-geschossigen Blockbebauung in einer Größe von rd. 12.300 m² östlich des Kapenweges. Der hier auf Grund des niedrigen Sanierungsgrades mögliche Reduzierungsumfang von Wohneinheiten wird durch die Gemeinde Vockerode mit bis zu 60 % eingeschätzt. Diese Annahme geht davon aus, dass zwei der insgesamt vier hier anzutreffenden Gebäude ersatzlos entfallen und bei den beiden verbleibenden teilweise über Grundrissveränderungen ein gewisses Zusammenlegungspotential ausgeschöpft wird, welches geeignet ist, zukünftig nachgefragte Wohnsituationen auch für ein sich verjüngendes Mieterklientel bereit zu stellen. Auch das Ortsentwicklungskonzept sieht hier begünstigende Umstände auf Grund des niedrigen Sanierungsgrades, wenngleich nur zu einem untergeordneten Anteil. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt dies entsprechend. Grundstücks- und Gebäudeeigentümer ist der Vattenfall-Europe-Konzern.

Neben den Wohnbauflächen im Ergebnis des "Ortsumbaus" werden zwei weitere neu hinzutretende Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Allerdings finden hier gegenüber bisherigen Planfassungen insgesamt deutliche Reduzierungen statt.

Im südwestlichen Bereich der Ortslage Vockerode wird das Wohngebiet "Wiesenblick" (B-Plan Nr. 1/2003) entsprechend dem derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 1/2003 dargestellt. Im unmittelbar daran angrenzenden Bebauungsplangebiet "Kapenwäldchen" wird im zentralen Bereich, angrenzend an den hier bereits etablierten Metallbaubetrieb die Gemischte Bauflächendarstellung aufgegriffen, welche ursprünglich den Intentionen der verbindlichen Bauleitplanung an dieser Stelle entsprach. Nur wird mit der nunmehr verringerten Darstellung Gemischter Bauflächen (Metallbaubetrieb

zzgl. der südlich anschließenden Baugrundstücke als Bestand und Erweiterung nach Norden um rd. 6.000 m²) im in Rede stehenden Bereich den gegenwärtigen strukturellen Rahmenbedingungen aus der sich bereits vollzogenen Baustruktur Rechnung getragen, wodurch sich zusätzlich auch eine Verringerung des Bauflächenpotentials in diesem Bereich ergibt.

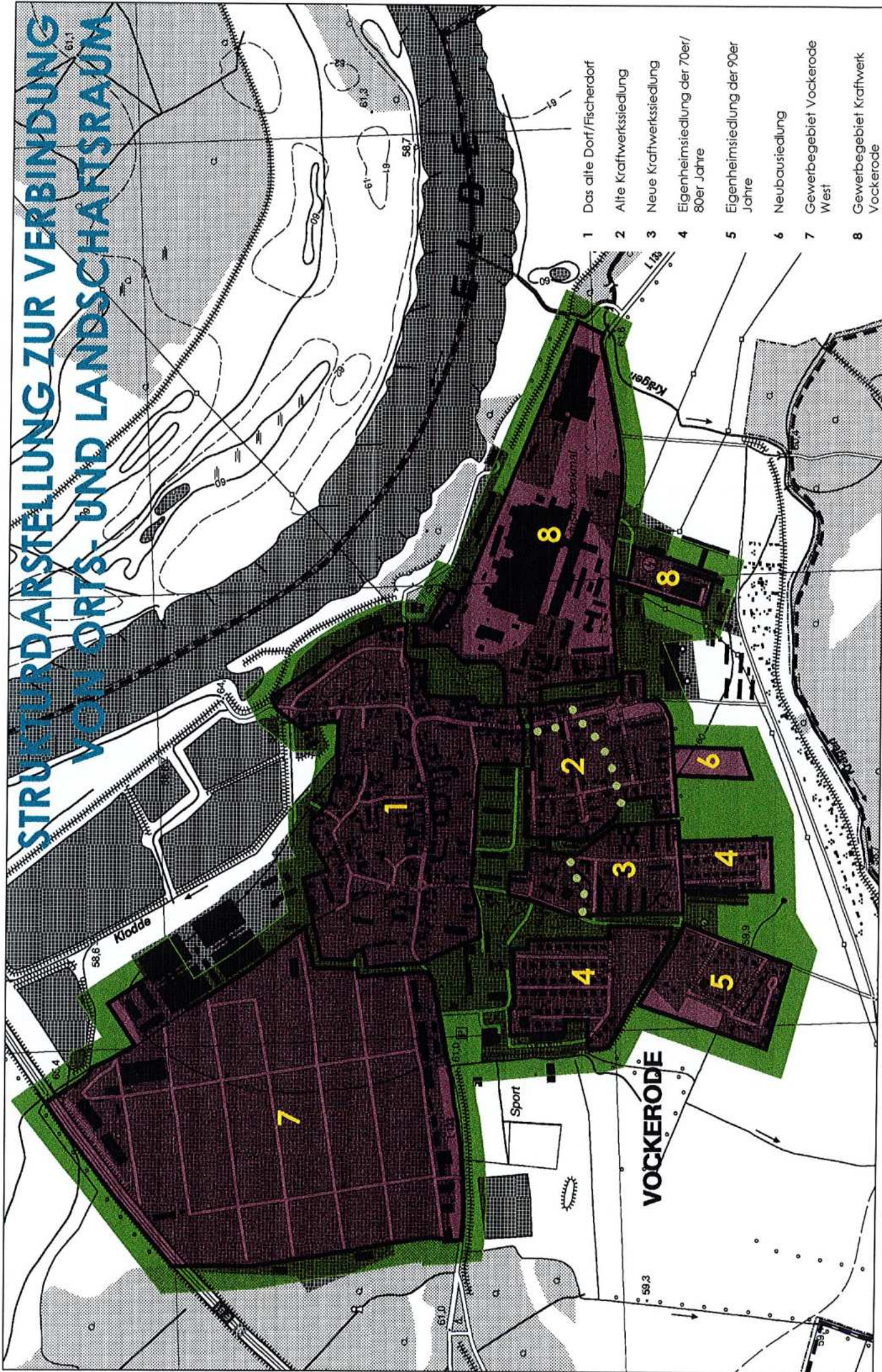
Gegenwärtig ist der etablierte Metallbaubetrieb bauplanungsrechtlich als Fremdkörper anzusehen. Erst mit der Hinzunahme weiterer umliegender, größtenteils unbebauter Teilflächen kann hier eine Nutzungsmischung entstehen, die über ein Flächenpotential verfügt Wohnen und weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen im Kontext der umgebenden Wohnnutzung nachbarschaftlich zu vereinen. Die Gemeinde Vockerode sieht hierdurch wachsende Chancen in der Vermarktung der Bauflächen. Eine Änderung/Anpassung der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanung ist zum Erreichen dieses Planzieles erforderlich.

Darüber hinaus wird das Bebauungsplangebiet "Waldblick" um die Hälfte der bisher ausgewiesenen Bauflächen reduziert, so dass an Stelle der bisher vorbereiteten 27 Bauplätze nunmehr nur noch ca. 15 Bauplätze möglich werden. Eine Gestaltung des Übergangs von der Siedlung in die Landschaft ist auch im Einklang mit der Bewertung des Landschaftsplanes unbedingt erforderlich. Ein strukturierter und harmonischer Wechsel von Flächennutzungselementen soll mit der angestrebten Neubebauung geschaffen werden. Die neu zu errichtenden Wohnhäuser sind in der Gebäudestellung darauf zu orientieren. Eine nunmehr bedarfsgerechte Entwicklung des Wohngebietes ist Gegenstand des Flächennutzungsplanes geworden.

Die Gemeinde Vockerode hält am Vorhaben dieses Bebauungsplanes insbesondere fest, da sie hier die einzige, angemessene Möglichkeit sieht, die fingerartige Siedlungserweiterung des Ortes in Richtung Süden, mit zwischengelagerten Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen als ein prägnantes Bild der Ortsrandausbildung abzurunden. Ferner fügt es sich mit dem angestrebten Ziel der weiteren Durchgrünung der bestehenden Ortslage schlüssig zusammen. Die so entstehbare konsequente Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum trägt der insgesamt aufgelockerten Ortsstruktur, mit den sie durchziehenden Grünräumen Rechnung und bildet im Zusammenhang mit der beabsichtigten mäandrierenden Eingrünung einen sehr individuellen siedlungsräumlichen Übergang zur angrenzenden Feldflur des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs. Nachfolgende Strukturdarstellung verdeutlicht diesen Sachverhalt.

Karte: Strukturdarstellung zur Verbindung von Orts- und Landschaftsraum

STRUKTURDARSTELLUNG ZUR VERBINDUNG VON ORTS- UND LANSCHAFTSRAUM



- 1 Das alte Dorf/Fischerdorf
- 2 Alte Kraftwerksiedlung
- 3 Neue Kraftwerksiedlung
- 4 Eigenheimsiedlung der 70er/80er Jahre
- 5 Eigenheimsiedlung der 90er Jahre
- 6 Neubauesiedlung
- 7 Gewerbegebiet Vockerode West
- 8 Gewerbegebiet Kraftwerk Vockerode

Siedlungsstrukturell ergibt sich resultierend ein hoher Wiedererkennungswert, welcher von der Gemeinde Vockerode im interkommunalen Wettbewerb auch als Alleinstellungsmerkmal gesehen und damit im Hinblick auf die wirtschaftlichen Potentiale des Ortes als wichtig erachtet wird.

Zur baulichen Entwicklung der in Rede stehenden Wohnbaufläche ist vorab ein Ordnungsänderungsverfahren zur Befreiung von spezifischen Verboten des § 6 NatschG LSA erforderlich. Eine Alternative außerhalb des LSG scheidet für die angestrebte Nutzung aus. Die einzige, nicht im LSG liegende Alternativfläche befindet sich westlich des Bebauungsplanes Nr. 1/2003 "Wiesenblick". Sie bildet derzeit den naturräumlichen Zwischenraum zwischen vorgenanntem B-Plangebiet und der ansässigen Kompostieranlage. Eine Verlagerung dieser Nutzung bspw. in das Gewerbegebiet "Vockerode-West" wird durch die Gemeinde zwar seit Jahren, auf Grund der periodisch auftretenden geruchsseitigen Belästigungen der, zum Teil unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung gefordert, die Investitionen hierfür seitens des Betreibers, sind aber gegenwärtig absehbar, nicht leistbar. Insofern würde eine heranrückende Wohnbebauung in diesem Bereich keine gesunden Wohnverhältnisse erlauben. Somit sieht die Gemeinde Vockerode hier derzeit keinen nachhaltig verträglichen Planungsansatz. Der vorhandene rd. 100 m Abstand der Kompostieranlage entspricht auch genau der im Sinne des Abstandserlasses NRW 1990 unter lfd. Nr. 187 geforderten Abstandsklasse VII.

Weitere, über die reduzierten Wohnbauflächen des bisherigen Flächennutzungsplanes hinaus gehende Flächenausweisungen werden in der vorliegenden Flächennutzungsplanung vorgenommen. Westlich angrenzend an die Kompostieranlage wird eine ca. 2.800 m² große Wohnbaufläche, auf welcher sich teilweise derzeit noch ein Trinkwasserbehälter befindet, aus v. g. Gründen aus der Bauflächendarstellung heraus genommen und der von Norden kommenden Siedlungsgrünverbindung zugeschlagen.

Eine weitere Wohnbaufläche mit ca. 4.000 m² entfällt am Standort der ehemaligen Kaufhalle, nebst der angrenzenden Garagen. Bereits erfolgte (Kaufhalle) und absehbare (Garagen) Nutzungsaufgaben im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes eröffnen hier für die Gemeinde Vockerode die Chance zur Aufwertung des innerörtlichen Grünsystems. Gemeinsam mit dem ebenso überplanten Garagenstandort südlich der ehemaligen Schule kann hier ein landschaftsräumlicher Lückenschluss im Siedlungsgefüge von Vockerode erfolgen. Mit dieser bewussten Entscheidung für eine Ordnung und Lesbarkeit des Grünsystems der Gemeinde Vockerode ist eine Neubebauung des Standortes für die Gemeinde Vockerode nicht vereinbar.

Die Fläche der alten Gärtnerei östlich der Kindertagesstätte wird in ihrer Größe von rd. 4.700 m² in gleicher Weise wie die vorstehende beurteilt. Hierbei handelt es sich aus Überzeugung der Gemeinde Vockerode ebenso um einen wesentlichen Baustein zur Biotopvernetzung zwischen südlichem Ortsrand und innerörtlicher Grünverbindung. Dieser, in der Vergangenheit immer mal wieder diskutierte Standort, mit einer möglichen Erschließung von der Straße

"Waldblick" aus, wird mit vorliegendem Flächennutzungsplan eindeutig als Freiraumpotential, mit zusätzlich nordwestlicher und östlicher Grünvernetzung in der Ortslage Vockerode klargestellt.

Eine letzte, rd. 7.100 m² große Freifläche in Randlage zum Dorfteich, wird ebenfalls aus der Bauflächen(potential)darstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes herausgenommen. Gleichzeitig wird an dieser Stelle die sich seit einigen Jahren etablierte Festplatznutzung der Rasenfläche planungsrechtlich gesichert. Der Dorfteich ist bereits zur Hälfte umbaut. Ein Fortschreiben dieser Entwicklung ist auf Grund der vorprägenden Wirkung (bei Einhaltung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen) für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht auszuschließen, eine Auffüllung dieses Bereiches nördlich des Straßenzuges Elbreihe somit nicht unwahrscheinlich. Um diese planungsrechtliche Situation abschließend zu regeln, empfiehlt sich hier die Aufstellung einer Innenbereichssatzung, welche dann das Umfeld des Dorfteiches zum Außenbereich im Innenbereich werden und damit die gemeindliche Freiraumnutzung sich dauerhaft verfestigen lässt.

Die Neuausweisung von Gemischten Bauflächen wird restriktiv gehandhabt, da die Erfahrung zeigt, dass die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Durchmischung selten ausgeführt wird. Die Bereiche entwickeln sich oft entweder als Wohngebiete oder als Gewerbegebiet. Insofern werden als Gemische Bauflächen nur der Bestand, einschließlich deren Erweiterungspotential in Form von Baulücken, welcher die Kriterien gemäß Baunutzungsverordnung erfüllen kann, dargestellt. Das bedeutet, dass auch wenn der gegenwärtige Nutzungsbestand dieses nicht erfordert, die Darstellungen bspw. im Hinblick auf verstärkte touristische Nutzungen (Beherbergungen) im Planungsbereich als Gemischte Bauflächen vorgenommen werden. In diesem Sinne wurden auch alle weiteren bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen kritisch hinterfragt, was im Ergebnis zu anteiligen Flächenneubewertungen geführt hat, die aus heutiger Sicht geeignet sind, die städtebauliche Entwicklung in den jeweiligen Teilbereichen positiv zu beeinflussen.

Explizit anzusprechen ist hierbei, ergänzend zu der Vorbenannten, im B-Plangebiet BP-VO-5/99 "Kapenwäldchen", die Gemischte Baufläche als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 "Vockerode-West". Der Umfang der in diesem Bereich geplanten Erschließungsanlagen und die zwischenzeitlich erfolgte Besiedelung spricht zunächst dafür, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Grünzäsur der hier festgesetzten Mischgebiete gegenüber den angrenzenden Gewerbegebieten als landschaftsräumlicher Übergang und somit eindeutige Abgrenzung der Ortslage im Flächennutzungsplan darzustellen. Hieraus erwächst nicht zwangsläufig ein Änderungserfordernis der bestehenden Bebauungsplanung, da die Baugrundstücke selbst in den dargestellten Bereichen gärtnerischer Nutzung unterliegen können.

Ferner wird im Rahmen der Bauflächenneuausweisungen in diesem Zusammenhang nur der östlich des Fernradwanderweges R1 gelegene Teil Ge-

mischter Bauflächen mit einer Größe von rd. 5.100 m² betrachtet. Die Ursache liegt in der auf der verbleibenden Fläche als nahezu abgeschlossen anzusehenden Ansiedlung einer funktionalen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe. Eine Erweiterung der Wohnnutzung wird hier durch die Gemeinde Vockerode nicht gesehen, eher eine Ergänzung gewerblicher Art. Im Gegenzug hierzu bietet o. g. Gemischte Baufläche östlich des R1 ein weiteres Ansiedlungspotential für das Wohnen in Verbindung mit bspw. kleingewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen.

Weitere Gemischte Bauflächen werden im Plangeltungsbereich nicht neu definiert, um insbesondere in Bezug auf die gewachsenen wohnräumlichen Strukturen keine nutzungsbezogenen Spannungen zu präjudizieren.

Im Saldo der Bauflächenneuausweisungen wird deutlich, dass die Rücknahme geplanter Umbauflächen die neu hinzutretenden Wohnbauflächen überwiegen, so dass es, zuzüglich der erfolgten Neudefinition von Gemischten Bauflächen, zu einer absoluten Reduzierung gegenüber der im bisherigen Flächennutzungsplan als Bestand definierten Wohnbauflächen um ca. 15 % kommt.

4.2.3 Überschlägiger Flächennachweis

Es ist davon auszugehen, dass die in der Gemeinde Vockerode neu zu errichtenden Wohneinheiten überwiegend als Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen werden. Dies entspricht der Nachfrage.

In der nachstehenden Tabelle sind die beabsichtigten Flächenneuausweisungen für Bauflächen aufgeführt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Regelungen über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Belange des Schutzes und der Pflege von Boden, Natur und Landschaft, im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG zu treffen sein.

Überschlägiger Flächennachweis zur Wohnbauflächenentwicklung

Gemeinde	Gebietskategorie	BBL ¹⁾ in m ²	NBL ²⁾ in m ²	WE ³⁾
Vockerode	M ⁵⁾	8.600	6.450	9
	W ⁴⁾	-39.000	-29.250	-286

1) BBL: Bruttobauland

2) NBL: Nettobauland, entspricht Bruttobauland abzgl. 25% Erschließung

3) WE: Wohneinheiten

4) W: Wohnbauflächen, in Vockerode auf Grund der verdichteten Bauweise in den Ortsumbaugebieten im Durchschnitt mit 90 m² NBL/WE, sonst 500 m² NBL/WE.

5) M: Gemischte Bauflächen, in Vockerode auf Grund der spezifischen Lage im Durchschnittswert 700m² NBL/WE.

Die einzeln bezeichneten Gebiete des Ortsumbaus gehen wie folgt brutto-baulandflächenreduziert in die Berechnung ein:

Rückbau-/Aufwertungsgebiet mit m ² BBL	Reduktionsfaktor
26.100 m ² mit Aufwertungsmaßnahmen, verstärkt durch landschaftsgestalterische Maßnahmen	100 %
12.300 m ² Teilrückbau- und Aufwertungsgebiet	60 %

In der Summe ergibt sich zu oben stehender Tabelle ein Negativsaldo von 277 Wohneinheiten. Diese Reduktion reicht nicht aus, um den strukturellen Wohnungsleerstand zu beseitigen. Dennoch wird mit vorliegendem Flächennutzungsplan ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumleerstandsreduzierung geleistet.

Folgende Zahlenwerte untersetzen diese Aussage:

- Wohnungsleerstand (marktrelevant) 2005	ca. 150 WE
- hinzu kommender Wohnungsleerstand bis 2020 auf Grund des Einwohnerrückganges usw.	ca. 117 WE
- Abnahmesaldo der bewohnten WE auf Grund der sich verändernden Haushaltsgröße bis 2020	ca. 43 WE
Σ Wohnungsleerstand 2020	ca. 310 WE
abzüglich Negativsaldo FNP	- 277 WE
zuzüglich Baulückenpotential FNP	+ 15 WE
verbleibender struktureller Wohnungsleerstand im Jahre 2020	48 WE

Der Flächennutzungsplan trifft somit eine geringfügig progressivere Annahme hinsichtlich des verbleibenden, strukturellen Wohnungsleerstandes als das Ortsentwicklungskonzept Vockerode (dort Spannweite zwischen 223 und 436 leerstehenden Wohnungen in 2015, einschließlich dem im vorliegenden Fall nicht berücksichtigten Wohnungsleerstand am westlichen Ortseingangsbereich von Vockerode). Die 48 leerstehenden Wohneinheiten in 2020 entsprechen einer voraussichtlichen Leerstandsquote von ca. 6,9 % bei rund 743 WE (695 bewohnte WE zzgl. 48 WE leer) im Jahre 2020. Der verbleibende strukturelle Leerstand (48 WE) ist anteilig marktregulierend. Er stellt ein flexibles Potential an nutzbarem Wohnraum zur Steuerung der Bodenpreise dar und kann bei Verlangsamung der Wanderungsbewegungen auch geringer ausfallen. Dennoch ist hierdurch die Zielgröße zur Wohnraumreduzierung im Ortsumbaukonzept kein in Frage zu stellender Wert, da im Zeitraum bis 2020 sich evaluatorisch auch die Notwendigkeit der Wohnraumreduzierung in der dort benannten Größenordnung ergeben kann; wengleich wie vorstehend benannt, das

vorliegende Berechnungsmodell dem des Ortsentwicklungskonzeptes sehr nahe kommt.

Die durch das Ortsumbaukonzept berechnete Leerstandreserve/-quote von rund 5 % wäre auch der entspanntere Wert für den Wohnungsmarkt und dennoch ausreichend bodenpreisregulierend. Hierzu wäre jedoch zusätzliches reduktives Flächenpotential erforderlich, welches derzeit von der Gemeinde Vockerode nicht verantwortungsvoll gesehen wird, um im Zeitraum des Flächennutzungsplanes den verschiedenen Lebensentwürfen und damit Wohnvorstellungen in der Gemeinde Vockerode gerecht werden zu können.

Im Grundsatz bedeutet die absehbare Entwicklung für den Flächennutzungsplan, dass er in der Summe keine neuen Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen ausweist. Die Lage der neu hinzutretenden Einzelflächen ist vor dem Hintergrund der an anderer Stelle reduzierten Bauflächen, bspw. in Zusammenhang mit der Auflockerung dichter Bebauung durch den Prozess des Ortsumbaus, aber auch zur arrondierenden Eigenentwicklung des Ortes Vockerode zu sehen. Sollte sich die Anzahl der Bevölkerung entgegen den Prognosen stabilisieren, behält sich die Gemeinde vor, ggf. im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung auszuweisen. Gleiches trifft für den phasenweisen Fortschritt im Rahmen des Ortsumbaus zu, bei welchem sich im Ergebnis der Evaluation zu gegebener Zeit der sich dann verfestigende Charakter der Baugebiete in einer Flächennutzungsplanänderung darstellen wird.

4.3 Zentrale Einrichtungen

Bei Orten in der Größenordnung von Vockerode liegen die Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur naturgegeben in guter Erreichbarkeit. Die Gemeindeverwaltung hat ihren Sitz in der Schulstraße. Hier befindet sich ebenso die Kindertagesstätte und der Jugendklub und etwas seitlich gelegen die Sporthalle. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Dessau-Waldersee. Schüler, die die Sekundarschule besuchen, fahren mit dem Schulbus nach Oranienbaum, diejenigen welche das Gymnasium besuchen fahren nach Dessau.

Die unter Denkmalschutz stehende Kirche im historischen Ortskern von Vockerode wird vom Friedhof umschlossen. Dessen Belegungskapazitäten reichen bei den absehbaren Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Vockerode zur Ortsentwicklung für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes aus.

In Vockerode bestehen darüber hinaus eine Vielzahl eingetragener Vereine, u. a. Sportvereine und der Landfrauenverein. Diese Vereine treffen sich im Gebäude der Gemeinde zu ihren turnusmäßigen Sitzungen. In der Nähe des Dorfteiches befindet sich das alte, nicht mehr in Betrieb befindliche Feuerwehrgerätehaus. Das neue Objekt ist an das Heizkraftwerk angegliedert. Die traditionsreiche Freiwillige Feuerwehr ist wichtiger Faktor für das dörfliche Leben und die Organisation von Veranstaltungen in der Gemeinde.

Im Bereich südlich des Ortseingangs aus Richtung Dessau kommend, befindet sich der Sportplatz einschließlich dem Vereinsheim. Die hier vorgehaltenen Anlagen für den Vereins- und Breitensport werden durch den Flächennutzungsplan in ihrem Bestand gesichert. Die etablierte Lage der Sportanlagen benachbart zum Badeteich im Landschaftsschutzgebiet stellt kein Konfliktpotential in Bezug auf die LSG-Verordnung dar.

4.4 Gewerbestandorte

Die Förderung der wirtschaftlichen Strukturentwicklung muss mit der Konzentration der Ansiedlung auf Schwerpunktstandorten einhergehen, da gerade auch die Frage der Verkehrsanbindung eine grundsätzliche Voraussetzung für eine positive wirtschaftliche Entwicklung ist.

Der Flächennutzungsplan sichert in Bezug auf die gewerblichen Bauflächen den Bestand. Dies gilt sowohl für die tätigen Industrie- und Gewerbebetriebe als auch für die über die verbindliche Bauleitplanung festgesetzten Flächen von zum Teil überregionalen Interesse (Gewerbegebiet Vockerode-West). Damit gibt es keine strategischen Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen über die beiden vorgenannten Rahmenbedingungen hinaus. Es ist das Bestreben, im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes die bestehenden Betriebe langfristig zu sichern. Um Handwerksbetrieben jedoch Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, sollten auch sie im Falle der Neuansiedlung bzw. Umsiedlung innerhalb der gewerblichen Bauflächen einen Standort finden, sofern sie gegenwärtig noch im Bereich Gemischter Bauflächen etabliert sind. Hier besteht eher die Möglichkeit, hinsichtlich der Emissionen konfliktfrei den Betriebsstandort zu sichern und auszubauen. Damit wurden auch Gemischte Bauflächen nur dort ausgewiesen, wo eine bestehende gemischte Struktur erfasst und erhalten werden soll, dabei wird es ohne Frage von Bedeutung sein, regionaltypische Gewerbe zu fördern und zu stärken, vor allem im Kultur- und Tourismusbereich.

4.5 Naherholung, Freizeit, Tourismus

Der Flächennutzungsplan hat bei der allgemeinen Beurteilung eines Ortes, den in zunehmendem Umfang maßgebenden Freizeitwert zu berücksichtigen und Möglichkeiten für sinnvolle Freizeitbetätigungen für Erwachsene und Jugendliche sowie Spielmöglichkeiten für Klein- und Schulkinder zu verbessern bzw. neu vorzusehen.

Durch die zahlreichen Wandermöglichkeiten, wie z. B. auf den gut ausgeschilderten und ausgestatteten Radwanderwegen R1 und R2 (historischer Wanderweg "Fürst-Franz-Weg") sind diese durch Vockerode hindurch bzw. nördlich vorbeiziehenden Wegeverbindungen als solche mit sehr hoher Erholungseignung anzusprechen. Damit weist der umgebende Auwald eine sehr gute Funktion als Naherholungsgebiet für die Stadt Dessau und die Orte des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs, einschließlich Vockerode auf.

Weiter südlich verlaufend entlang des R1 erreicht man die Kapenmühle mit den von hieraus beginnenden Naturerlebnispfaden, dem Sitz der Biosphärenreservatsverwaltung. Der bereits benannte Elbradwanderweg erreicht ebenso wie der Fernradweg R1 im Westen den "Sieglitzer Berg" und den Naherholungsraum der Stadt Dessau mit seiner Vielzahl an touristisch- und freizeitbezogen nutzbaren Einrichtungen. Verfolgt man den Radweg in Richtung Osten gelangt man direkt in den Randbereich des Wörlitzer Parks. Damit bestehen im unmittelbaren örtlichen Umfeld von Vockerode eine Vielzahl unterschiedlicher naturräumlicher Erlebnisbereiche, die auch für die Einwohner zur Wochen-end- und Feierabenderholung genutzt werden können.

Hinzu kommt die an der südlichen Gemarkungsgrenze gelegene Dauerkleingartenanlage, welche von den Nutzergruppen bevorzugt zur Wochenenderholung und zur Pflege der gärtnerischen Anlagen aufgesucht werden. Eine Verfestigung der baulichen Anlagen in Richtung Wochenendhausgebiet ist gegenwärtig nicht erkennbar und von der Gemeinde Vockerode als Zielstellung auch nicht beabsichtigt. Damit erfolgt die Sicherung im Bestand als Darstellung von Grünfläche mit der Überlagerungssignatur Dauerkleingarten.

Der Tourismus in Vockerode besitzt darüber hinaus touristisch wirksame Einrichtungen:

- Bootsanleger an der Elbe
- Bootshafen
- Badensee
- "Ehemaliges Kraftwerk" als temporärer Veranstaltungsbereich

4.6 Infrastruktur

1. Straßenverkehr

Das klassifizierte Straßennetz im Gemeindegebiet unterliegt nicht der Planungshoheit der Gemeinde Vockerode. Ausbauten und Ergänzungen dieser Straßen werden von den zuständigen Straßenbaulastträgern entsprechend den Bedürfnissen des Verkehrs veranlasst.

Als wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraßenverbindung sind die Autobahn A9 und die Landesstraße L 133 dargestellt.

2. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke innerhalb der Gemeinde Vockerode sind entsprechend dem ortsüblichen Standard erschlossen. Die Leitungsbestände besitzen entsprechend der zu verzeichnenden Ortsentwicklung ein unterschiedliches Alter. Gegenwärtig wird die Wasser- und Abwasserinfrastruktur nur entsprechend dem aktuellen Bedarf an diesen angepasst.

In Bezug auf das Niederschlagswasser wird die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken angestrebt. Wo dies nicht möglich ist, ist die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken zur Entlastung der vorhandenen Vorfluter vorrangig anzustreben. In jedem Fall ist das anfallende Niederschlagswasser so zu beseitigen, dass Eigentum und Gesundheit der betreffenden Eigentümer und Nutzungsberechtigten auch außerhalb der jeweils genutzten Fläche kein Schaden nehmen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 4, 5, 6 WG-LSA erforderlich.

In Bezug auf die Energieversorgung besteht innerhalb der Ortslage Vockerode eine vollständige Versorgung. In Teilbereichen ist eine Erdverkabelung bereits erfolgt. Ansonsten wird die Energieversorgung noch oberirdisch geführt. Die Gemeinde wird von Nord nach Süd von einer 110 kV-Freileitung der envia-M gekreuzt. An diese schließt eine nach Osten verlaufende Freileitung mit gleicher Spannung an. Für Freileitungen gelten Schutzstreifen von 50 m, d. h. jeweils 25 m beidseits der Leitungssachse, in welchen hinsichtlich der Bebauung bzw. Bepflanzung Beschränkungen bestehen.

Für die Gemeinde Vockerode ist die vollständige Erschließung in Form von Telekommunikationsleitungen gegeben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten geeignete Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorgehalten werden.

4.7 Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz-LSA (DenkmSchG-LSA). Für diese Denkmale besteht eine Erhaltungspflicht (§ 1 Abs. 3, § 9 Abs. 1, 2 DenkmSchG-LSA), welche auch einen Umgebungsschutz einschließt (§ 1 Abs. 1 DenkmSchG-LSA). Veränderungen an Denkmälern (Erdarbeiten, Bau- und Abbauvorhaben; aber auch Verkauf bzw. Übertragung eines Kulturdenkmals) bedürfen einer Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (§ 14 DenkmSchG-LSA).

Eine archäologische Bestandsaufnahme hat bislang im angegebenen Raum nicht stattgefunden, so dass nur der gegenwärtige Kenntnisstand wiederspiegelt wird. Durch die archäologische Landesaufnahme besonders durch die Luftbildprospektion können jederzeit neue archäologische Denkmale entdeckt werden. Die Markierungen im Flächennutzungsplan stellen nicht in jedem Fall die tatsächliche Ausdehnung der archäologischen Denkmale dar. Bei den Denkmälern handelt es sich zumeist um mittelalterliche, inzwischen aufgelassene Dorfstätten. Von besonderer Bedeutung ist die mittelalterliche Burganlage am „Leiner See“ sowie die darum gelegene mittelalterliche Dorfstelle.

Neben der „Wasserburg“, einer mittelalterlichen Burganlage, sind vier weitere ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt bekannt:

- jungsteinzeitliche Siedlungsfläche im Kraftwerksgelände,
- mittelalterliche Burganlage am Sieglitzer Berg,
- Gräberfeld der Bronzezeit und der Latenezeit nördlich des Leiner Sees und
- slawische Siedlungsfläche südlich des Sieglitzer Berges.

Die Ausdehnung der einzelnen Fundplätze ist schwer einzugrenzen, da die tatsächliche Ausdehnung nur durch Ausgrabungen ermittelt werden kann. Sollten innerhalb der als archäologische Fundstellen (Bodendenkmale) gekennzeichneten Flächen Erdbewegungen außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung geplant werden, ist die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Im Zusammenhang mit den Baudenkmalen ist bei Bauvorhaben innerhalb des Ortes auf die angemessene Gestaltung des Umfeldes der vorhandenen Denkmale zu achten. Bei allen Baumaßnahmen und Erdarbeiten ist auf mögliche Bodenfunde zu achten und bei gefundenen Objekten umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder das Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Halle zu benachrichtigen. Die Anzeige- und Erhaltungspflicht ergibt sich ebenfalls aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Liste der Bau- und Kleindenkmale :

- Kraftwerksiedlung
- Dessauer Straße 1 – Scheune
- Dessauer Straße 2 – Bauernhof
- Dessauer Straße 3 – Erbrichterhof
- Dessauer Straße 28 – Tagelöhnerhaus
- Dessauer Straße 29 – Schule
- Dessauer Straße 31 – Wohnhaus
- Dessauer Straße 32 – Taubenturm
- Dessauer Straße – Kirche
- Elbreihe – Spritzenhaus
- Elbreihe – Wegweiser
- Griesener Straße 32 – Kraftwerk
- Im Winkel 1 – Forsthof
- Im Winkel 4 – Schmiede
- Deichwächterhaus – östlich von Vockerode am Fliederwall
- Brücke (Löbberbrücke) – östlich des Schwedenhauses, über dem Kapengraben
- Brücke (Brücke zum Rauhen Wallwachhaus) – Nähe Rauhes Wallwachhaus
- Deichwächterhaus (Berting) – nördlich des Krägens
- Einsiedelei – westlich von Berting, am Fliederwall

- Feldfläche – südlich des Dianentempels
- Feldfläche – südlich der L 133 westlich der Eisenbahnstrecke Oranienbaum – Vockerode
- Jagdhaus (Kapenschlösschen) – Am Kapengraben südlich von Vockerode
- Wirtschaftsgebäude
- Park (Sieglitzer Berg) – nordwestlich von Vockerode in Elbnähe
- Gartenhaus (Solitüde)
- Küchengebäude
- Deichwächterhaus (Dianentempel)
- Tor (Vockeroder Tor)
- Tor (Burgtor)
- Tor (Dessauer Tor)
- Skulptur (sog. Diana)
- Skulptur (Diana)
- Vase (Wilhelmsvase)
- Postament (Faunstein)
- Skulptur (Faun)
- Mauer (Burgmauer)
- Hügel (Berghügel)
- Sitz (Sieglitzer Berg)
- Wildsprung
- Denkmal (Opferstein)
- Postament - auf dem Vasenwall, westlich der Ortslage Vockerode
- Wachhaus (Forsthaus Leiner Berg)
- Wiese (Cortens Wiese) - nördlich der L 13, Nähe Schwedenhaus
- Wiese (Großes Hakenloch) - nordwestlich vom Sieglitzer Berg
- Wiese (Hans-Peter-Bruch) – südl. von Vockerode, westl. der Niederförste
- Wiese (Heinemanns Lache) - nordwestlich der Kuppenwiesen
- Wiese (Lakaienwiese) - westlich von Vockerode, an der Auffahrt zur BAB 9 Richtung München
- Wiese (Leiner Seewiesen) - nördlich des Löbbens, östlich des Leiner Sees
- Wiese (Kuppenwiese) - nördlich des Kuppenwalles
- Wiese (Manuswiesen) - nördlich des Leiner Sees, im Vockeroder Forst
- Wiese (Neue Wiese) - östlich des Löbbens, im Vockeroder Forst
- Wiese (Niederförste) - südlich von Vockerode
- Wiese (Schöne Birkenwiese) - nordöstlich des Löbbens, im Vockeroder Forst
- Wiese (Plankenlinienfleck) – nordöstl. der Kuppenwiesen, im Vockeroder Forst
- Wiese (Schützenwiese) - nördlich der L 133, östlich der Löbberbrücke
- Wiese (Steinhornwiese) - nördlich der Kuppenwiese, am Elbbogen
- Wiese (Wiesen) im Forst Kapen - südlich des Kapengrabens, östlich des Kapenschlösschens
- Wiese (Wiesen am Fuchsberg) - nördlich des Fuchsberges, im Vockeroder Forst
- Wiese (Wiesenmarke) - östlich von Vockerode

Zusätzlich sind einige Wege und Alleen, Deiche und Gräben sowie Sichtbeziehungen bedeutsam.

4.8 Umweltbelange / Naturschutz und Landschaftspflege

Der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege sind wesentliche Beiträge zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und tragen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen bei, so dass hinsichtlich der Flächennutzung folgende Ziele anvisiert werden:

- Weiterentwicklung hochwertiger Biotopbereiche und Verbund der Biotope,
- weitestgehende Vermeidung der Beeinträchtigung hochwertiger Biotope durch Bauflächen,
- sinnvolles Zusammenspiel von Landwirtschaft und Landschaftsplanung sowie
- Erhalt und Entwicklung der Werte des Naturhaushaltes zwecks Wahrung der Identität und Attraktivität der Gemeinde Vockerode hinsichtlich der Funktionen sanfte Erholung und Fremdenverkehr.

Die übergeordneten Leitbilder zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthält der Landschaftsplan sowie denkmalpflegerische Fachplanungen. Zusätzlich werden auf die jeweiligen Biotoparten ausgerichtete Entwicklungsgrundsätze und -ziele im Landschaftsplan aufgezeigt.

4.8.1 Landschaftsplan Wörlitzer Winkel

Für die Ortschaften der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel wurde ein gemeinsamer Landschaftsplan aufgestellt und mit Bearbeitungsabschluss 30.06.2000 öffentlich gemacht. Der Landschaftsplan enthält die für das Plangebiet wesentlichen naturschutzfachlichen Erfordernisse und Zielplanungen sowie Maßgaben für deren Umsetzung. Als Fachgutachten stellt er eine Beurteilungs- und Planungsgrundlage des Flächennutzungsplans dar, der die Aussagen des Landschaftsplans entsprechend berücksichtigt. Zur Rechtskraft gelangen die Maßgaben des Landschaftsplans über Aufnahme in die Darstellungen der Bauleitpläne.

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der darauf folgenden Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA v. 23.07.2004) haben sich u. a. durch die Integration von Bestimmungen der europäischen Gesetzgebung (z. B. FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) Neuerungen im Naturschutzrecht ergeben, die teilweise auch das Planungsgebiet betreffen, wodurch sich stellenweise Aktualisierungen der Aussagen des Landschaftsplans notwendig ergaben. Weiterhin hat sich die örtliche Situation bzgl. der Schutzgebiete und -objekte stellenweise hinsichtlich des Status geändert, was der Flächennutzungsplan dann entsprechend im aktuellen Status in seine Darstellungen aufnimmt.

Da der Flächennutzungsplan auf der Rechtsgrundlage der Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB (nach „altem Recht“) der Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt

werden soll, entfällt hier die Erstellung eines gesonderten Umweltberichts nach Maßgabe der § 2 (4), § 2a und Anlage zu § 2 (4) BauGB (Neufassung). Die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt, die Maßgaben der Anlage zu § 2 (4) BauGB finden entsprechend der Bezugnahme auf das „alte Recht“ keine Anwendung. Weiterhin ist der Landschaftsplan in seinen Aussagen bzgl. der Umweltbelange als Fachgutachten heranzuziehen.

Da der bestehende Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 datiert, werden dort die neueren rechtlichen Regelungen nicht berücksichtigt, wozu auch die mit dem 2005 durch das Gesetz zur Einführung der Strategischen Umweltprüfung (SUPG vom 24.06.2005, veröff. 28.06.2005) in Kraft getretenen Änderungen des UVPG zählen. Inhaltlich ist jedoch der wesentliche Teil der dortigen Maßgaben bereits aufgeführt. Konkret anzusprechen ist hier die erweiterte Schutzgutbetrachtung: Neben den Schutzgütern des Naturhaushaltes einschließlich Landschaftsbild, werden nun auch der Mensch und seine Lebensbedingungen sowie damit eng verknüpft Kultur- und Sachgüter in den Katalog der zu prüfenden Umweltbelange aufgenommen.

Der Landschaftsplan stellt den aktuellen Umweltzustand anhand der Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes, einschließlich des Landschaftsbildes dar. Weiterhin berücksichtigt er auch bereits die besondere Bedeutung des Wörlitzer Winkels in Bezug auf die Umweltschutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, indem er sich ausführlich auch der Erholungseignung der Landschaft und den kulturhistorischen sowie den denkmalpflegerischen Belangen widmet. Da im hiesigen Flächennutzungsplan wie o. g. weitere Ausführungen zu den Umweltaspekten mit Hinweis auf den bestehenden Landschaftsplan - dessen Aussagen in den Flächennutzungsplan eingeflossen sind - nicht erfolgen, sind sie den ausführlichen Darstellungen dieses Fachgutachtens zu entnehmen.

4.8.2 Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Gemarkungsbereich Vockerode als Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist von mehreren aus dem Naturschutzrecht herrührenden Schutzgebietsausweisungen betroffen, daneben existieren zahlreiche gemäß § 37 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Biotope. Diese naturschutzrechtlichen Bindungen werden als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan integriert. Der besseren Lesbarkeit halber wird die gesamte Thematik als Beiplan kartographisch aufgearbeitet.

4.8.2.1 Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“, das drei Zonierungen umfasst:

Schutzzone 1: der harmonischen Kulturlandschaft, hier LSG

Schutzzone 2: der bestehenden Schutzgebiete, i. d. R. NSG

Schutzzone 3: der Kernzone (Totalreservate in Naturschutzgebieten)

Biosphärenreservate werden gem. § 33 NatSchG LSA per Erklärung verordnet. Der überwiegenden Teil des Geltungsbereichs unterliegt der Schutzzone 3.

4.8.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Die gesamte Gemarkung Vockerode befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“.

4.8.2.3 Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes wird im Nordosten sowie im Südosten von verordneten Naturschutzgebieten überlagert, die sich außerhalb der Gemarkung weiter in östliche Richtung als größere Komplexe erstrecken:

- NSG Saarenbruch-Matzwerder (Matzwerder in der Flussbiegung)
- NSG Krägen-Riss (südlich des Flusslaufs)

Beide Schutzgebiete sind mit Wirkung vom 23.01.2004 durch das Regierungspräsidium Halle neu verordnet worden.

4.8.2.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Neben den per Rechtsverordnung festgelegten Schutzgebieten (s. o.) enthält § 37 NatSchG LSA (vormals § 30) einen Katalog von geschützten Biotopen, für deren Schutz es keiner weitergehender Schritte wie separate Ausweisung/Unterschutzstellung bedarf. Im Planungsgebiet befinden sich eine Vielzahl natürlicher, halbnatürlicher und naturnaher Biotope, die unter den Status des § 37 NatSchG LSA fallen. Sie sind soweit bekannt im Landschaftsplan dargestellt und werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen (Beiplan s. o.).

4.8.2.5 Naturdenkmale

Einzelschöpfungen der Natur oder flächenhafte Naturdenkmale (bis 5 ha) können gem. § 34 NatSchG LSA wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit gesondert geschützt werden. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemarkung Vockerode sind laut Landschaftsplan keine Objekte i. g. S. für die Ortslage kartiert, außerhalb der Ortslage sind jedoch insbesondere Solitäräume im nordwestlichen Gemarkungsgebiet als Naturdenkmale verordnet.

4.8.2.6 Besondere Schutzgebiete gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU, europäischer Vogelschutzgebiete, Natura 2000

Unter dem Begriff Natura 2000 wird der Aufbau eines europäischen ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten verstanden. Die Schutzgebietskulisse wird dabei von den Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) gemäß Richtlinie 92/43/EWG und den Europäischen Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG gebildet. Die Gemarkung Vockerode ist von beiden Schutzgebietsausweisungen berührt:

- FFH-Gebiet Dessau-Wörlitzer Elbauen (DE 4140-304)
- Europäisches Vogelschutzgebiet „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ (DE 4139 401)

4.8.2.7 Biotopverbundsystem

Folgend den Vorgaben des § 3 BNatSchG wird auch auf Landesebene ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) entwickelt, es dient der nachhaltigen Sicherung heimischer Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen, einschließlich ihrer Lebensräume sowie der Erhaltung und Entwicklung ökosystemarer Wechselbeziehungen.

Der landesweite Biotopverbund wird aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen gebildet; die Gebietskulisse wird von den bestehenden Schutzgebieten und geschützten Biotopen gestellt, die durch geeignete Flächen zu verbinden sind.

Für den Landkreis Anhalt-Zerbst besteht seit 2001 die Planung von Biotopverbundsystemen (Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt). Die Elbaue ist dabei als überregional bedeutsame Verbundeinheit (2.1.1) besonders hervorzuheben.

Alle die Gemarkung Vockerode betreffenden NSG, FFH- und Vogelschutzgebiete sind als Kernflächen Teil des Biotopverbundsystems, das hier im Wesentlichen Erhalt durch Fortführung der Nutzung und Pflege im bisherigen Umfang vorsieht. Der gesamte Gemarkungsbereich nördlich der BAB A 9 wird als Entwicklungsflächen (potentielle Kernflächen, Verbindungs- und Pufferflächen) dargestellt.

4.8.3 Auswirkungen der Flächennutzungsplanung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes / berührte Umweltbelange

Neben den Darstellungen des Flächennutzungsplans, die i. S. der Rechtssicherung den vorhandenen Bestand in seiner aktuellen Nutzung sichern, nimmt der Flächennutzungsplan auch Darstellungen vor, die als „Neuplanungen“ zu betrachten sind. Hinsichtlich dieser durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten und ermöglichten Nutzungsänderungen soll folgend betrachtet werden, ob und inwieweit daraus Umweltauswirkungen hervorgehen können.

Dabei sind als Folge der Realisierung der Nutzungsänderungen neben erkennbaren, zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umweltgüter auch Verbesserungen des Umweltzustandes, bzw. Vermeidungs- und Verminderungseffekte erwartbar.

Die nunmehr vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes hat im Zuge der Überarbeitung teilweise Darstellungen der vorher gehenden Fassung (Stand 2005) zurück genommen und somit kann ein Teil der bisher konstatierten Konflikte – insbesondere hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange – nun vermieden werden. Teilweise werden aber auch Flächen mit anderen Nutzungen belegt, so dass eine neue Beurteilung hinsichtlich der Umweltausführungen geboten scheint.

Die „Neuplanungen“ des FNP mit Umweltrelevanz lassen sich verschiedenen Kategorien zuordnen, die folgend dargestellt werden sollen. Dabei werden – soweit vorhanden – auch die aus der Konfliktanalyse des bestehenden Landschaftsplans ableitbaren Aussagen berücksichtigt.

4.8.3.1 Nutzungswandel in Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vorher Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen ohne Maßgabe)

Bestehende Freiflächen werden durch das „Entwicklungsgebot“ hinsichtlich ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit aufgewertet, was i. d. R. besonders das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften fördert, ggf. auch die Erholungsfunktion und die Landschaftsbildwirkung, möglich sind auch positive kleinklimatische oder immissionsschützende Effekte. Werden Flächen zu diesem Zweck entsiegelt sind positive Auswirkungen auf alle Umweltgüter erwartbar. Hier sind die Umgebungsbereiche der Fischteiche und die westlich anschließend geplante Grünverbindung zur Eingrünung des Gewerbegebietes „Vokerode West“ zu nennen, die auch dem Handlungskonzept des Landschaftsplans entsprechen.

Weiterhin positiv hinsichtlich der zu erwartenden Umweltfolgen ist die als zusammenhängende Grünstruktur dargestellte südliche Ortsrandeingrünung anzusprechen, die nunmehr unmittelbar an den Sielungskörper heran gerückt wird.

Im südöstlichen Ortsrandbereich soll nach Aufgabe des Standorts des Gasturbinenkraftwerks dort die Biotopstruktur als zusammenhängender Grünkomplex entwickelt werden, auch Bereiche zwischen Elbe und Kraftwerk werden für die Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen (die bisher Teil der Weißfläche waren).

4.8.3.2 Nutzungswandel in Grün- bzw. Freiflächen (vorher Bauflächen)

Die positiven Auswirkungen der Entsiegelung betreffen vor allem Boden, Wasserhaushalt und die Funktion als Pflanzenstandort; weitere Auswirkungen z. B.

auf Arten- und Lebensgemeinschaften oder den Mensch und seine Lebensbedingungen sind von der konkreten Gestalt und Nutzung abhängig sowie von den angrenzenden Nutzungen. Zum Teil fallen unter diese Kategorie auch Bereiche, die sich derzeit als Grünflächen darstellen in den bisherigen Arbeitsständen des FNP aber mit Baufläche „überplant“ worden. Hier ergäbe sich dann keine Verbesserung des Umweltzustandes, sondern im Sinne der Vermeidung wird der Bestand erhalten und gesichert. Dies gilt z. B. für die Randbereiche des innerörtlichen Grabenverlaufes und für die ausgedehnten Gärten und die Grünflächen südlich des Dorfteiches.

Am westlichen Ortsrand werden die südlich der Landesstraße L 133 gelegen aus der Nutzung gefallen Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Gegenwärtig findet hier keine Nutzung statt. Prognostisch ist damit die Aufgabe der Versiegelung und damit ein positiver Effekt für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und auch Landschaftsbild zu erwarten.

Die bestehende Kompostierungsanlage bleibt weiterhin als konflikträchtiger Bestand in der Beurteilung und wird als Symbol dargestellt, da die wünschenswerte Verlagerung an einen weniger umweltrelevanten Standort gegenwärtig in keiner zeitlichen Prognose dargestellt werden kann.

4.8.3.3 Nutzungswandel durch Reduzierung der Nutzungsintensität / Erhöhung des Grünflächenanteils

Als neue Planungsaussagen sind hier die infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung reduzierten Bereiche des vorhandenen Geschosswohnungsbaus, damit verbundener Garagenkomplexe und sonstiger Versiegelungsbereiche zu nennen. Hier findet eine Verbesserung der Freifächensituation statt, wenn wohnungsnah zusätzliche Grünflächen entstehen. Durch Teilflächenentsiegelung werden positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts ermöglicht. Die damit entstehenden Grünbereiche wirken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes auch dahingehend, dass die historisch gewachsenen verschiedenen Ortsbereiche Altes Dorf, Werkssiedlungen und neuere Bebauung wieder räumlich erkennbar werden.

4.8.3.4 Nutzungswandel durch Änderung der geplanten baulichen Nutzung (weiterhin Baufläche mit anderer Art der Nutzung)

Hier sind je nach geplanter neuer Nutzungsart positive Umweltauswirkungen, bzw. die Minimierung oder Vermeidung von Beeinträchtigungen aber auch die Verstärkung negativer Auswirkungen zu erwarten.

4.8.3.5 Nutzungswandel durch bauliche Nutzung (vorher Freifläche/Grünfläche oder Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung)

Die bereits durch verbindliche Bauleitplanung i. S. v. rechtskräftigen Bauleitplänen und abgeschlossenen Genehmigungsverfahren ermöglichten Nutzungen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter

ter des Naturhaushalts als abgeschlossen zu betrachten und entsprechen keiner erstmalig i. S. eines Nutzungswandels durch den Flächennutzungsplan hervor gerufenen Umwelterheblichkeit. Diesbezüglich relevant sind jedoch noch nicht abgeschlossenen Vorhaben.

Neben der im Ort noch möglichen Lückenbebauung, bei der dann im konkreten Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit umwelterhebliche Auswirkungen zu erwarten sind (z. B. Arten- oder Biotopschutz) ist für Vockerode das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Waldblick“ zu nennen. Grundsätzlich wird durch die erstmalige Inanspruchnahme offenen Bodens für die bauliche Nutzung eine Beeinträchtigung mit Eingriffsfolgen gemäß § 18 BNatSchG zu konstatieren sein, die durch Maßnahmen des Bauleitplans in geeigneter Weise zu kompensieren sind. Weiterhin besteht hier aktuell der Schutzstatus durch die Lage im Biosphärenreservat, Zone 3 (Landschaftsschutzgebiet). Um das generelle Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet aufzuheben im Hinblick auf die Lage im Biosphärenreservat, wäre die Änderung der Verordnung diesbezüglich Grundlage für die Bauleitplanung.

Der Landschaftsplan stellt den gesamten südlichen Ortsrand von Vockerode als Konfliktbereich bezüglich zukünftiger Nutzungen dar. Das Handlungskonzept des Landschaftsplans sieht im Bereich der bestehenden Freileitungen bis südlich an die Gärten heran Maßnahmen zur Aufwertung für den Biotopverbund sowie extensive Nutzungsformen vor. Der dargestellte Korridor befindet sich südlich der bestehenden Bebauung der Straße Waldblick.

4.8.3.6 Vermeidung von Konflikten mit den Schutzansprüchen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die westlich der Ortslage befindlichen Bereiche rund um den Sportplatz (Badeteich) werden in ihrem Bestand als Grünfläche dargestellt, intensivere Nutzungen werden damit nicht vorbereitet, so dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen oder FFH-relevante Auswirkungen erkennbar zu erwarten sind.

4.8.3.7 Vermeidung von Konflikten mit den Schutzansprüchen der gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA

Die Fischteiche im Nordosten der Ortslage werden als Wasserflächen und ihre nähere Umgebung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bezeichnet. Diese dient dem Erhalt des Status quo, im Falle geplanter Nutzungen sind die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

4.8.3.8 Darstellung von Weißflächen / FFH-Verträglichkeit

Die Darstellung von Weißflächen wird dahin gehend reduziert, dass nur noch der unmittelbare Kraftwerksbereich (Kraftwerksbaukörper und Nebenanlagen) darunter fällt. Das bestehende Spannbetonwerk wird wie es dem Status quo entspricht, als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Hierbei handelt es sich nicht um eine umweltrelevante Neuplanung. Für das Vorhaben sind die not-

wendigen Genehmigungsverfahren, einschließlich der umwelt- und naturschutzrechtlichen Prüfschritte erfolgt. Ein Prüferfordernis hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit ergibt sich demnach nicht. Für die verbleibende Weißfläche ist dies jedoch weiterhin beachtlich. Gegenwärtig kann hier keine Beurteilung erfolgen - wenn keine Aussagen hinsichtlich zukünftiger Nutzungen getroffen werden – die über den Verweis auf die nachfolgenden Planungen, die dann eine Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und Zielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sicher stellen müssen, hinaus gehen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das zum Europäischen ökologischen Netz „NATURA 2000“ gehörende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Dessau-Wörlitzer Elbauen“ (DE 4140-304) sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ (DE 4139 401). Gemäß § 45 Abs. 1 und Abs. 7 NatSchG LSA sind Pläne vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Die Verträglichkeitsprüfung beschränkt sich auf geplante, neu ausgewiesene Nutzungen.

Der Landschaftsplan stellt den gesamten Bereich als Konfliktbereich zukünftiger Nutzungen, bezüglich der Erfordernisse von Naturschutz und Landschaftspflege, dar.

4.9 Altablagerungen

Im Hinblick auf das Gebot Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen, sofern diese für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, wurden Informationen des Landesverwaltungsamtes bezüglich des Raumordnungskatasters ausgewertet. Zu dem wurden Informationen des Landkreises Anhalt-Zerbst (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) zur Kenntnis genommen. Sie wurden vollständig in die Planunterlagen des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Vorstehend findet sich in diesem Erläuterungsbericht eine Liste der relevanten Altlasten bzw. Ablagerungen. Darüber hinaus wurden auch die mitgeteilten Verdachtsflächen, die noch nicht näher untersucht wurden und über die daher nur Vermutungen angestellt werden können, übernommen, um ggf. bei der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich von Altablagerungen oder bei möglichen privilegierten Vorhaben im Außenbereich, die erforderliche Anstoßwirkung zu geben. Grundsätzlich gilt, dass bei Bodenaushubarbeiten vorgefundene Bodenverhältnisse, die untypisch für das Gebiet sind oder auch auf Altablagerungen hindeuten, der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst zu melden sind.

4.10 Kampfmittel

Eine pauschale Einschätzung zur Kampfmittelbelastung im Plangeltungsbe-
reich ist nicht möglich. Der staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt geht davon aus, dass eine Kampfmittelbelastung in Teilberei-

chen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage der vom staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

5. WEITERE HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNG

5.1 Richtfunkverbindungen und -trassen

Über den Planbereich verlaufen drei Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG und anderer Betreiber (u. a. VEAG) für den Fernmeldeverkehr. Im Schutzbereich von jeweils 50 m beidseitig der Richtfunkverbindungen dürfen die innerhalb maximal zulässigen Bauhöhen von ca. 15 m nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Diese Bauhöhenbeschränkungen sind bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sowie bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beachten.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge des Ausbaus der BAB A9 gemäß Planfeststellungsbeschluss

Der im September 2000 fertiggestellte Streckenabschnitt der Bundesautobahn A9 im Plangebiet beinhaltet eine Vielzahl trassenbegleitender und externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die u. a. die Anlage von Gewässern, die Pflanzung von Weiden und Solitäreichen vorsehen. Die folgenden Maßnahmen auf externen Flächen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

- E 3 - Initialpflanzung für Weichholzinseln
- E 5 - Anlage von Dauerwasserflächen
- E 6 - Vertiefung von temporären Kleingewässern
- E 8.1 - Anlage von Ufersaum-Gehölzstreifen
- E 311 - Entsiegelung
- E 312 A - Anlage von Dauerbrachen
- E 313 - Anlage landschaftsgliedernder Vegetationsstrukturen in der Feldflur

Die nachfolgenden Vermeidungs-, Minderungs-, Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden direkt entlang der BAB A9 gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan (km 62,75 - 68,65) durchgeführt.

Maßnahmen:

Blatt 1:

- G 1 B - Mittelstreifenbegrünung
- G 2 B - Gestaltungsstreifen

- V 3 - Einrichtung von Baustraßen und Demontageplätzen im Hocheinbau/Oberbodenlagerung
- M 5 - Wiederherrichtung bauzeitlich genutzter Flächen
- M 1 B - Anlage von Schutzhecken mit schadstoffausbreitungshemmender Wirkung
- M 11 B - Erhaltung und Aufweitung von Kreuzungsbauwerken
- A 3 B - Anlage von Gestaltstreifen
- A 6 - Weichholzbepflanzung und Grünlandansaat
- E 1 B - Entsiegelung

Blatt 2:

- V 304 - Einrichtung von Bauzäunen
- M 306 - Anlage von Schutzhecken mit schadstoffausbreitungshemmender Wirkung
- M 309 - Anlage von Pflanzenklärstufen
- M 310 - Wiederherrichtung bauzeitlich genutzter Flächen
- M 311 A - Erhalt und Aufweitung von Kreuzungsbauwerken
- M 307/308 - Aufbau eines Waldsaumes
- M 312 - Errichtung von Wildschutzzäunen mit integrierter Amphibienschutzfunktion
- A 308 - Anlage von Schutzstreifen
- A 307 - Extensivierung von Grünlandflächen
- A 309 - Aufbau eines Schutzstreifens im Wald
- A 310 - Anlage eines Waldsaumes und Ergänzung vorhandener Bestände im Bereich der Anschlussstelle Vockerode der L 133 an Kreuzungsbauwerken sowie an der Zufahrtsstraße „Schöpfwerk Kapengraben“

5.3 Hochwasserschutzbereiche/Wasserrecht

Gemäß § 133 Abs. 1 WG LSA ist jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzung), außer zum Zweck der Deichunterhaltung durch den dazu Verpflichteten, verboten.

Insbesondere für die Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich der Ortslage, die sich in der Nähe des Hochwasserschutzdeiches befindet sind die Vorschriften des § 134 Abs. 2 WG LSA zu beachten. Danach dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 m ausgehend von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden, für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 m.

Gemäß §§ 133 Abs. 2 und 134 Abs. 3 WG LSA kann die Wasserbehörde Ausnahmen von den Verboten der §§ 133 Abs. 1 und 134 Abs. 2 WG LSA genehmigen.

Gemäß § 96 Abs. 2 WG LSA gelten diejenigen Gebiete zwischen der Uferlinie und dem Hauptdeich oder dem Hochufer die dem Hochwasserabfluss dienen, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Nach § 98 a Abs.1 Nr. 2 WG LSA sind Überschwemmungsgefährdete Gebiete die Gebiete, die bei Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können. Laut der Gefahrenhinweiskarte Elbe Blatt Nr. 8 befindet sich die gesamte Gemarkung Vockerode und damit die gesamte Bebauung im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Nach § 94 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248), gelten für die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 10 m bei Gewässern erster Ordnung (hier Kapengraben) und in einer Breite von 5 m bei Gewässern zweiter Ordnung als Gewässerschonstreifen. Nach § 94 Abs. 2 WG LSA i. V. m. § 4 der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer zweiter Ordnung im Landkreis Anhalt-Zerbst vom 16.04.1998, zuletzt geändert am 20.02.2003, dürfen bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen an Gewässern zweiter Ordnung erst in einem Abstand von mindestens 5 m zur oberen Böschungskante errichtet werden. Dies gilt besonders für die ausgewiesenen Wohnbauflächen die von Gewässern durchflossen werden.

6. ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Eine zusammenfassende Darstellung der Abwägungsergebnisse, welche als ergänzende Gründe für die gewählte Planentscheidung zu bewerten sind, wird ggf. nach der Genehmigung der Planung an dieser Stelle eingefügt.

7. VERFAHRENSVERMERK

Der Erläuterungsbericht wurde im Auftrag der Gemeinde Vockerode vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann / Dr. Ing. Schlichting GmbH, Aurich ausgearbeitet und durch das Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Dessau ergänzt und abschließend in Teilen überarbeitet.

Dessau, den 19.06.2006

Der Erläuterungsbericht hat in der Fassung März 2005 mit dem zugehörigen Flächennutzungsplan gem. § 3 (2) BauGB vom 16.05.2005 bis 17.06.2005 öffentlich ausgelegen und wurde in einer Bürgerversammlung (Anhörung) bezüglich der (im Ergebnis der Abwägung) geänderten bzw. überarbeiteten Planteile am 22.05.2006 öffentlich vorgestellt. Er wurde in der Sitzung am 30.05.2006 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren durch den Gemeinderat Vockerode gebilligt.

Vockerode, den *27.06.2006*.....


.....
Bürgermeister



8. BEIPLÄNE

8.1 Beiplan Wasser- und Naturschutzrechtliche Bindungen