

**Begründung**

**zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode (Radfahrerpension)  
der Stadt Oranienbaum-Wörlitz  
in der Fassung vom 02.10.2012**

---

**LANDKREIS WITTENBERG  
STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOCKERODE  
2. ÄNDERUNG  
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR  
Verfahrensstand gem. § 10 (1) BauGB**

---

**02.10.2012**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.0</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>GEGENSTAND DES VERFAHRENS</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALTE DES ÄNDERUNGSBEREICHES</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB</b>	<b>10</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsanlass, Rahmenbedingungen, Umweltschutzziele</b>	<b>10</b>
<b>5.2</b>	<b>Zustand der Umweltschutzgüter und zu erwartende Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
5.2.1	Naturraum, vorhandene Nutzungen	12
5.2.2	Menschliche Gesundheit, Kultur-, Freizeit und Erholungsfunktionen	12
5.2.3	Flora/Fauna	12
5.2.4	Boden	13
5.2.5	Wasser	13
5.2.6	Klima	14
5.2.7	Landschaftsbild	15
5.2.8	Kultur- und Sachgüter	15
5.2.9	Andere Planungsmöglichkeiten	19
<b>5.3</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>21</b>

## 1.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Infolge des Genehmigungsbescheides des Landesverwaltungsamtes Magdeburg vom 30.06.2006 wurde mit Bekanntmachung vom 12. Juli 2006 der Flächennutzungsplan Vockerode wirksam. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens soll eine Änderung erfolgen, die sich als Anpassung an die Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes Nr. 07/2009 "Radfahrerpension" versteht. Hierbei handelt es sich um die planungsrechtliche Absicherung einer Radfahrerpension im gegenwärtigen Außenbereich über einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB. Die städtebaulichen und landschaftsbezogenen Rahmenbedingungen des Vorhabens wurden im Rahmen der Bebauungsplanung geklärt und bilden nunmehr die Grundlage für die Übernahme in den Flächennutzungsplan.

Damit besteht für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Zielstellung, den Flächennutzungsplan Vockerode zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet bzw. dem Ortsteil Vockerode bedarfsgerecht vorzugeben.

Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie den denkmalpflegerischen Belangen zu. Dies findet u. a. seinen Ausdruck unter Punkt 5 - Auswirkungen auf die Umwelt/ Umweltbericht zu dieser Begründung.

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

#### Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1758), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Nr. 47 S. 3214)
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163, 1168)

- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.03.2011 (GVBl. S. 492)
- DSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- FNP: Flächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode, rechtswirksame Fassung vom 30.06.2006
- LP: Landschaftsplan für den Wörlitzer Winkel, Stand 30.06.2000

## **2.0 GEGENSTAND DES VERFAHRENS**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Änderungsbereich nordöstlich der Ortslage Vockerode, welcher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sonstige Gärten, Grabeland dargestellt ist. Die hier beabsichtigte Sonderbauflächendarstellung wird auf der zeichnerischen Darstellung der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan Vockerode dem Bestand im Maßstab 1:10.000 gegenübergestellt.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011.

Eine Anpassung des zum Flächennutzungsplan gehörenden Beiplanes "Wasser- und naturschutzrechtliche Bindungen" zeigt sich nicht als erforderlich, da Inhalte dieses Beiplanes nicht im unmittelbaren Wirkungszusammenhang mit der beabsichtigten 2. Änderung stehen.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung erfolgt keine Neuberechnung einer flächenbezogenen Gesamtbilanz für das Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Vockerode und damit keine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Änderungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 6 BauGB. Dies ist erst zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt, wenn die Ergänzungsflächennutzungsplanung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz mit den bereits rechtswirksam bestehenden Flächennutzungsplänen einzelner Ortsteile zusammengeführt und in diesem Zusammenhang bekannt gemacht werden sollen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Vockerode tritt am Tage der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes Vockerode in der Fassung der 2. Änderung in den geänderten Teilen der Planung außer Kraft. Der wirksame Flächennutzungsplan Vockerode behält in allen nicht der Änderung abschließend unterliegenden Teilbereichen seine Rechtswirksamkeit. Gleiches gilt für die diesbezüglichen Inhalte seiner Begründung. Damit setzt sich fernerhin der Textteil der Planung aus der Begründung zur rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und der hier vorliegenden Begründung zur vorgenommenen 2. Änderung zusammen.

### 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zwischenzeitlich gilt für den Ortsteil Vockerode der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010), in Kraft getreten am 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160).

Nach der Überleitungsvorschrift des LEP-2010 gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg fort, soweit dieser den festgelegten Zielen der Raumordnung des LEP-2010 nicht widerspricht. Damit gehört das vorliegende Plangebiet zum ländlichen Raum Sachsen-Anhalts außerhalb der Verdichtungsräume Halle und Magdeburg. Entsprechend ihrer Entwicklungsmöglichkeiten werden im LEP-2010 vier Grundtypen unterschieden, welche durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können (G 8).

Dabei befindet sich die Gemarkung Vockerode als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen mit der Bezeichnung "Wachstumsraum" erfasst. Dieser verfügt über überregionale Ausstrahlung und soll in seiner Entwicklung weiter gestärkt werden.

Ferner wird das Gemarkungsgebiet Vockerode von einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung durchzogen. Für das vorliegende Plangebiet der 2. Änderung spielen diese raumordnerischen Vorgaben nur mittelbar eine Rolle. Vielmehr ist für den wirksamen Flächennutzungsplan die landesbedeutsame Tourismusdestination mit der vom Land Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarke "Gartenträume" von Bedeutung. Hiermit ist das UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" mit seinen Wegeverknüpfungen anzusprechen, von welchen das Plangebiet der 2. Änderung tangiert wird (Fernradwanderweg R 1 Den Haag – Berlin, Fernradwanderweg "Elberadweg" R 2 Cuxhaven – Prag, REP A-B-W Ziff. 5.8.3.2).

Im REP A-B-W wurden desweiteren folgende Festlegungen der Raumordnung für das Plangebiet getroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege Gartenreich Dessau-Wörlitz gem. Punkt 5.5.5
- Im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen des Fließgewässers Elbe" gem. Ziel 5.3.3.3 Nr. 1 Ziff. I östlich angrenzend an das Plangebiet

- überregional bedeutsamer Radwanderweg "Gartenreichtour Fürst Franz" liniengleich mit "Elberadweg" gem. Ziel 5.8.3.2
- Gem. Grundsatz 5.5.2.1 soll das in weiten Teilen der Planungsregion vorhandene Fremdenverkehrspotenzial mit seinen landschaftsräumlichen, kulturhistorischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten sowie infrastrukturellen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Tourismus bewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden.
- Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten sind gem. Grundsatz 4.6 umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zu entwickeln.

Mit dem Gegenstand der 2. Änderung, welcher u. a. der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Radfahrrerpension im Bereich der Schnittstellen der beiden überregional bedeutsamen Radwege R 1 und R 2 und damit der Schaffung von Möglichkeiten für eine zeitgemäße Beherbergung von Radtouristen, wie auch Pilgern (Lutherpilgerweg) dient, wird im Sinne der nachhaltigen Weiterentwicklung auch von touristisch bedeutsamen Elementen im Gartenreich ein Beitrag zur Stärkung dieses Wirtschaftsfaktors im Rahmen der Aufwertung der touristischen Markensäule des Landes Sachsen-Anhalt geleistet. Eine Kollision mit dem im Landesentwicklungsplan festgelegten Vorranggebiet für Natur und Landschaft in Form des Biosphärenreservates Mittelelbe wird nicht befürchtet. Somit ist hierin ein Beispiel zu sehen, wie Vorrangnutzungen für Natur und Landschaft in guter Weise mit den Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" - hier Pufferzone - gemäß Ziff. 4.2.6 LEP 2010 i. V. m. Ziff. 5.5.5 des Regionalen Entwicklungsplanes A-B-W in Einklang stehen können.

Die Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege sollen dazu beitragen, dass Baudenkmale, Gesamtanlagen und weitere denkmalpflegerische Interessenbereiche in diesem Gebiet bei Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Durch die Festlegung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ökologisch wertvolle Gebiete vor nachhaltigen Störungen und schädlichen Einflüssen gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen. Beide Zielstellungen lassen sich mit der vorgenommenen Flächenausweisung in guter Weise in Einklang bringen.

Darüber hinaus stellt das raumordnerische Ziel des Hochwasserschutzes eine wesentliche Planungsgrundlage im in Rede stehenden Bereich dar. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Elbe" (LEP 2010, Ziff. 4.1.2 bzw. REP A-B-W Ziff. 5.3.3.3) grenzt östlich an das Plangebiet. Durch die Darstellung der Sonderbaufläche wird die deichgeschützte Fläche Pratau – Wörlitz (B 2 – A 9) berührt. Für die Möglichkeit einer Bebauung wurde am Standort entsprechend des zugrunde liegenden Bebauungsplanverfahrens für die baulichen Anlagen der Radfahrrerpension die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung im Anla-

genverbotsstreifen des Elbedeiches erteilt. Diese Genehmigung ist befristet für 2 Jahre und kann auf Antrag verlängert werden. Die hierzu erteilten Maßgaben und zu beachtenden Rahmenbedingungen wurden im Kontext der Bebauungsplanung beachtet.

### **3.1 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen**

Das "Dessau-Wörlitzer Gartenreich", in dessen Zentrum der Ortsteil Vockerode und das Plangebiet der 2. Änderung gelegen sind, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalsbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG geführt. Fachplanungen, wie die denkmalpflegerischen Rahmenzielstellungen für das "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 1995), die Teilraumkonzeption für das "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (Büro Horst Schumacher, Dessau/Berlin, 1998) und der Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz aus dem Jahre 2008 liegen vor.

Das bedeutet, dass gerade im Hinblick auf letztere Fachplanungsgrundlage im Rahmen der Abwägung über die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung entsprechend der Auswirkungen in denkmalfachlicher Hinsicht für die Entwicklung des Ortsrandes Vockerode zu entscheiden ist, ob die hier konkurrierenden Nutzungsinteressen der touristischen Entwicklung sich vereinbar mit den Zielvorstellungen der Denkmalpflege zeigen. Nach dem LEP 2010 Z 147 sind Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege Gebiete, in denen die Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern von besonderem Belang sind. Ausweislich der Begründung des LEP 2010 zu Z 147 dient die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege dazu, dass Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen und denkmalpflegerische Interessen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten besonders zu berücksichtigen sind. Die abschließende Klärung diesbezüglich erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Biosphärenreservat Mittelelbe (§ 19 NatSchG LSA) und ist somit gemäß § 20 NatSchG LSA ein Landschaftsschutzgebiet. Ausgenommen sind gemäß § 59 Abs. 1 NatSchG LSA nur die Innenbereiche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und das Naturschutzgebiet "Krägen-Riss" im Bereich der Gemarkung Vockerode. Das bedeutet, dass das vorliegende Plangebiet der 2. Änderung einer Vereinbarkeitsprüfung mit den landschaftsschutzbezogenen Belangen zu unterziehen ist. Dieses hierzu erforderliche Verwaltungsverfahren ist auf der Ebene des Bebauungsplanes bereits geführt worden, mit dem Ergebnis der Vereinbarkeit mit den Zielstellungen des Landschaftsschutzes im in Rede stehenden Bereich.

#### 4. ÄNDERUNGSINHALTE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Im Bereich des vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgt eine Änderung der bisherigen Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Sonstige Gärten und Grabeland" in eine Sonderbauflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Beherbergung". Ziel ist es dabei, die gemeindlichen Zielvorstellungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau einer Radfahrerpension im Bereich der Schnittstelle der beiden überregional bedeutsamen Radwege R 1 und R 2 zu schaffen. In diesem Kontext ist neben der baulichen Entwicklung des in Rede stehenden Bereiches der Abriss ruinöser Baukörper ehemals gewerblicher Nutzung verbunden. Die entsprechenden Festsetzungen hierfür finden sich im o. g. Bebauungsplan. Zudem wurde strikt darauf geachtet, durch die Festsetzungen geeigneter Geschossigkeiten und absoluter Bauhöhenbeschränkungen das Einfügen der beabsichtigten neuen Bebauung in den Kontext des "Gartenreiches Dessau-Wörlitz" verträglich planerisch vorzubereiten.

Der historische Kulturlandschaftsraum um das Gemeindegebiet Vockerode erstreckt sich an einer Stelle, an der sich die Nord- und Südgrenze der offenen Kulturlandschaften des Gartenreiches einander annähern. Der Landschaftsraum stellt somit eine entscheidende Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreichs dar und nimmt darüber hinaus eine besondere Position im Dessau-Wörlitzer Gartenreich ein. Durch Maßnahmen der Rekonstruktion soll langfristig eine Aufwertung des Landschaftsraumes im Sinne der historischen Kulturlandschaft erfolgen.

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

Aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz steht die vorliegende 2. Änderung nicht im Widerspruch zu den im Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz erarbeiteten denkmalfachlichen Zielstellungen. Das im DRP angestrebte Ziel der "...Wiederherstellung des historischen Charakters und der historischen Struktur des historischen Kulturlandschaftsraums..." kann bei einer Umsetzung der Planung mit Augenmaß ebenso landschaftsräumlichem Gewinn erreicht werden. In diesem Zusammenhang wird ein bestehender städtebaulicher Missstand, welcher sich derzeit durch die ruinösen Baustrukturen ehemals gewerblich genutzter Anlagen zeigt, beseitigt.

Letzteres wurde auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes für den in Rede stehenden Bereich durch die Gemeinde bestimmt. So wird trotz der entgegenstehenden idealtypischen Inhalte des Denkmalrahmenplanes für das "Gartenreich Dessau-Wörlitz", welcher die Rückführung in Gartenland/Grünland zum Gegenstand hat, eine angemessene (partielle) Bebauung ermöglicht, welche im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege den Zie-

len der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgüter nicht grundsätzlich entgegensteht. Im vorliegenden Fall wird somit den Belangen der Tourismusentwicklung in einer Planungsregion mit vorhandenem Fremdenverkehrspotential der Vorrang gegeben, unter der Maßgabe, dass sich durch das Vorhaben Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zum gegenseitigen Vorteil entwickeln lassen (REP A-B-W Ziff. 4.6).

Durch die Lagegunst der Sonderbaufläche unmittelbar an überregional bedeutsamen Radwanderwegen entspricht sie dem LEP 2010 G 134, wonach der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden und mithin zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen soll. Dies betrifft nach dem LEP 2010 G 144 auch das Gartenreich Dessau-Wörlitz, dessen besondere Bedeutung für den Kulturtourismus mit den Möglichkeiten zur aktiven Erholung in der Region weiter entwickelt werden soll.

Nach dem REP-A-B-W Ziffer 5.5.2.1 soll das in weiten Teilen der Planungsregion vorhandene Fremdenverkehrspotenzial mit seinen landschaftsräumlichen, kulturhistorischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten sowie infrastrukturellen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Tourismus bewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden. Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten sind gemäß REP A-B-W Ziffer 4.6 umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zu entwickeln.

Die Erschließung der Sonderbaufläche ist über den Straßenzug Elbreihe möglich. Die verkehrliche Erschließung ist so herzurichten, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann. Am Ende von Stichstraßen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge in Form eines Wendehammers oder eines Wendekreises zu schaffen. Darüber hinaus ist vorhabenspezifisch der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung der Fläche in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Fachdienst für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen vorzulegen (Bebauungsplan i. V. m. Bauantrag).

Werden im Vorhabensgebiet Denkmale festgestellt, in die im Sinne von § 10 Abs. 1 DenkmSchG LSA eingegriffen wird, ist eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich, § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA. Für den Fall, dass Kulturdenkmale durch den Eingriff zerstört werden, ist die obere Denkmalschutzbehörde zuständig, § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA.

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntma-

chung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

## **5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/UMWELTBERICHT gem. § 2 a BauGB**

### **5.1 Planungsanlass, Rahmenbedingungen, Umweltschutzziele**

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Harmonisierung der vorbereitenden Bauleitplanung mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 07/2009 "Radfahrerpension" erfolgen. Dort soll eine Beherbergungseinrichtung für die speziellen Bedürfnisse von Radtouristen geschaffen werden, bei der die besondere Lagegunst des Geländes unmittelbar am Elberadwanderweg genutzt werden kann und Synergien mit den weiteren touristischen Zielpunkten der Umgebung und des Gartenreiches Dessau-Wörlitz entstehen.

Im Zuge des Verfahrens für den Bebauungsplan sind verschiedene Prüf- oder Zulassungsverfahren bereits erfolgt, so dass entsprechende Fachaussagen, wie z. B. die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung seitens der oberen Wasserbehörde, vorliegen.

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/2009 "Radfahrerpension" wurde die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzzielen des LSG "Mittlere Elbe" vorgenommen, damit die zuständige untere Naturschutzbehörde das notwendige Verfahren zur Befreiung vom Bauverbot, respektive Verordnungsänderung durchführen konnte.

Vockerode werden im Landesentwicklungsplan keine zentralörtlichen Funktionen zugeschrieben. In den Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans (REP) für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird die Gemarkung Vockerode anteilig vom Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (in den Grenzen des LSG "Mittlere Elbe") als Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Flusslandschaft Elbe, Mulde und Schwarze Elster" überlagert, ebenso von einem Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege, das sich

aus den Abgrenzungen des Flächendenkmals "Gartenreich Dessau-Wörlitzer" ergibt.

Das Überschwemmungsgebiet der Elbe ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen.

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

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

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

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Erhaltung der Hochwasserschutzfunktionen (Überschwemmungsgebiet) /Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Förderung naturnaher, durchgängiger Biotopstrukturen zwischen Siedlung und Elbufer
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Maßgaben (Dessau-Wörlitzer Gartenreich)

- Förderung der Erholungseignung/sanfter Tourismus unter Beachtung des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches sowie des Biosphärenreservates Mittlere Elbe und der besonderen Schutzgebiete (FFH, NSG, Kernflächen und Tabuzonen)

## **5.2 Zustand der Umweltschutzgüter und zu erwartende Umweltauswirkungen**

### 5.2.1 Naturraum, vorhandene Nutzungen

Vockerode wird naturräumlich von der Elbaue geprägt, für den hiesigen Änderungsbereich in der Grünlandau wäre als potentielle natürliche Vegetation der Eschen-Eichen-Hainbuchenwald im Übergang zum Eschen-Ulmen-Auenwald charakteristisch. Der Änderungsbereich umfasst die hinterwärtigen Flächen eines zum Wohnen genutzten ehemaligen Gehöftes und Teilflächen einer hochversiegelten Gewerbebrache mit einer vom Elbdeich aus einsehbaren ruinösen Werkhalle. In Anbetracht der langwährenden intensiven Nutzungen und des Versiegelungsgrades kann die Situation als erheblich anthropogen überprägt bezeichnet werden. Bedeutsam für das Plangebiet sind vor allem die Lage am Ortsrand unmittelbar an der Elbe sowie der Bezug zu den Gehölzbeständen der Umgebung.

### 5.2.2 Menschliche Gesundheit, Kultur-, Freizeit und Erholungsfunktionen

Eine erhebliche Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen der angrenzenden Grundstücke und der Vornutzung des Geländes hinsichtlich stofflicher Emissionen ist unwahrscheinlich, ebenso ist nur in geringem Umfang mit aktuellen Stoffausträgern und Schallemissionen zu rechnen. Über die menschliche Gesundheit aktuell gefährdende Altlasten wurde nichts mitgeteilt.

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann derzeit davon ausgegangen werden, dass gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Derzeit erkennbar sind auch keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf den Änderungsbereich haben könnten.

Mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Nutzung entstehen nur geringfügig zusätzliche Emissionen. Mit anderen Emissionen in nennenswertem Umfang ist bei der angestrebten Nutzung nicht zu rechnen. Im Gebiet des 2. Änderungsbereiches besteht für die Allgemeinheit derzeit keine Erholungs- oder Kulturfunktion, die von Erholungssuchenden bevorzugten Bereiche befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe an der Elbe.

### 5.2.3 Flora/Fauna

Die Biotopausstattung zeigt sich hinsichtlich ihrer Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt bis gänzlich überprägt/funktionslos. Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt sowie Wiederherstellbarkeit haben

auf Grund des aktuellen Zustands insgesamt nachrangige Bedeutung. Das trifft teilweise auch auf die Landschaftsbildwirkung und potentielle Funktionen, wie Erholung, Biotopvernetzung, Rückzugsgebiet/Ruhezone, Habitatfunktion o. ä. zu, die allerdings im Zusammenhang mit der direkten Umgebung wiederum hohes Potential aufweisen.

Als faunistischer Lebensraum ist der hiesige Änderungsbereich insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen, die für die heimische Tierwelt attraktivsten Bereiche sind die un bebauten Randlagen im Übergang zur Elbe sowie vorhandene Großbäume südlich der ehemaligen Werkhalle, zu beachten wären ggf. die Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Aktuelle Vorkommen aus den letzten Jahren sind nicht kartiert. Geeignete Gebäude sind jedoch teilweise in der Nachbarschaft vorhanden, so dass zumindest mit der Möglichkeit von Vorkommen zu rechnen ist.

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

#### 5.2.4 Boden

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

Laut Altlastenverdachtsflächenkataster ist im hiesigen Änderungsbereich eine Verdachtsfläche zu verzeichnen. Diese wurde jedoch seitens der unteren Bodenschutzbehörde als unbeachtlich eingestuft, d. h. ein konkreter Altlastenverdacht für den Teilbereich der hiesigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode ist nicht registriert.

#### 5.2.5 Wasser

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen durch die Substrateigenschaften relativ geschützt. Allerdings birgt die gute Bindungs- und Pufferfähigkeit der örtlichen Böden die Gefahr der Schadstoff-

akkumulation bzw. deren Lösung und Mobilisierung bei aufsteigendem Grundwasser. Das Grundwasser steht oberflächennah mit 0 – 2 m unter GOK an.

Wenn die ruinöse Werkhalle abgerissen und die Geländeoberfläche später "offen" gestaltet wird, sind damit positive Umweltauswirkungen hinsichtlich der Regeneration des Bodenwasserhaushaltes, insbesondere der momentan stark beeinträchtigten Wasseraufnahme-, Speicher- und Verdunstungsfähigkeit zu erwarten.

Das Gelände erstreckt sich zur Elbe hin bis in ca. 20 m Entfernung vom Hochwasserschutzdeich Vockerode (der Elberadwanderweg R2 befindet sich auf dem Deich) und befindet sich damit innerhalb der 50 m breiten Abstandszone. Gemäß § 97 WG LSA dürfen sonstige Anlagen jeder Art in einer Entfernung von bis zu 50 m, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze, des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Wenn das Verbot im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und es mit den Belangen der Deichsicherheit zu vereinbaren ist, kann die zuständige Wasserbehörde eine Ausnahme zur Befreiung vom Bauverbot erteilen. Dazu wurde in Vorbereitung des Projektes ein entsprechender Antrag gestellt, der positiv beschieden wurde.

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

#### 5.2.6 Klima

Klimatisch bestimmend für Vockerode ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen subatlantischem Klima Westeuropas und kontinentalem Klima Osteuropas liegt. Regionalklimatisch lässt sich die Zuordnung zum mitteleuropäischen Binnentieflandklima treffen. Die mittlere Jahrestemperatur wird im Landschaftsplan mit 8,8 °C angegeben, für Juli werden durchschnittlich 18,3 °C, für Januar +0,5°C angegeben. Die mittleren Jahresniederschläge betragen 520 - 570 mm.

Insgesamt ist die Durchlüftung als ausreichend anzusehen bzw. die Umgebung mit den ausgedehnten Freiflächen dient der Luftfilterung und dem klimatischen Ausgleich.

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

Mit der Zunahme der versiegelten Flächen und dem wachsenden Anteil größerer Baukörper sind geringfügig Erwärmungseffekte wahrscheinlich. Wenn entsiegelt und die ruinöse Werkhalle abgerissen wird, sind damit positive Um-

weltauswirkungen hinsichtlich der Klimafunktionen offener Bodenoberflächen, wie Verdunstungsfähigkeit und Temperaturlausgleich zu erwarten.

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

### 5.2.7 Landschaftsbild

Die Flächen der 2. Änderung sind durch den vorhandenen Gehölzbestand gegen den Zufahrtsweg zum Elbdeich gut eingegrünt und "verschwinden" auch wegen des abfallenden Geländes optisch hinter dem Gehölzaufwuchs entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Die ruinöse Werkhalle ist jedoch über den Baumbestand hinweg sichtbar und wirkt wegen ihres desolaten Zustandes beeinträchtigend auf das Landschaftsbild. Positiv ist wiederum, dass zwischen Werkhalle und Elbdeich noch ein Restbestand einer Eichen-Allee besteht (außerhalb des Änderungsbereichs), so dass vom Elberadweg aus die Fläche nur teilweise eingesehen werden kann. Der vorhandene Baumbestand prägt trotz seiner nur noch rudimentären Ausprägung das Erscheinungsbild maßgeblich.

Die entstehenden neuen Gebäude und Versiegelungsflächen werden den jetzigen Raumeindruck dauerhaft verändern. Der Abriss der desolaten Werkhalle wird sich voraussichtlich positiv auf das Erscheinungsbild auswirken.

### 5.2.8 Kultur- und Sachgüter

Im 2. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage verschiedene Schutzobjekte anzutreffen. Die gesamte Gemarkung Vockerode ist Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, das seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO trägt.

Lagebedingt ist das Gebiet in seiner jetzigen Gestalt von weitem kaum einsehbar, relevante Sichtachsen sind nicht betroffen. Der Denkmalrahmenplan fordert für den hiesigen Bereich Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraumes im Sinne der historischen Kulturlandschaft, es handelt sich hier um die sensible Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreiches. Das Gelände der 2. Änderung selbst befindet sich jedoch in der sog. Pufferzone außerhalb des eigentlichen Denkmalbereichs, so dass hier grundsätzlich von einer Vereinbarkeit des mit der Radfahrerpension angestrebten natur- und landschaftsbezogenen Tourismus mit dem Welterbestatus ausgegangen wird; ggf. können weitere Maßnahmen festgelegt werden.

### Biosphärenreservat

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Es handelt sich dabei um die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone - i. d. R. mit Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Gem. § 37 NatSchG LSA

besonders geschützte Biotope sind am Rande des Plangebietes in Form von Resten naturnaher Hartholz-Bestockung – vornehmlich Eichen – vorhanden.

Der Schutzzweck des Biosphärenreservates schließt die Erhaltung der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft als Denkmal der Landschafts- und Gartengestaltung mit Gebietscharakter ein (Biores V0).

Im Biosphärenreservat soll der tertiäre Wirtschaftssektor, zudem auch der Tourismus gehört, dem Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung folgen. Diesem Anspruch müssen sich Biosphärenreservate im Hinblick auf ihre hohe Bedeutung als touristische Zielgebiete in besonderem Maße stellen (Kriterium 24).

Nachhaltige Entwicklung bedeutet hier:

- Förderung und Lenkung einer natur- und umweltverträglichen, landschaftsbezogenen Erholung und des Naturtourismus (im Zusammenhang mit dem Kulturtourismus), Verbindung von Erholung und Tourismus mit den Zielen der Umweltbildung und -erziehung,
- neben der Herstellung einer touristisch durchgängigen Erschließung des Elbetals - Ausweisung regionaler Schwerpunkte der Förderung von Erholung und Tourismus,
- Unterstützung und Lenkung bei der Planung und Entwicklung von Wanderwegen, Rad- und Reitwegen und Wasserwanderwegen zur konfliktarmen Linienführung, Hinlenkung auf zu vermittelnde Sehenswürdigkeiten und Vermeidung von Einflüssen auf zu schützende Gebiete,
- Lenkung der Touristen auf die Gesamtheit der Gartenanlagen im Dessau-Wörlitzer Gartenreich zur Entlastung des Wörlitzer Parks und Vermeidung weiterer Schäden,
- Anregung von Paketangeboten für kultur- und naturtouristische Reisen in das Dessau Wörlitzer Gartenreich,
- infrastrukturelle Vorbereitung von Bildungs- und Informationsstätten auch für die touristische Nutzung (PEP Mittelelbe).

#### FFH-Gebiet

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

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

Die für das FFH-Gebiet genannten Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II der FFH-Richtlinie kommen hauptsächlich in den Kernzonen bzw. den Naturschutzgebieten vor, so dass eine Berührung diesbezüglich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung nicht besteht.

Im Zuge des für den Bebauungsplan am Standort notwendigen Genehmigungsverfahrens für die Befreiung vom Bauverbot im Hochwasserschutzstreifen (Anlagenfreiheit innerhalb 50 m Zone), das zu dessen Vorbereitung geführt wurde, wurden bereits die obere und die untere Naturschutzbehörde sowie die Biosphärenreservatsverwaltung beteiligt. Das Vorhaben wurde positiv beurteilt, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die o. g. Schutzgebiete wurden nicht prognostiziert, woraus gefolgert werden konnte, dass für eine FFH-Prüfung keine Notwendigkeit besteht.

#### Landschaftsschutzgebiet

Die flächendeckende Ausweisung der Gemarkung Vockerode als Landschaftsschutzgebiet greift auch für den 2. Änderungsbereich. Um das grundsätzlich im LSG geltende Bauverbot bzw. den Widerspruch zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht zu lösen, musste ein entsprechendes Verfahren geführt werden. Dazu wurde im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 07/2009 geprüft, ob das Vorhaben der Radfahrerpension mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes und des Biosphärenreservates Schutzzone III vereinbart werden kann. Die Antragsunterlagen wurden parallel zum Beginn des Bauleitplanverfahrens von der Gemeinde bei der zuständigen Naturschutzbehörde (Landkreis Wittenberg) eingereicht. Im Ergebnis des Antragsverfahrens wurde die Herauslösung der Baugebietsfläche des Bebauungsplanes verfügt.

#### Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet

Der hiesige Änderungsbereich wird von dem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Elbe berührt, das begleitend zum Deich einen 50 m breiten baufreien Streifen vorsieht. Die "wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Benutzung des Anlagenverbotsstreifens des Elbedeiches in der Elbreihe 6a in Vockerode" wurde am 07.06.2010 erteilt und gilt für 2 Jahre.

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

<b>2. Änderung FNP Vockerode - Umweltbericht, Stand: 09.09.2011</b>		
FNP 2. Änderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonderbaufläche Radfahrerpension</li> <li>- Gesamtfläche 0,60 ha (versiegelbare Fläche = 0,20 ha)</li> </ul>	
FNP 2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünfläche, sonstige Gärten</li> </ul>	
LP 2000: Ziele / Maßnahmen	-	
Schutzgebiete/Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- LSG "Mittlere Elbe", Biosphärenreservat Zone III, Hochwasserschutzgebiet</li> </ul>	
Umweltprognose		
Schutzgüter	Nutzung / Betroffenheit (aktueller Zustand ggf. abweichend von LP2000/FNP 2006)	Prognose /Beeinträchtigungen (Wirkfaktor mit Erheblichkeit)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überregional bedeutsamer Rad-Wanderweg R2, naturbezogener Tourismus</li> <li>- ortsnaher Rekreations- und Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Attraktivität durch zusätzliches Angebot in Elbnähe</li> </ul>
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelungsflächen, Siedlungsgrün, Einzelgehölze, rudimentäre Baumreihen</li> <li>- für siedlungsgewohnte Arten eingeschränkt leistungsfähige Habitatfunktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilverlust von Biotopstruktur</li> <li>- Störwirkung v.a. während der Bauphase, Verdrängung (Ausweichbiotop in der Umgebung vorhanden)</li> <li>- Änderung der Habitateigenschaften, Schaffung neuer Biotopstruktur</li> </ul>
Boden, Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsböden (anthropogen überprägte Auenvega)</li> <li>- oberflächennahes Grundwasser Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen erheblich eingeschränkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- punktuelle Zunahme der Bodenbeanspruchung bei Neubebauung</li> <li>- punktuell Verbesserung der Bodenfunktionen durch Entsiegelung/Abriss</li> </ul>
Oberflächengewässer	-	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsrandlage</li> <li>- ungehinderter Luftaustausch</li> </ul>	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einsehbarkeit vom Elbdeich</li> <li>- Negativwirkung desolater Werkhalle</li> <li>- Reliktbestand raumprägender Gehölze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der landschaftlichen Einbindung und Fernwirkung nach Abriss der Werkhalle</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nähe zum Denkmalsbereich der UNESCO- Welterbestätten des "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (Pufferzone)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Blickbeziehungen nach Abriss der Werkhalle</li> </ul>
Vermeidung, Minimierung, Alternativen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der raum- und landschaftsbildprägenden Gehölze</li> <li>- Eingrünung mit landschaftsgerechten heimischen Arten, Ergänzung der relikthafter Allee</li> <li>- Beschränkung des Bauvolumens und der Höhe der Baukörper auf das nötige Mindestmaß, weitestgehende Offenhaltung des Geländes (niedrige GRZ)</li> <li>- Maßgaben zur ortsbild- und landschaftsgerechten Bauweise i. S. d. Denkmalcharakters der Umgebung</li> </ul>	
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung führt zu Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen mit Kompensationsbedarf, ggf. Artenschutzmaßn. vor Baubeginn</li> <li>- Bewältigung der Eingriffe in den Naturhaushalt kann im Zuge der konkreten Bauleitplanung (B-Plan) erfolgen</li> <li>- Vereinbarkeit mit Zielen von LSG/BR ist möglich</li> <li>- Ausnahmegenehmigung für Bauen im Hochwasserschutzbereich liegt vor</li> <li>- Schutz der sensible Denkmalsituation durch Maßgaben regelbar</li> </ul>	

### 5.2.9 Andere Planungsmöglichkeiten

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

## 5.3 Zusammenfassung

Der 2. Änderungsbereich erstreckt sich über ein ehemaliges Gehöft und aufgelassene Gewerbeflächen am Rande der historischen Ortslage unmittelbar am Elbedeich, die von den Nutzungen der Umgebung geprägt sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Beherbergung" für die geplante Radfahrerpension, die im Ursprungsplan als Grünfläche "sonstige Gärten" dargestellt war.

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

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

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

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

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

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

Diese Umweltfolgen entsprechen - weil sie erhebliche Beeinträchtigungen darstellen - auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes. Daher sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen, die vorzugsweise im Plangebiet stattfinden sollen. Im hiesigen Fall bietet sich die Entsiegelung der Gewerbeflächen einschließlich Abriss der desolaten Werkhalle (die sich teilweise über Flächen im Änderungsbereich erstreckt) an.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft sollten Gehölzbestände aufgebaut werden, die auch die noch rudimentär bestehende Eichen-Allee (außerhalb des Geltungsbereichs) ergänzen können.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Biosphärenreservat, das Landschaftsschutzgebiet sowie das "Gartenreich Dessau-Wörlitz" als Flächendenkmal werden nicht erwartet. Der Geltungsbereich der hiesigen 2. Änderung befindet sich in der sog. Pufferzone außerhalb des eigentlichen Denkmalbereiches, jedoch muss der sensiblen landschaftlichen Situation besonders Rechnung getragen werden, da es sich hier um die Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreiches handelt. Erhebliche nachteilige Umweltfolgen bzgl. der Schutzziele des FFH-Gebietes "Dessau-Wörlitzer Elbauen" oder für das EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" sowie die Naturschutzgebiete in der Umgebung gehen erkennbar von dem Vorhaben nicht aus.

## 6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode wurde im Auftrag der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ausgearbeitet: Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 02.10.2012

Die Begründung hat einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.01.2012 bis 10.02.2012 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 10.04.2012 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Oranienbaum-Wörlitz, den *27.09.2012*.....



-----  
Bürgermeister