

**Begründung**  
zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode der  
Stadt Oranienbaum-Wörlitz  
in der Fassung vom 03.06.2020

---

**LANDKREIS WITTENBERG**  
**STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOCKERODE**  
**3. ÄNDERUNG**  
**BEKANNTMACHUNG**  
gem. § 10 (3) BauGB  
**03.06.2020**

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GEGENSTAND DES VERFAHRENS/DARSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen/Fachplanungen</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALTE DES ÄNDERUNGSBEREICHES</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/UMWELTBERICHT gem. § 2 a BauGB</b>	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsanlass, Rahmenbedingungen, Umweltschutzziele</b>	<b>14</b>
<b>5.2</b>	<b>Zustand der Umweltschutzgüter und zu erwartende Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
5.2.1	Naturraum, vorhandene Nutzungen	16
5.2.2	Menschliche Gesundheit, Kultur-, Freizeit und Erholungsfunktionen	16
5.2.3	Flora/Fauna	17
5.2.4	Boden	18
5.2.5	Wasser	19
5.2.6	Klima	19
5.2.7	Landschaftsbild	20
5.2.8	Kultur- und Sachgüter	20
5.2.9	Biosphärenreservat	21
5.2.10	FFH-Gebiet	21
5.2.11	Landschaftsschutzgebiet	21
5.2.12	Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet	22
5.2.13	Fazit	22
5.2.14	Andere Planungsmöglichkeiten	24
<b>5.3</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>27</b>

## **1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

Der Flächennutzungsplan Vockerode wurde am 30.06.2006 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und mit ortsüblicher Bekanntmachung am 12.07.2006 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan Vockerode ist als vorbereitender Bauleitplan das Planwerk für die gesamtgemeindliche Entwicklung. Im vorliegenden Fall wurde dieser nach Eingemeindung in die Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Teilflächennutzungsplan gemäß § 204 BauGB fortgeltend übernommen. Gemäß § 204 Abs. 3 BauGB erfolgt die vorliegende Änderung somit in Fortgeltung des Planwerkes.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens soll eine Änderung erfolgen, zu welcher im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" im Ortsteil Vockerode der Stadt Oranienbaum-Wörlitz aufgestellt wird. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 18.04.2017 im Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gefasst. Hierbei handelt es sich um ein im Außenbereich gelegenes historisches Gelände eines Holzhofes, auf welchem die planungsrechtliche Absicherung eines Pferdehofes mit Radfahrrastplatz über einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB beabsichtigt ist. Die städtebaulichen und landschaftsbezogenen Rahmenbedingungen des Vorhabens werden im Rahmen der Bebauungsplanung geklärt.

Die 3. Änderung steht damit unter der Zielstellung, den Flächennutzungsplan zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die städtebauliche Entwicklung auch für den Änderungsbereich bedarfsgerecht vorzugeben. Die Änderung ist unerlässlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Ortsteiles Vockerode der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vorzugeben.

Der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, wie auch der des Immissionsschutzes kommt bei vorliegender Änderung besondere Bedeutung zu. Hierzu kann auf die nachfolgenden Kapitel, u. a. auf Punkt 5 – Auswirkungen auf die Umwelt/Umweltbericht zu dieser Begründung sowie die parallel aufgestellte Bebauungsplanung mit den in diesem Zusammenhang erstellten Gutachten verwiesen werden.

## **2. GEGENSTAND DES VERFAHRENS/DARSTELLUNG**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode umfasst einen Änderungsbereich, bei welchem ein Investor auf einem Grundstück im Ortsteil Vockerode, an der Landesstraße 133, unweit der Anschlussstelle Vockerode der Bundesautobahn 9, bauliche Anlagen umzunutzen und zu ergänzen beabsichtigt. Auf diesem Grundstück befindet sich bereits seit der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts das Gebäudeensemble eines ehemaligen Holzwerkes. Der Investor hat in Abstimmung mit der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ein Konzept entwickelt, welches das Vorhaben des Pferdehofes/Radfahrrastplatzes ("Pension für Drahtesel und Pferde") konkreter beschreibt. So beabsichtigt der Eigentümer am Standort der 3.

Änderung, neben der Bewirtschaftung des Geländes im Rahmen der Holzaufbereitung, -verarbeitung und -lagerung, auch die Unterbringung von Pferden sowie einen Rastplatz für Radfahrer mit Unterkünften zur Übernachtung zu betreiben.

Gegenwärtig umfasst das Umfeld des ehemaligen Holzwerkes Wald, Weideland sowie bebaute und unbebaute Flächen, letztere überwiegend als befestigte und unbefestigte Hofflächen. Die Lage im Außenbereich führte zur Darstellung von Flächen für Wald im wirksamen Flächennutzungsplan. Es ist eine Änderung in Form der Darstellung einer Sonderbaufläche geplant. Die Sonderbauflächendarstellung wird im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode dem Bestand im Maßstab 1:10.000 gegenübergestellt. Die verwendeten Planzeichen entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)). 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 3. Änderung stehen.

Im Rahmen der vorliegenden 3. 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 soll.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes Vockerode in der Fassung der 3. 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 bis zur Fassung der 2. Änderung und der hier vorliegenden Begründung zur vorgenommenen 3. Änderung zusammen.

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es gilt für den Ortsteil Vockerode der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) in Kraft getreten am 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 160).

Nach der Überleitungsvorschrift des LEP ST 2010 gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg<sup>1</sup> fort, soweit dieser den festgelegten Zielen der Raumordnung des LEP ST 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 ST 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 Entwicklungspotenzialen mit der Bezeichnung "Wachstumsraum". Dieser verfügt über überregionale Ausstrahlung und soll in seiner Entwicklung gestärkt werden.

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist gemäß des LEP ST 2010 in Verbindung mit dem Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) – STP DV – vom 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, ohne zentrale Funktion. Im System der zentralen Orte liegt Oranienbaum-Wörlitz mit dem Ortsteil Vockerode zwischen den Grundzentren Coswig (Anhalt) und Gräfenhainichen sowie in Bezug auf das Gemarkungsgebiet Vockerode angrenzend an das Oberzentrum Dessau-Roßlau.

Ferner wird das Gemarkungsgebiet Vockerode von einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung durchzogen. Für das vorliegende Plangebiet der 3. Änderung spielt diese raumordnerische Vorgabe, wenngleich unmittelbar benachbart an der Trasse der Bundesautobahn 9 gelegen, 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 welchem das Plangebiet der 3. Änderung tangiert wird (Hauptstraße des Gartenreiches, nahe gelegen: Fernradwanderweg R 1 Den Haag – Berlin, Fahrradwanderweg Elberadweg R 2 Cuxhaven – Prag, REP A-B-W Ziffer 5.8.3.2).

Insbesondere ist die Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus" raumordnerisch beachtlich (LEP ST 2010 G 149). Entsprechend der Begründung zum Grundsatz 149 ist das Gartenreich Dessau-Wörlitz als bedeutende historische Kulturlandschaft, die ihre wesentliche Prägung und Gestaltung im Zeitalter der Aufklärung erfahren hat, von der UNESCO in ihrer Ganzheit als Kulturerbe der Menschheit anerkannt worden. Hierzu wird eine bemerkenswerte Synthese aus Kultur und Natur auch in der Überschneidung zum ebenfalls von der UNESCO anerkannten Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" hervorgehoben.

---

<sup>1</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), beschlossen durch die Regionalversammlung vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006

Gemäß dem Ziel 147 des LEP ST 2010 sind diese Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege Gebiete, in denen die Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern von besonderem Belang ist. Entsprechend ist damit festgelegt, dass die Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen und denkmalpflegerischen Interessen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten besonders zu berücksichtigen sind. Die Raumbedeutsamkeit wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt.

Aufgrund der Nachnutzung vorhandener baulicher Anlagen lassen sich nach Einschätzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege mit der vorgesehenen Sonderbauflächen-darstellung "Pferdehof/Radfahrrastplatz", im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen, in guter Weise in Einklang bringen. Die Vereinbarkeit der Planungen mit den Zielvorstellungen der denkmalpflegerischen Fachplanungen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend vertiefend dargelegt.

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

- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Gartenreich Dessau-Wörlitz" gemäß Ziffer 5.5.5

Im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist nach der Begründung zur regionalplanerischen Festlegung den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

- überregional bedeutsamer Radwanderweg "Gartenreichtour Fürst Franz", liniengleich mit Elberadweg gemäß Ziel 5.8.3.2
- Gemäß 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 gewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden.
- Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten sind gemäß Grundsatz 4.6 umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zu entwickeln.

Mit dem Gegenstand der 3. Änderung, welche beabsichtigt, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung der baulichen Anlagen eines ehemaligen Holzwerkes und gegenwärtigen Holzhofes zu einem Pferdehof und Radfahrrastplatz auszugestalten, wird im Sinne der

nachhaltigen Weiterentwicklung auch von gegenwärtig touristisch nicht vorgeprägten, aber historisch überkommenen baulichen Situationen im Gartenreich, ein Beitrag zur Stärkung dieses Wirtschaftsfaktors, insbesondere 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 Mittelbe, wird nicht befürchtet.

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, welche sich auf die bislang als Holzhof genutzten Grundstücksareale bezieht und keine Extensivierung im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme vorsieht, in guter Weise in Einklang bringen.

Somit ist hierin ein Vorhaben zu sehen, welches die Vorrangnutzungen für Natur und Landschaft in guter Weise mit den Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" gemäß Ziffer 4.2.6 LEP ST 2010, in Verbindung mit Ziffer 5.5.5 des Regionalen Entwicklungsplanes A-B-W, in Einklang bringen kann.

Des Weiteren, und damit auch inhaltlicher Anlass vorliegender Flächennutzungsplanänderung, ist der Ort ein hervorragender Ausgangspunkt für den regionalen Landschaftstourismus auf Grund seiner Lage an der Elbe, innerhalb der sog. Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte "Gartenreich Dessau-Wörlitz".

Darüber hinaus stellt das raumordnerische Ziel des Hochwasserschutzes eine wesentliche Planungsgrundlage im in Rede stehenden Bereich dar. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Elbe (LEP ST 2010, Ziffer 4.1.2 bzw. REP A-B-W Ziffer 5.1.3.3) reicht bis auf die Nordseite der BAB 9 an das Plangebiet heran. Durch die vorliegende Flächendarstellung im Rahmen der 3. Änderung wird das Vorranggebiet nicht unmittelbar berührt.

Ferner befindet sich der Bereich der 3. Änderung im Vorranggebiet für Wassergewinnung innerhalb der Schutzzone III, bezogen auf die Trinkwasserfassung Dessau-Waldersee in der Stadt Dessau-Roßlau (Ziel 27 des REP A-B-W). Die Vorranggebiete für Wassergewinnung dienen dazu, die Trinkwasserversorgung qualitativ und quantitativ langfristig zu sichern. Nutzungen innerhalb der Schutzzone III haben entsprechende fachgesetzliche Rahmenvorgaben des Wasserrechtes zu beachten. In der Schutzzone III gelten die Verbote und Beschränkungen gemäß des DVGW-Regelwerkes W 101 (Richtlinien für Trinkwasser-

schutzgebiete). Handlungen, welche entsprechend des v. g. Regelwerkes beschränkt zulässig sind, bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Die Genehmigung wird nur auf Antrag erteilt.

Die vorliegend beabsichtigte Nutzung stellt sich in diesem Kontext als zulässig dar, sofern der Betrieb in Verbindung mit Entwässerungsanlagen erfolgt, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme und mindestens alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder ein anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird und Anlagen errichtet werden, die die Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung gemäß Runderlass des MLU vom 23.05.2013 erfüllen.

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich derzeit folgender Raumordnungsplan in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W 2018, Planstand: Fassung des Beschlusses als Genehmigungsvorlage vom 14.09.2018)

Den Änderungsbereich betreffend, befinden sich folgende Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung (REP A-B-W, Fassung vom 14.09.2018)

- Vorranggebiet für Wassergewinnung "Dessau Waldersee" gem. Ziel 25 Nr. III - Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen.
- die touristischen Markensäulen und Schwerpunktthemen "UNESCO-Weltbestätten in Sachsen-Anhalt" und "Gartenträume" sollen gestärkt werden (Grundsatz 18)
- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Gartenreich Dessau-Wörlitz" in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus" (Grundsatz 21)
- Bundesautobahn 9 im Bestand westlich des Änderungsgebietes gemäß kartografischer Darstellung
- überregional bedeutsame Radwanderwege "Europaradweg R 1" und "Elberadweg" gemäß Ziel 13 in ca. 1 km Entfernung

Die Ziele des sich in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (Fassung vom 14.09.2018) wurden berücksichtigt, Widersprüche ergeben sich nicht. Damit geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz davon aus, dass in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung durch die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden.

Für den Änderungsbereich sind ebenfalls keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach SEVESO-III-Richtlinie der Stadt Oranienbaum-Wörlitz bekannt.

### **3.1 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen/Fachplanungen**

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz, in dessen Zentrum der Ortsteil Vockerode und das Plangebiet der 3. Änderung gelegen sind, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geführt. Fachplanungen, wie die denkmalpflegerischen Zielstellungen für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie 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 Jahr 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 zu entscheiden ist, ob die hier bauplanungsrechtlich untersetzten Nutzungsinteressen sich vereinbar mit den Zielvorstellungen der Denkmalpflege zeigen.

Nach dem LEP ST 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 ST 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 in diesen Gebieten besonders zu berücksichtigen sind. Insbesondere die nutzungsseitige Weiterentwicklung von überwiegend bestehenden baulichen Anlagen führt zu keinen neuen Raumwirkungen. Zudem wird auch weiterhin in unveränderter Weise die bauliche Nutzung aus der Wahrnehmung, ausgehend von öffentlichen Straßen und Wegen, zurückgenommen bleiben.

Die durch die vorliegende Planung zulässigen Nutzungsarten orientieren auf die Unterbringung von Pferden sowie einen Rastplatz für Radfahrer der nahgelegenen Fernradwanderwege, welchen eine Übernachtungsunterkunft mit Imbissgastronomie angeboten wird. Diese Nutzungen werden durch die auch zukünftig vorgesehene, gelegentliche Durchführung von Holzaufbereitungs- und Holzverarbeitungsarbeiten und die Holzlagerung ergänzt. Eine Unvereinbarkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den Festlegungen des Zieles 147 des LEP ST 2010 kann die Stadt Oranienbaum-Wörlitz daraus nicht ableiten. Die abschließende Klärung diesbezüglich erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Das Gemarkungsgebiet Vockerode befindet sich im Biosphärenreservat Mittelbe (§ 19 NatSchG LSA) und ist somit gemäß § 20 NatSchG LSA in einem Landschaftsschutzgebiet gelegen. 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. Konkret befindet sich das Plangebiet der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. Das bedeutet, dass das vorliegende Plangebiet einer Vereinbarkeitsprüfung mit den landschaftsschutzbezogenen Belangen zu unterziehen ist.

Es ist zu prüfen, ob die Bauleitplanung in diesem Teilbereich mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbar ist. In einem Landschaftsschutzgebiet sind gem. § 26 Bundesnaturschutzgesetz, unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Der Schutzzweck ergibt sich hier aus der Verordnung des Biosphärenreservates Mittlere Elbe. Dieses hierzu erforderliche Verwaltungsverfahren wird auf der Ebene des Bebauungsplanes geführt, um die Vereinbarkeit mit den Zielstellungen des Landschaftsschutzes im in Rede stehenden Bereich (ggf. unter Auflagen) ermöglichen zu können.

Hinweise auf eine unzulässige Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservates nach § 3 der Biosphärenreservatsverordnung durch die vorbereitende Bauleitplanung ergeben sich aus Sicht der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe nicht.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode liegt innerhalb der ausgewiesenen Denkmallandschaft "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" und befindet sich in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz", außerhalb der Kernzone der Welterbestätte. Diese Lage ermöglicht aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz eine Entwicklung mit einer Orientierung auch im Bereich Tourismus in Form eines Rastplatzes für Radfahrer. Diese Überzeugung erwächst daraus, dass das Plangebiet im Gartenreich Dessau-Wörlitz auch unter touristischen Gesichtspunkten hinsichtlich seiner Lagegunst nahe der Schnittstelle zweier überregional bedeutsamer Radwanderwege, das vorhandene Fremdenverkehrspotential in sinnvoller Weise aufgreift.

Mit dem gewählten Maßstab werden landschaftsräumliche, kulturhistorische und siedlungsstrukturelle Besonderheiten nicht beeinträchtigt. Die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung sind gegeben. Der vorliegende Änderungsbereich für den Standort des Pferdehofes/ Radfahrer-Rastplatzes im historischen Holzwerk steht allerdings den idealtypischen Inhalten des Denkmalrahmenplanes für das Gartenreich Dessau-Wörlitz entgegen – hier besteht die Zielstellung des Rückbaus des historisch bebauten Standortes mit einer Rückführung in Wald. Für das Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegengesetzten Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Dies ist vorliegend geschehen. Aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz kann die Umsetzung der Pla-

nung mit Augenmaß einen landschaftsräumlichen Gewinn bedeuten. In diesem Zusammenhang wird ein gegenwärtig im Außenbereich bestehender städtebaulicher Missstand, welcher sich derzeit durch die in Teilen leerstehenden baulichen Anlagen des ehemaligen Holzwerkes zeigt, beseitigt.

Lagebedingt ist das Gebiet in seiner jetzigen Gestalt so gut wie nicht einsehbar, relevante Sichtachsen sind nicht betroffen. Der Denkmalrahmenplan fordert für die Umgebung von Vockerode Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraumes im Sinne der historischen Kulturlandschaft, da es sich hier um die sensible Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreiches handelt. Das Gelände des Plangebietes selbst befindet sich jedoch in der sog. Pufferzone, so dass hier grundsätzlich von einer Vereinbarkeit des mit dem Pferdehof/Radfahrrastplatz angestrebten natur- und landschaftsbezogenen Tourismus' mit dem Welterbestatus ausgegangen wird, ggf. können weitere Maßnahmen festgelegt werden. So muss grundsätzlich der sensiblen landschaftlichen Situation besonders Rechnung getragen werden.

Die Lage der im Rahmen der 3. Änderung darzustellenden Baufläche ist des Weiteren gekennzeichnet durch die Lage teilweise in der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG). Die bestehenden baulichen Anlagen befinden sich bereits heute innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG und bedürfen damit einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Um eine Beurteilung hinsichtlich der Durchführbarkeit der Planung zu erhalten, wurde bereits im Vorfeld des hiesigen Planverfahrens eine Anfrage an die oberste Landesstraßenbaubehörde gestellt, um den Investor des geplanten Vorhabens die notwendige Planungssicherheit geben zu können bzw. frühzeitig auf zusätzliche Erfordernisse für das Planverfahren aus den fachrechtlichen Rahmenbedingungen heraus abstellen zu können. Die Landesstraßenbaubehörde (LSBB), Regionalbereich Süd teilte in diesem Zusammenhang mit, dass auf Grund der Nähe zur Autobahn zu den in der Anbauverbotszone nicht gestatteten Hochbauten sämtliche bauliche Anlagen gehören, die sich über die Erdgleiche erheben; somit z. B. auch Begrenzungsmauern.

Darüber hinaus wird darauf abgestellt, dass Kosten für zusätzlich erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, welche auf Grund der bestehenden Lage des Standortes unausweichlich zu treffen sind, von der Straßenbauverwaltung nicht übernommen werden. Unter den v. g. Voraussetzungen bestehen zum beabsichtigten Vorhaben keine Einwände oder Bedenken.

Gleiches gilt für die Belange der Landesstraße 133, welche südlich am Änderungsbereich entlangführt und sich in der Baulastträgerschaft des LSBB, Regionalbereich Ost befindet.

Im Hinblick auf die vorstehend angesprochenen Immissionsschutzmaßnahmen sind die Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), in Verbindung mit den Ergebnissen der EU-Lärmkartierung 2017, gemäß Richtlinie 2002/49/EG an Hauptverkehrsstraßen in Sachsen-Anhalt mit über 3 Millionen KFZ

pro Jahr, zu beachten. Die Ausgestaltung der im Sinne des Lärmimmissions-schutzes notwendigen Maßnahmen, in Verbindung mit dem Betrieb des Vorhabens, wird auf der Ebene des Bebauungsplanes mit den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>2</sup> festzulegen sein.

#### **4. ÄNDERUNGSINHALTE DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

Im Bereich des vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung von "Flächen für Wald" in eine Sonderbauflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Pferdehof/Radfahrrastplatz". Ziel ist dabei die gemeindliche Zielvorstellung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Ergänzung der baulichen Anlagen des ehemaligen Holzhofes. Neben der weiterzuführenden Holzaufbereitung, -verarbeitung und -lagerung soll auch ein Pferdehof mit Ställen und Räumlichkeiten für tierärztliche Behandlungen der Pferde sowie das Angebot, einen Rastplatz mit Imbissgastronomie und Unterkünften für Radfahrer zu schaffen, verwirklicht werden können. Hierfür wird seitens des Eigentümers und Vorhabenträgers, auf Grund der Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum Elberadweg R 2 sowie zum Europaradweg R 1, in Verbindung mit der hohen Frequentierung durch Radfahrer im Gartenreich Dessau-Wörlitz und des Biosphärenreservates Mittelelbe, eine entsprechende Nachfrage gesehen.

Neben der baulichen Ertüchtigung und erforderlichen Umbaumaßnahmen innerhalb der bestehenden Substanz sind kleinteilige bauliche Erweiterungen geplant. Da sich in unmittelbarer Nähe Weideflächen in ausreichender Größenordnung befinden, ist sowohl die Möglichkeit des Unterstellens von Pferden als auch das Ausreiten in der landschaftlich reizvollen Umgebung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz möglich. Die bestehenden baulichen Anlagen können für diese Nutzung hergerichtet werden.

Hinweise:

- Für die Unterbringung von Pferden ist die Tierhaltung anzuzeigen und ggf. eine Erlaubnis nach § 11 Tierschutzgesetz zu beantragen.
- Eine Beweidung von Wald ("Waldweide") ist grundsätzlich nach § 12 Abs. 4 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) verboten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Forstbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde. Werden dadurch Waldumwandlungen erforderlich, sind diese entsprechend der tatsächlichen Eingriffe durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen.
- Soweit im Zusammenhang mit dem Vorhaben das Reiten in Wald und Feld vorgesehen ist, wird auf die Regelungen des § 25 Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt hingewiesen.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans Vockerode sowie zum Bebauungsplan Nr. 7/17 "Pferde- und Fahrradpension" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Vockerode, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Nr. 18087 vom 10.09.2018

Die Bezeichnung "Radfahrerrastplatz" dagegen stellt ab auf ein Pendant, welches am ehesten mit Wasserwanderrastplätzen zu vergleichen ist und ein sehr niedrighschwelliges Angebot zum vorübergehenden Aufenthalt von Radfahrern im Gartenreich bezeichnet. Hierzu zählt sowohl eine Imbissversorgung als auch eine in kleinerem Rahmen mögliche Bereitstellung von Unterkünften für Radwanderer. Dieses kurzzeitige Verweilen in Unterkünften beschränkt sich in der Regel nur auf Übernachtungen von einem Tag zum anderen. Es sollen somit Übernachtungsmöglichkeiten in überschaubarer Anzahl entstehen, welche tagsüber Radfahrenden im Wesentlichen als "Schlafplatz" dienen.

Demnach soll innerhalb des bestehenden baulichen Kontextes anteilig auch die Umnutzung und geringfügige Erweiterung baulicher Anlagen zulässig sein. Die entsprechenden Festsetzungen hierfür erfolgen im Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrerrastplatz". Durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz wird dabei strikt darauf geachtet, dass durch die Festsetzungen das Einfügen des beabsichtigten Nutzungskontextes in das Gartenreich Dessau-Wörlitz verträglich planerisch aufbereitet wird.

Ergänzt wird die bauliche Umnutzung im Freiflächenbereich durch Parkplätze, Lagermöglichkeiten für Heu, Stroh und Futter sowie ein Holzlager. Das Objekt soll ganzjährig betrieben werden. Die Verlärmung durch die angrenzende Autobahn ist im Hinblick auf schutzbedürftige Räume durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen auf ein unschädliches Maß zu reduzieren. Entsprechende Festsetzungen sind im Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan zu treffen.

Die Anbindung des Pferdehofes/Radwanderrastplatzes an den Europa- bzw. Elbe-Radweg kann perspektivisch durch die Reaktivierung eines Weges optimiert werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit den Eigentümern erforderlich.

Hinweis:

Der Landkreis Wittenberg als Eigentümer der östlich angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes Vockerode wird für eine perspektivische Anbindung an den Europa- bzw. Elbe-Radweg keine Kosten übernehmen.

Aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz steht die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode nicht im Widerspruch zu den im Denkmalrahmenplan "Gartenreich Dessau-Wörlitz" erarbeiteten denkmalfachlichen Zielstellungen. Das im Denkmalrahmenplan angestrebte Ziel der "... Wiederherstellung des historischen Charakters und der historischen Struktur des historischen Kulturlandschaftsraumes..." kann bei einer Umsetzung der Planung mit Augenmaß ebenso landschaftsräumlichen Gewinn bedeuten. In diesem Zusammenhang wird ein gegenwärtig im Außenbereich bestehender städtebaulicher Missstand, welcher sich derzeit durch die in Teilen leerstehenden baulichen Anlagen des ehemaligen Holzwerkes zeigt, beseitigt.

Die Erschließung der Sonderbaufläche ist über die Landesstraße L 133 durch eine heute bereits vorhandene Zu- und Abfahrtssituation möglich. Die verkehrliche Erschließung ist so herzurichten, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 Tonnen befahren werden kann. Am Ende der Zufahrt ist in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge in Form eines Wendehammers oder Wendekreises vorzusehen. Darüber hinaus ist vorhabenspezifisch der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung in Abstimmung mit den zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Fachdienst für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen vorzulegen (Bebauungsplan in Verbindung mit Bauantrag).

Werden im Plangebiet der 3. Änderung Denkmale festgestellt, in die im Sinne von § 10 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt eingegriffen wird, ist eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich (§ 14 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt). Für den Fall, dass Kulturdenkmale durch den Eingriff zerstört werden, ist die obere Denkmalschutzbehörde zuständig (§ 14 Abs. 10 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt).

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 der Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.10.2012 (GVBl. LSA S. 510) 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Harmonisierung der vorbereitenden Bauleitplanung mit den Inhalten des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 7/17 "Pferde- und Fahrradpen-sion" erfolgen. Dort soll eine Beherbergungseinrichtung für die spezifischen Bedürfnisse der oben angesprochenen Klientel geschaffen werden, bei der die besondere landschaftliche Lagegunst des Geländes sowie die Nähe zur Auto-bahn und zum Elberadwanderweg genutzt werden kann und Synergien mit weiteren touristischen Zielpunkten der Umgebung und des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches entstehen können.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes für diesen Außenbereichsstandort keine über die Bestandsnutzung hinausgehenden Entwicklungsvorstellungen bestanden, ordnete der Flächennutzungsplan die in Rede stehende Fläche der Umgebung als "Fläche für Wald" zu. Nun soll die Darstellung als Sonderbaufläche erfolgen.

Vockerode werden im Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) keine zentralörtlichen Funktionen zugeschrieben. In den Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans (REP) für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird die gesamte Gemarkung Vockerode vom Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (in den Grenzen des LSG "Mittlere Elbe") überlagert, ebenso von einem Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege, das sich aus den Abgrenzungen des Flächendenkmals "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" ergibt.

Die Überschwemmungsgebiete der Elbe sind als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Der Verlauf reicht westlich der Autobahn weit nach Süden bis zur Westseite der Abfahrt Vockerode, das Plangebiet liegt östlich der Bundesautobahn 9 und ist davon nicht erfasst. Die nächstgelegene Grenze des Überschwemmungsgebietes befindet sich in ca. 80 m Entfernung.

Durch Vockerode 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.

#### - Biotopverbund

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.

#### - Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für den Wörlitzer Winkel – Stand Juni 2000 – ordnet den 3. Änderungsbereich als Bebauung im Außenbereich ein, die umgebenden Waldgebiete (südlich der Elbe) haben insbesondere Funktionen und Potenziale für die landschaftsbezogene Erholung sowie ökologische Bedeutung wegen (Restbestände) naturnaher Auenwälder. Im Handlungskonzept des Landschaftsplanes sind keine konkreten Maßnahmen, den hiesigen Plangeltungsbereich betreffend, festgelegt. 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 Waldgebiete sowie der Elbauen, als sensibel einzustufen.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Schutz/Erhalt und Wiederherstellung von Biotopstruktur- und Funktionen, schonender Umgang mit standortheimischen Gehölzen/Minimierung von Auswirkungen auf Wald
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung, landschaftsgerichte Neugestaltung, Einbindung in die Umgebung 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 Elbaue wäre als potenzielle natürliche Vegetation der Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Übergang zum Eschen-Ulmen-Auenwald charakteristisch. Der Änderungsbereich umfasst das Gelände des historischen Holzwerkes nördlich der Autobahnabfahrt "Vockerode". Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude und die Oberflächen sind teilweise mit Betonplatten befestigt. In Anbetracht der langwährenden intensiven Nutzungen und des Versiegelungsgrades kann die Situation als erheblich anthropogen überprägt bezeichnet werden. Die nördlichen Bereiche werden von Bäumen eingenommen, im Süden befindet sich eine Rasenfläche.

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

Eine erhebliche Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen hinsichtlich stofflicher Emissionen ist unwahrscheinlich, die aktuelle Nutzung der Holzverwertung (Holzhof) bringt Emissionen hervor. Es entstehen in geringem Umfang stoffliche Emissionen und Geräusche, temporär können Stäube und Gerüche auftreten. Weiterhin machen sich die Schallemissionen der Autobahn und der Landesstraße (L 133) bemerkbar, wobei hier in erster Linie die Nähe zur Autobahn zu Lärmbelastungen für besonders empfindliche Nutzungen bzw. in der besonders ruhebedürftigen Nachtzeit führt.

Altlasten, die die menschliche Gesundheit gefährden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand unwahrscheinlich. Es liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster bei der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg vor.

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Derzeit erkennbar sind im Umfeld des Plangebietes, mit Ausnahme der Straßen, keine Emittenten und 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 nennenswerter Zunahme zum bisherigen Umfang ist bei der angestrebten Nutzung auch nicht zu rechnen. Im Gebiet der 3. Änderung an sich besteht für die Allgemeinheit derzeit keine Erholungs- oder Kulturfunktion. Besonders für die natur- und kulturbezogene Erholung geeignete Bereiche befinden sich jedoch unweit in den von den Verkehrsräuschen der Autobahn und Landesstraße (Dessauer Straße L 133) weniger betroffenen Waldgebieten und an der Elbe.

Mit Stand September 2018 liegt ein schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> vor, das die Vermutung der Lärmbelastung durch die Autobahn (s. o.) bestätigt. Um trotzdem empfindliche Nutzungen im Plangebiet möglich zu machen und zur Wahrung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse, müssen nach Aussage der Gutachter Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit den Ergebnissen vorgenannter schalltechnischer Untersuchung geregelt.

### 5.2.3 Flora/Fauna

Die Biotopausstattung zeigt sich für den bebauten Grundstücksanteil hinsichtlich ihrer Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt bis gänzlich überprägt/funktionslos. Das trifft teilweise auch auf die Landschaftsbildwirkung und potenzielle Funktionen, wie Erholung, Biotopvernetzung, Rückzugsgebiet/Ruhezone, Habitatfunktion o. ä., zu, die allerdings im Zusammenhang der Gehölze im nördlichen Bereich mit der direkten, von Wald geprägten Umgebung wiederum höheres Potenzial aufweisen. Als Einschränkung für die Habitatfunktionen kommt neben den Emissionen aus dem Verkehr v. a. der Zerschneidungseffekt von Autobahn, Autobahnabfahrt und Landesstraße zum Tragen.

Als faunistischer Lebensraum ist der hiesige Änderungsbereich wegen der Nutzung insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen. Die für die heimische

---

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans Vockerode sowie zum Bebauungsplan Nr. 7/17 "Pferde- und Fahrradpension" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Vockerode, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Nr. 18087 vom 10.09.2018

Tierwelt attraktivsten Bereiche sind die unbebauten Randlagen mit den vorhandenen Bäumen im Norden. Zu beachten wären ggf. die Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und für Höhlenbrüter sowie Fledermausquartiere. Alteichen können je nach Standort potenziell auch als Lebensstätte für streng geschützte Käfer in Frage kommen. In den letzten Jahren wurden Heldbock-Bäume von Mitarbeitern der Biosphärenreservatsverwaltung in den umliegenden Waldgebieten kartiert. Die artenschutzfachlichen Aspekte sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sie müssen bis zur Durchführung des Vorhabens geprüft und geregelt werden. Im Bedarfsfall sind dann entsprechend geeignete Artenschutzmaßnahmen nach Maßgabe der zuständigen Behörde vorzunehmen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

Mit Stand Oktober 2018 liegt ein naturschutzfachliches Gutachten<sup>4</sup> vor, das auch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (aFB) beinhaltet, welches Bestandteil des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 07/17 ist. In Kenntnis der im Umfeld kartierten Heldbock-Bäume wurden von einem Fachgutachter insbesondere die xylobionten Käferarten Heldbock, Eremit und Hirschkäfer näher untersucht. Im Plangebiet wurden mangels geeigneter Habitatstrukturen keine Vorkommen festgestellt. Auch für andere hier anhand der örtlichen Gegebenheiten unter artenschutzrechtlichen Aspekten zu betrachtenden Arten wurde keine Relevanz festgestellt. Nach jetzigem Kenntnisstand führt das Vorhaben nicht zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG.

Trotz der bestehenden starken anthropogenen Überprägung kann es kleinräumig zu Beeinträchtigungen kommen, wenn zusätzliche Bodenfläche bebaut und damit Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden. Erhebliche Auswirkungen auf mögliche Niststätten oder Lebensstätten können aber verhindert werden, wenn ggf. im Zuge der Baumaßnahmen erforderliche Baumfällungen und das Roden von Gebüsch im Winterhalbjahr stattfinden.

Einwände gegen die Planung bestehen seitens des Fachdienstes Veterinärwesen des Landkreises Wittenberg nicht. Für die Pferdepenion ist die Tierhaltung anzuzeigen und ggf. eine Erlaubnis nach § 11 Tierschutzgesetz zu beantragen.

#### 5.2.4 Boden

Im Bereich des ehemaligen Holzwerkes ist das natürliche Bodengefüge durch die langwährende Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt. Versiegelung und Bebauung führten zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offene Bodenflächen und die verloren gegangene Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna. Im nördlichen, baumbestandenen Bereich sind die

---

<sup>4</sup> Naturschutzfachliches Gutachten zum B-Plan Nr. 7 "Pferde- und Fahrradpenion Vockerode", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 26.10.2018

Bodenverhältnisse naturnäher und entsprechen der Umgebung mit den Vega-Böden der eingedeichten Aue.

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

Das zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion für Sachsen-Anhalt entwickelte Verfahren, das aus Daten zur Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie der Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte eine Gesamtbewertung ableitet, enthält nach Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wittenberg für das Plangebiet keine verwertbaren vertiefenden Bewertungsdaten.

Konstatiert werden kann, dass die natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode stark eingeschränkt sind. Wenn aber Freiflächen in Anspruch genommen werden, kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen auf einer geringen weiteren Fläche. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft.

#### 5.2.5 Wasser

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen durch die Substrateigenschaften der Auen-Vega relativ geschützt. Allerdings birgt die gute Bindungs- und Pufferfähigkeit der örtlichen Böden die Gefahr der Schadstoffakkumulation bzw. deren Lösung und Mobilisierung bei aufsteigendem Grundwasser. Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer, parallel zur westlichen Grenze des in ca. 300 m östlich beginnenden Gewerbegebiets (ehemalige Gewächshausanlage) verläuft ein Graben. Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung – hier Zone III des Schutzgebietes, zugehörig zur Trinkwasserfassung Dessau-Waldersee.

#### 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 mitteldeutschen Binnentiefenlandklima 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 des hiesigen Änderungsbereiches mit den ausgedehnten Waldgebieten dient der Luftfilterung und dem klimatischen Ausgleich.

In ca. 300 m Entfernung zwischen dem Plangeltungsbereich und der eigentlichen Ortslage befindet sich am Standort der ehemaligen Gewächshausanlagen ein Gewerbegebiet, das inzwischen u. a. großflächig mit Fotovoltaikfreiflächenanlagen belegt ist. Emittenten oder Vorbelastungen, die aus dem Gewerbegebiet hinaus bis in den Änderungsbereich wirken, sind nicht zu verzeichnen.

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

Mit der neuen Nutzung im Plangebiet und den damit verbundenen betriebsbedingten Zu - und Abfahrtsverkehren entstehen voraussichtlich nur geringfügig Schallemissionen und Luftschadstoffe.

#### 5.2.7 Landschaftsbild

Die Flächen der 3. Änderung sind durch den vorhandenen Gehölzbestand gut eingegrünt und "verschwinden" optisch "im Wald". Der vorhandene Gehölzbestand auf dem nördlichen Gelände prägt im Zusammenhang mit dem umgebenden Wald das Erscheinungsbild maßgeblich.

Die entstehenden neuen bzw. umgebauten Gebäude und Versiegelungsflächen werden den jetzigen Raumeindruck nur geringfügig verändern. Der Landschaftsplan bewertet den aktuellen baulichen Bestand mit geringer Bedeutung, die Waldbereiche werden mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet.

#### 5.2.8 Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Denkmallandschaft "Dessau-Wörlitzer Gartenreich". Innerhalb des Plangeltungsbereiches 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 nicht einsehbar, relevante Sichtachsen sind nicht betroffen. Der Denkmalrahmenplan fordert für die Umgebung von Vockerode Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraumes im Sinne der historischen Kulturlandschaft, da es sich hier um die sensible Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreiches handelt. Das Gelände der 3. Änderung selbst befindet sich jedoch in der sog. Pufferzone, außerhalb des eigentlichen Denkmalsbereiches, so dass hier grundsätzlich von einer Vereinbarkeit des mit der Pferde- und Fahrradpension angestrebten natur- und landschaftsbezogenen Tourismus' mit dem Welterbestatus ausgegangen wird, ggf. können weitere Maßnahmen festgelegt werden.

### 5.2.9 Biosphärenreservat

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Das betrifft hier die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone – i. d. R. mit Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Hinweise auf eine unzulässige Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservates nach § 3 der Biosphärenreservatsverordnung durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode ergeben sich für die Biosphärenreservatsverwaltung nicht. Eine Beeinträchtigung der nordwestlich der Autobahn festgelegten NATURA 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen durch das Vorhaben ergeben sich ebenfalls nicht.

### 5.2.10 FFH-Gebiet

Entlang der Elbe verläuft das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" sowie das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe, einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst", die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 80 m in westlicher Richtung (Grenzverlauf jenseits der Autobahn).

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 Biosphärenreservatsverwaltung hat mitgeteilt, dass sich eine Beeinträchtigung der NATURA 2000-Gebiete (nordwestlich der Autobahn) in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen durch das Vorhaben nicht ergeben wird.

### 5.2.11 Landschaftsschutzgebiet

Die flächendeckende Ausweisung der Gemarkung Vockerode als Landschaftsschutzgebiet greift auch für den 3. Änderungsbereich. Um das grundsätzlich im LSG geltende Bauverbot bzw. den Widerspruch zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht zu lösen, muss ein entsprechendes Verfahren geführt werden. Dazu muss für den folgenden Bebauungsplan Nr. 07/17 geprüft werden, ob das Vorhaben "Pferdehof/Radfahrrastplatz" mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes vereinbart werden kann.

Mit Stand Oktober 2018 liegt ein naturschutzfachliches Gutachten vor, das u. a. untersucht hat, ob das Vorhaben mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar ist. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass Schönheit, Eigenart und Vielfalt der natürlichen Landschaft durch das Vorhaben nicht ge-

stört oder beeinträchtigt werden. Vorgenanntes naturschutzfachliches Gutachten ist Bestandteil des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz".

#### 5.2.12 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet

Den Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zwar außerhalb der gemäß Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 99 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt), jedoch im Bereich der gemäß Hochwassergefahrenkarten gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 100 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt) im hochwassergeschützten Bereich befindet und damit in einem Bereich liegt, in dem von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist. Dies zeigt das Restrisiko bei noch höherem Extremhochwasser oder einem Versagen bzw. Bruch der Deiche an. Es handelt sich um ein Gebiet mit Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.<sup>5</sup>

Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sind in den Bauleitplänen zu vermerken.

Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich nach Auskunft der Biosphärenreservatsverwaltung auf der Wiese eine Grünlanddauerbeobachtungsfläche aus dem Monitoringprogramm der Biosphärenreservatsverwaltung sowie eine Pegelmessstelle. Bei einer möglichen Nutzung der Wiese als Weide ist die Funktionsfähigkeit des Pegels zu gewährleisten.

#### 5.2.13 Fazit

Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat, das Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege 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. Ebenso kommen keine Beeinträchtigungen des Denkmalwertes der Landschaft oder Konflikte mit dem Welterbe-Status zustande, das Vorhaben entfaltet keine Fernwirkung und beeinträchtigt auch keine Sichtachsen.

---

<sup>5</sup> Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

<b>3. Änderung FNP Vockerode</b>		
FNP 3. Änderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonderbaufläche</li> <li>- (0,5 ha x GRZ 0,8 = 0,4 ha)</li> </ul>	
FNP 2. Änderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche für Wald</li> </ul>	
LP 2000: Ziele / Maßnahmen	-	
Schutzgebiete/ Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- LSG "Mittlere Elbe", Biosphärenreservat Zone III, FFH "Dessau-Wörlitzer Elbauen", SPA "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst", Trinkwasserschutzgebiet Zone III, HQ-200-Bereich, Denkmallandschaft, UNESCO-Welterbe</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-Wanderwege R 1 und R 2, naturbezogener Tourismus</li> <li>- ortsnaher Erholungsraum</li> <li>- Vorbelastung durch Verkehrsgeräusche der Autobahn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Attraktivität durch zusätzliches Angebot in Elbnähe</li> <li>- Immissionsschutz/ Lärmschutz für empfindliche Nutzungen notwendig</li> </ul>
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung im Außenbereich mit stark eingeschränkter Habitatfunktion</li> <li>- Baumbestände, naturnaher Wald in der Umgebung mit guten Habitatfunktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilverlust von Biotopstruktur</li> <li>- Störwirkung v.a. während der Bauphase, Verdrängung (Ausweichbiotope in der Umgebung vorhanden)</li> <li>- Änderung der Habitateigenschaften</li> </ul>
Boden, Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsböden (anthropogen überprägte Auenvega)</li> <li>- oberflächennahes Grundwasser</li> <li>- Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen erheblich eingeschränkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- punktuelle Zunahme der Bodenbeanspruchung bei Neubebauung</li> </ul>
Oberflächengewässer	-	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Außenbereich, umgebender Wald mit Klimaausgleichsfunktion</li> </ul>	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung durch umgebende Bäume, Gelände nicht einsehbar</li> <li>- Ablagerungen, Teilflächen mit devastiertem Erscheinungsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung der Landschaftsbildwirkung im direkten Umfeld durch Neubebauung /Umgestaltung</li> <li>- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nähe zum Denkmalbereich der UNESCO- Welterbestätten des "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (Pufferzone)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Synergieeffekte mit Kultur- und Freizeitangeboten</li> </ul>
Vermeidung, Minimierung, Alternativen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der raum- und landschaftsbildprägenden Waldbestände</li> <li>- Eingrünung mit landschaftsgerechten heimischen Arten, Beschränkung des Bauvolumens und der Höhe der Baukörper auf das nötige Mindestmaß, weitestgehende Offenhaltung des Geländes</li> </ul>	
Vorläufiges Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung führt zu Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen mit Kompensationsbedarf, ggf. Artenschutzmaßnahmen vor Baubaubeginn</li> <li>- Bewältigung der Eingriffe in den Naturhaushalt kann im Zuge der konkreten Bauleitplanung (B-Plan) erfolgen</li> <li>- Prüfung der Vereinbarkeit mit Zielen von LSG/BR</li> <li>- Beachtung der Schutzansprüche der Denkmallandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches/UNESCO-Welterbe</li> <li>- Beachtung der Schutzansprüche des Trinkwasserschutzgebiets</li> <li>- Beachtung der Schutzansprüche des Waldes</li> </ul>	

#### 5.2.14 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens im 3. Änderungsbereich nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht. Im Vorfeld wurde jedoch nach geeigneten Standorten mit möglichst geringem Konfliktpotential und guten Anbindungsmöglichkeiten sowohl an das regionale und überregionale Fahrradwegenetz, wie auch an das übergeordnete Straßennetz 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 bzw. Nutzbarkeit der vorhandenen Infrastruktur.

### 5.3 Zusammenfassung

Der 3. Änderungsbereich erstreckt sich über das ehemalige Holzwerk an der Dessauer Straße westlich von Vockerode. Die Fläche befindet sich im Außenbereich in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Vockerode. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Pferdehof/Radfahrrastplatz". Im Ursprungsplan war der Bereich als Waldfläche dargestellt.

Insgesamt wird für einen vorgeprägten Altstandort, der sich kontinuierlich in Nutzung befindet, eine neue bzw. erweiterte Nutzungsoption eröffnet. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung waren die aktuellen Entwicklungsvorstellungen nicht absehbar, so dass seinerzeit die Subsummierung des Geländes unter die Kategorie "Wald" der umgebenden Flächen erfolgte (Weiternutzung im Rahmen des Bestandsschutzes eingeschlossen). Die Fortführung von Nutzungen auf dem hiesigen, vorgeprägten und erschlossenen Standort folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden und kann genutzt werden.

Gefährdungspotenziale 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 wegen der Lage im Außenbereich und der umgebenden Waldgebiete als gut betrachtet werden.

Schall und stoffliche Emissionen gehen in geringem Maß von den aktuellen Nutzungen aus. Als wesentliche Emissionsquellen in der Umgebung sind die Bundesautobahn 9 im Westen und weit weniger störend die Landesstraße 133 im Süden des Plangebietes relevant. Für die zukünftigen Nutzungen, insbesondere

die nächtliche Ruhe betreffend, sind wahrscheinlich Schutzmaßnahmen notwendig, wie passiver Schallschutz an Gebäudeteilen, Anordnung von Schlafräumen im Gebäude sowie Anordnung von Freisitzen/Terrassen auf der der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist im Bereich des Gebäudebestandes und auf Grund der bestehenden Nutzung nicht gegeben, für die waldliche Umgebung aber zu vermuten. Landschaftsbezogene Erholungsfunktionen sind im Zusammenhang mit der Anbindung an das Radwanderwegenetz und die Nähe zur Elbe für den Standort von besonderer Bedeutung.

Bei der Realisierung des Vorhabens werden Nutzungsintensität und Versiegelungsrate voraussichtlich steigen. Infolgedessen können offene Bodenflächen sowie Standorte und zumindest potenzielle Habitate für Flora und Fauna verloren gehen. Funktionsverluste einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes und Verdrängungseffekte können nicht ausgeschlossen werden. 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.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Biosphärenreservat, das Landschaftsschutzgebiet sowie das "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" als Flächendenkmal werden nicht erwartet. Der Geltungsbereich der hiesigen 3. Änderung befindet sich in der sog. Pufferzone, außerhalb des eigentlichen Denkmalsbereiches. Jedoch muss der sensiblen landschaftlichen Situation besonders Rechnung getragen werden, da es sich hier um die Verbindungstelle 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 der Naturschutzgebiete in der Umgebung gehen erkennbar von dem Vorhaben nicht aus.

## **6. NACHRICHTLICHE HINWEISE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.01.2018 nachfolgende Hinweise mit:

Im Änderungsbereich ist mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen. Für aktuelle und detaillierte Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite), wird ggf. das Einholen einer diesbezüglichen Stellungnahme beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt empfohlen.

Der Landkreis Wittenberg, Fachdienst Umwelt untere Wasserbehörde teilt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.02.2018 nachfolgende Hinweise mit:

Der Änderungsbereich ist nicht an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen. Da das Gelände über keinen zentralen Trinkwasseranschluss verfügt, kann für Brauchwasser ein Brunnen genutzt werden, jedoch ist für die Entnahme von Grundwasser zu gewerblichen Zwecken eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für die Versickerung von Abwasser in das Grundwasser ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt teilt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.01.2018 nachfolgende Hinweise mit:

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode, Stadt Oranienbaum-Wörlitz gegenwärtig betroffen.

Der Wasserzweckverband Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode teilt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.01.2018 nachfolgende Hinweise mit:

Der Änderungsbereich ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Eine zentrale Erschließung ist auch nicht vorgesehen. Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Grundstückseigentümer in einer dezentralen Abwasseranlage nach dem Stand der Technik (Kleinkläranlage oder abflusslose Sammelgrube) ordnungsgemäß und rechtskonform zu entsorgen. Die Art der Anlage ist im Rahmen des Vollzuges vor Ausführung mit dem Wasserzweckverband abzustimmen und ein entsprechender Entwässerungsantrag einzureichen.

## 7. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode hat einschließlich Umweltbericht zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 10.12.2019 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz beschlossen.

Oranienbaum-Wörlitz, den 29.05.2020.....

.....  
Shölk /

Bürgermeister