

**Gemeinde Vockerode**  
**Bebauungsplan Nr. 3 "Vockerode West"**

**Abschrift**

Gleichgestellte Ausfertigung  
mit der Urschrift

Diese Ausfertigung des  
rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Vockerode West"  
wird hiermit beglaubigt:

Vockerode, den *16.06.1999*



*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Der Bürgermeister)



## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 3

#### "Vockerode West"

#### Gemeinde Vockerode

#### Landkreis Anhalt-Zerbst, Reg.-Bez. Dessau

Am 03.05.1994 hat die Gemeindevertretung von Vockerode beschlossen, für die Gewerbefläche Vockerode West diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des § 30 Nr. 1 BauGB. Parallel dazu wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Die Gemeinde Vockerode hat am 23.06.1997 den Satzungsbeschuß vom 27.06.1996 sowie am 17.02.1998 den Satzungsbeschuß vom 09.09.1997 aufgehoben, um die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes Nr. 3 "Vockerode West" zu erzielen. Die öffentliche Auslegung der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB ist bereits abgeschlossen.

Wesentliche Änderungspunkte infolge der Aufhebung waren im Nordosten des Plangebietes sind die Ausweisung von ca. 3,0 ha Gewerbegebiet statt Mischgebiet aufgrund der vorhandenen Hochbauten sowie eines Abstandes von minimal 650 m zur BAB 9 und die Festsetzung von ca. 6 ha öffentlicher Grünfläche - Parkanlage - statt der Festlegung als Mischgebiet aus immissionschutzrechtlichen, denkmalpflegerischen und landschaftspflegerischen Gründen.

Infolge der zweiten Aufhebung erfolgten im wesentlichen folgende Änderungen hinsichtlich der Grundzüge der Planung:

- die Gewerbegebiete Nr. 11 und 12 entlang der BAB 9 wurden als eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt, wobei passive Lärmschutzmaßnahmen ergänzt wurden,
- die gemäß FStrG erforderlichen Abstände zur BAB 9 und L 133 wurden konkretisiert und
- die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung wurden als Hinweis aufgenommen.

Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

## INHALTSGLIEDERUNG:

1. BESTANDSAUFNAHME
2. PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE
  - 2.1 Planungsabsichten
  - 2.2 Ziele
  - 2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG
  - 4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
  - 4.2 Ökologische Bilanzierung
  - 4.3 Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen
5. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG
6. ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER WESENTLICHEN PLANINHALTE
7. BODENBELASTUNGEN UND SANIERUNG
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
9. KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN
11. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

### Anlagen:

- 1) Schalltechnische Untersuchungen BAB A9, Bereich Vockerode
- 2) Orientierende Erkundung möglicher Untergrundverunreinigungen auf dem Areal der ehemaligen Gewächshausanlage Vockerode, Landkreis Anhalt-Zerbst

Diese Anlagen waren im Beteiligungsverfahren nur dem Auslegungsexemplar sowie den hiervon berührten Trägern öffentlicher Belange beigelegt.

## 1. Bestandsaufnahme

Die Gemeinde Vockerode hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund der Ansiedlung des Braunkohlekraftwerkes, der Gewächshausanlage (GWA) und des Sägewerkes zu einem überregional bedeutsamen Standort für Gewerbe entwickelt. Zu Beginn der 90iger Jahre boten die Gewächsanlage (600) und das Kraftwerk Vockerode (1200) insgesamt ca. 1 800 Arbeitsplätze an. Unter Berücksichtigung der Beschäftigten des Sägewerkes und im tertiären Wirtschaftssektor (Dienstleistungsbetriebe) war ein Angebot von ca. 2 000 Arbeitsplätzen vorhanden. Der Vergleich mit der Einwohnerzahl von Vockerode von ca. 2 500 (Stand 1994) verdeutlicht, daß es eine Vielzahl von Berufseinpendlern aus den umliegenden Gemeinden gegeben hat.

Diese sehr gute Arbeitsmarktsituation hat sich jedoch innerhalb der vergangenen Jahre in das absolute Gegenteil gewandelt.

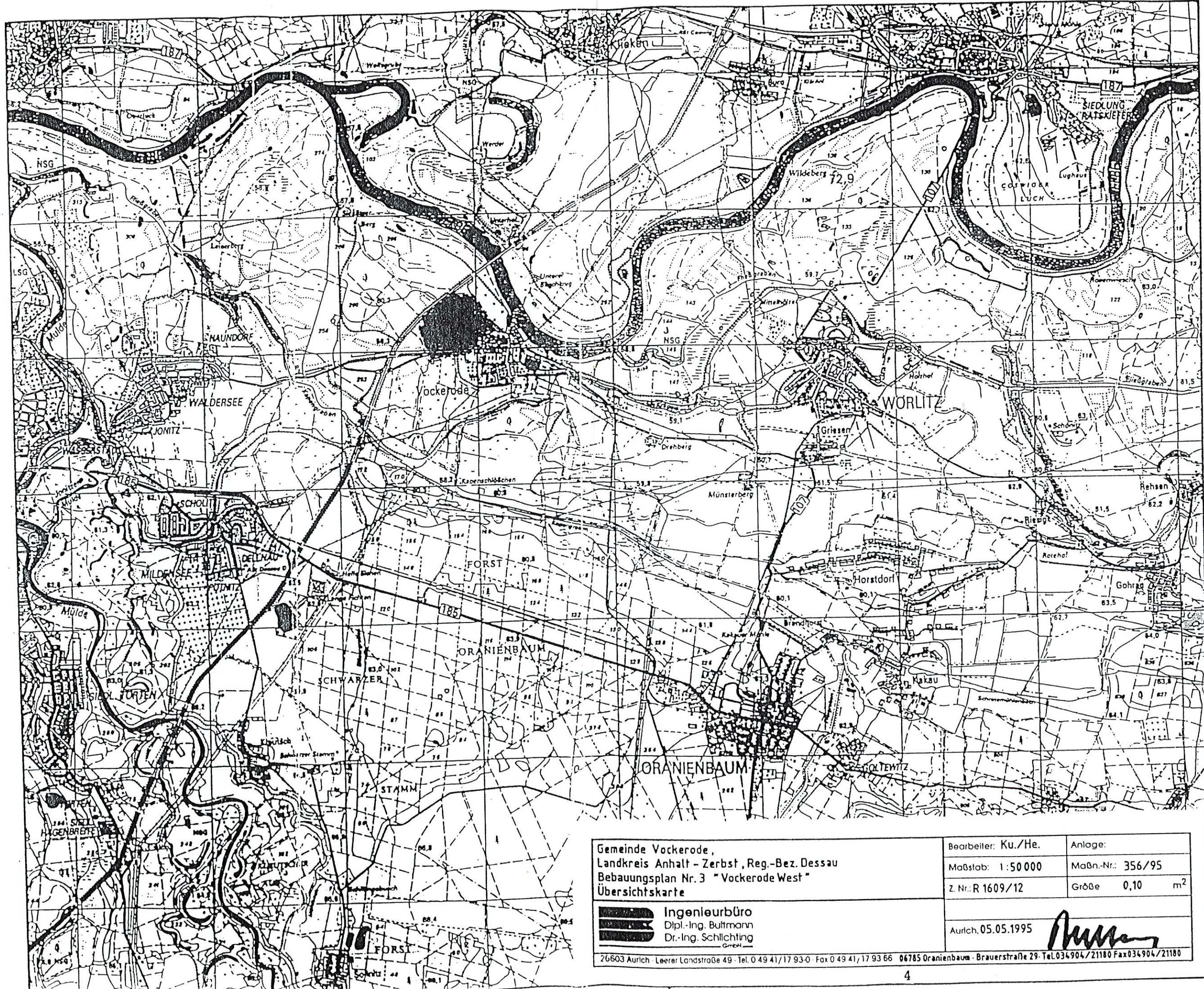
Ausschlaggebend hierfür war zum einen, daß die Gewächshausanlage mit ihrer Liquidation am 31.03.1993 ihre Bedeutung völlig verlor. Zum anderen wurde der Betrieb des Kraftwerkes abschnittsweise gedrosselt und am 01.10.1994 endgültig eingestellt. Infolge dieser dramatischen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wurden frühzeitig konzeptionelle Überlegungen im Hinblick auf potentielle Folgenutzungen dieser Großbetriebe angestellt.

Auf der Basis dieser Konzepte traf die Gemeinde die Entscheidung nach dem erfolgten Rückbau der GWA zukünftig für diese Fläche eine geordnete, in das Ortsbild eingepaßte, gewerbliche Nutzung zu gewährleisten.

### Lage:

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

Die genaue Lage im Raum verdeutlicht die folgende Übersichtskarte.



Gemeinde Vockerode,  
 Landkreis Anhalt - Zerbst, Reg.-Bez. Dessau  
 Bauungsplan Nr. 3 "Vockerode West"  
 Übersichtskarte

Bearbeiter: Ku./He.	Anlage:
Maßstab: 1:50 000	Maßn.-Nr.: 356/95
Z.Nr.: R 1609/12	Größe 0,10 m <sup>2</sup>

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

Aurich, 05.05.1995 *[Signature]*

26603 Aurich - Leerer Landstraße 49 - Tel. 0 49 41 / 17 93 0 - Fax 0 49 41 / 17 93 66 06785 Oranienbaum - Brauerstraße 29 - Tel. 034 904 / 21180 Fax 034 904 / 21180

### Räumliches Umfeld des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m westlich des Ortskernes von Vockerode (Kirche, Verwaltung).

Auf der Grundlage des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Vockerode wird das Plangebiet von den folgenden Nutzungen umgeben:

- im Norden: Bundesautobahn A 9 Berlin-Nürnberg, deren sechsspüriger Ausbau durch Planfeststellungsbeschuß sichergestellt wurde
- im Westen: Hartholzauwald (vgl. GOP) und im Abstand von ca. 100 m befindet sich die gewerbliche Baufläche des Sägewerkes
- im Süden  
(südlich der L 133): Flächen für den Gemeinbedarf mit einem vorhandenen Sportplatz und einer integrierten Wasserfläche am westlichen Ortseingang; eine gemischte Baufläche mit einem Blumengeschäft, Arztpraxen in der ehemaligen Poliklinik, einer Heizungssystemfirma, einem Ingenieurbüro und einer Apotheke, die gleichrangig mit der Wohnnutzung sind; an der südöstlichen Spitze des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen
- im Osten: im südlichen Teil Wohnbauflächen und im nördlichen Teil Grünflächen und Teiche (vgl. GOP)

Aufgrund dieses Nutzungsumfeldes könnte es im östlichen Bereich des Plangebietes zu Interessenskonflikten zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe im Hinblick auf das Ortsbild und die Immissionsempfindlichkeit der Wohnbaugebiete kommen.

Im Westen stehen sich die Nutzungen Hartholzauwald und Gewerbe bzw. Industrie gegenüber, so daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu beachten sind.

Im nordöstlichen Teil gilt es, Konflikte zwischen den Funktionen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Bereich der Grünflächen entlang der Elbe und der gewerblichen Nutzung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

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

Die drei aufgezeigten Spannungsfelder werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Abwägung besonders berücksichtigt.

### Nutzung:

Die westlichen und östlichen Bereiche des Plangebietes (ca. 2 ha  $\approx$  3 %) wurden in den vergangenen Jahren nicht genutzt, so daß sich dort eine Ruderalvegetation eingestellt hat. Der Hartholzauwald einschließlich Waldrand (ca. 1,2 ha  $\approx$  2 %) wird innerhalb des Plangebiets als Bestand erhalten.

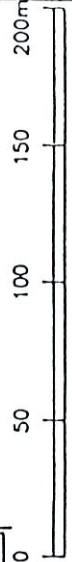
Im Süden wurde die L 133 mit dem Randstreifen (ca. 1,7 ha  $\approx$  2,5 %) in das Plangebiet aufgenommen. Der Großteil des Plangebietes (ca. 52 ha  $\approx$  95 %) wurde intensiv gewerblich durch die Gewächshausanlage genutzt, die durch ein rasterförmiges Straßennetz sowie die sogenannte "Panzerstraße" erschlossen wurde. Zusätzlich zu den 80 Gewächshäusern wurden 38 weitere betriebszugehörige Gebäude genutzt.

Im Rahmen des Rückbaus der Gewächshausanlage wurden alle Gewächshäuser und ein Teil der übrigen Gebäude abgerissen. Die verbliebenen Gebäude wurden bereits überwiegend von Gewerbetreibenden genutzt. Zudem verlaufen durch das Plangebiet zwei Fernwärmeleitungen, die zurückgebaut werden.

Einen Überblick über die ehemalige Gewächshausanlage verdeutlicht die folgende Übersichtskarte mit den ehemaligen Zweckbestimmungen der Gebäude der GWA:

- 1 Pförtner
- 2 Wohnhaus privat
- 3 Fahrzeugwaschhalle
- 4 Mehrzweckgebäude
- 5 Werkstatt
- 6 Brigadestützpunkt
- 7 Zentrallager
- 8 Lagerhalle
- 9 Wärmeinspeisung -Trasse Dessau-
- 10 Werkstatt
- 11 Tankstelle
- 12 Giftlager
- 13 Werkstatt
- 14 Lager
- 15 Pflegeeinheit -mobile Technik-
- 16 Trafostation
- 17 Kühltunnel
- 18 Technikbaracke
- 19 Flüssigdüngung
- 20 Baracke
- 21 CO<sub>2</sub>-Tanklager
- 22 Versuchsgewächshaus
- 23 5 Kleingewächshäuser
- 24 Kesselpalastwasserlaufbereitung
- 25 Wärmeübergabeleistung
- 26 Zentrale-Wasserversorgung
- 27 Garage Humus u. Erden
- 28 3MSR-/Elektrowerkstatt
- 29 Vermarktung
- 30 Lagerhallen
- 31 Lagerhalle I
- 32 Lagerhalle II
- 33 Traktorengaragen

- G 1,25 ha Jungpflanzenanzucht
- H 1,25 ha Jungpflanzenanzucht
- 34 Brigadestützpunkt
- 35 Düngerlager
- 36 Erdstflager
- 37 Hummelzuchtstation
- 38 Garagen
- T F.a.



Gutachten-Nr.: \_\_\_\_\_ Anlage: \_\_\_\_\_

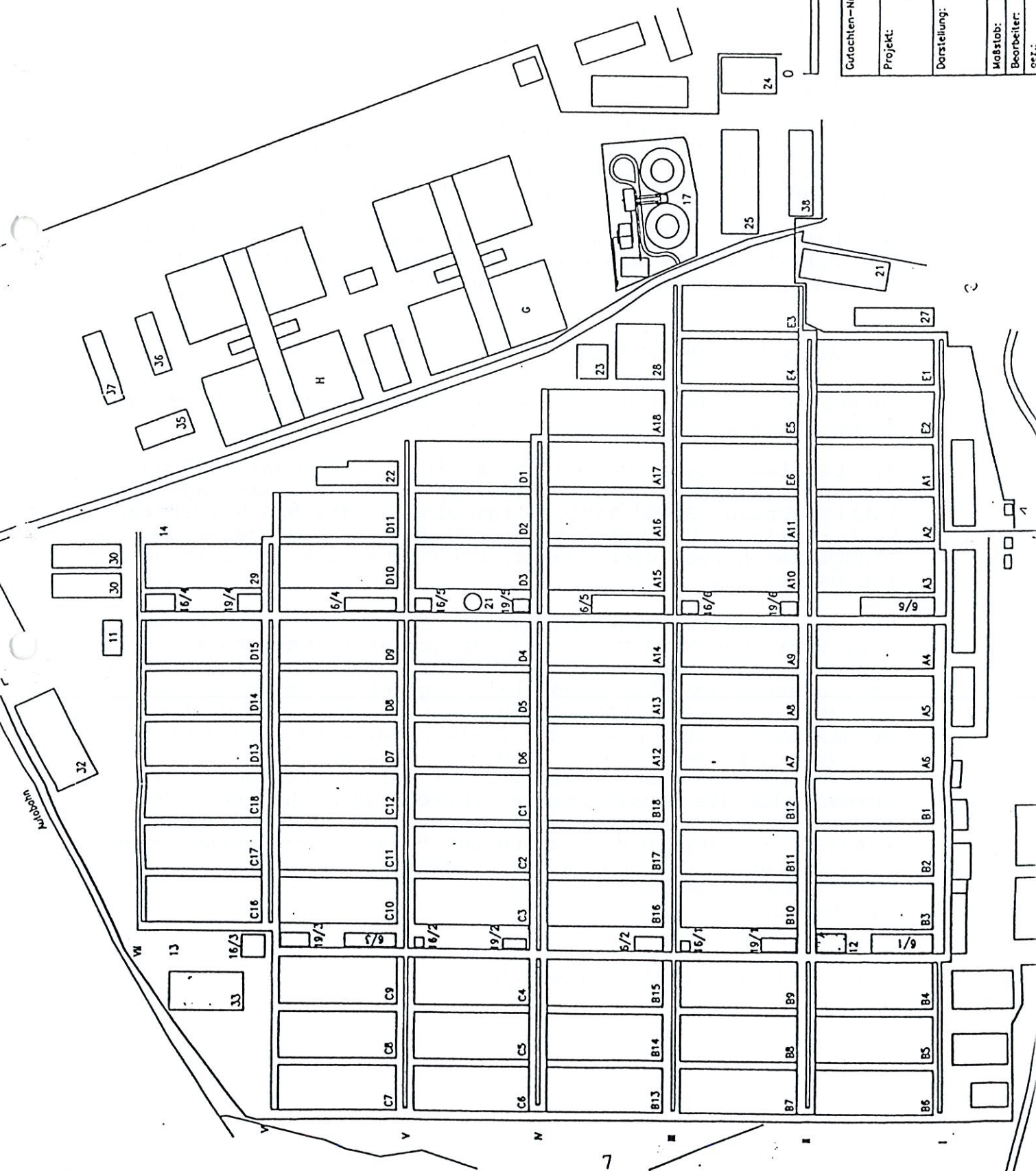
Projekt: Gewächshausanlage Vockerode

Darstellung: Übersichtslageplan (schematisch)

Maßstab: 1: \_\_\_\_\_

Bearbeiter: \_\_\_\_\_

ent.: \_\_\_\_\_



### Bodenbelastungen:

Im Vorfeld des Rückbaus der GWA Vockerode wurde nach den geltenden Richtlinien eine Erkundung der Bausubstanz auf potentielle Schadstoffbelastungen seitens des fachkundigen Büros Dr. Jung & Partner durchgeführt.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Erkundung ist im GOP (Kapitel Vorbelastungen) aufgeführt.

Im November 1997 erfolgte durch die Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Dr. Eisele, eine "Orientierende Erkundung möglicher Untergrundverunreinigungen auf dem Areal der ehemaligen Gewächshausanlage Vockerode, Landkreis Anhalt-Zerbst", die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Gemäß dieser Untersuchung wurde der Hinweis Ziffer 4 "Bodenbelastungen" auf dem Bebauungsplan ergänzt. Das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen wird nicht gesehen.

### Immissionen (Vorbelastungen):

Ausgehend von der BAB 9 wirken auf das Plangebiet Emissionen durch Lärm- und Luftschadstoffe ein.

Die Lärmimmissionen würden trotz eines durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens (DTV) von ca. 20 000 Kfz/Tag und Fahrtrichtung (Stand 1991, allgemein für die BAB 9 im Bereich Vockerode) nur bei Wohnnutzungen Beeinträchtigungen im Plangebiet hervorrufen, da der Schutzstatus von Gewerbegebieten gering ist.

Für den sechsstreifigen Ausbau der A 9 im Abschnitt Elbequerung Vockerode wird von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 90 000 Kfz und einem Lkw-Anteil nachts von 45 % ausgegangen. Zur Gewährleistung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind ohne schallabschirmende Maßnahmen (Wall/Wand) Schutzabstände von 475 Metern in Bezug auf Mischgebiete und 830 Meter in Bezug auf Wohngebiete erforderlich. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, daß die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht etwa ein störungsfreies Wohnen gewährleisten sollen, sondern als Kompromiß zwischen den Belangen des Verkehrswegebbaus und denen des Immissionsschutzes zu verstehen sind. Der vorliegende Bebauungsplan sieht ein Heranrücken von MI-Teilflächen auf ca. 675 Meter vor.

Im Planfeststellungsbeschluß für den Ausbau der BAB 9 wurden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Im nordwestlichen Teil der MI-Teilflächen (MI 2 und MI 3) ist mit einem Beurteilungspegel von ca. 51,0 dB (A) (50,7 dB (A) bei 700 m Abstand) nachts zu rechnen, was eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes laut Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 54 dB (A) nachts bedeutet. Der maximal zulässige Tageswert von 64 dB (A) wird bei einem Immissionswert von 55,6 dB (A) bei 700 m Abstand zur BAB 9 ebenfalls unterschritten.

Die für GE-Gebiete gültigen Grenzwerte von 69 bzw. 59 dB (A) am Tag bzw. in der Nacht würden im Abstand von ca. 100 Meter, bezogen auf die geplante Trassenmitte der BAB 9, hinsichtlich des Tagwertes bzw. 240 Meter hinsichtlich des Nachtwertes überschritten werden. Demzufolge sind mit Ausnahme der Gewerbegebiete Nrn. 5 und 10, welches ca. 200 m von der BAB 9 entfernt ist, im Abstand bis zu mindestens 240 m zur BAB 9 eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt.

Für Industriegebiete gibt die 16. BImSchV keine Grenzwerte an.

In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen wie in diesem Plangebiet, lassen sich die Werte meistens nicht einhalten, so daß bei der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen Wohnnutzung Einschränkungen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen in den GE-Gebieten Nrn. 5 und 10 sowie den GI-E-Gebieten passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 12).

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

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen bauliche Anlagen längs der BAB 9 in einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Einhaltung dieses Abstandes gewährleistet der 30 m breite Streifen für Landschaftsbaumaßnahmen sowie die 10 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt festgesetzte Baugrenze.

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

Die baulichen Anlagen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG erst im Abstand von 20 m zur äußeren Fahrbahnkante der L 133 errichtet werden. Vorhandene Hochbauten, die außerhalb der Baugrenzen liegen und außerhalb der geschlossenen Ortschaft weniger als 20 m von der befestigten Fahrbahnkante der L 133 liegen, dürfen umgenutzt und innen umgebaut werden.

### Geltungsbereich:

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 wird an der östlichen Grenze des Schutzstreifens entlang der BAB 9 festgelegt, der im Rahmen der Ausbauplanung der BAB 9 vorgesehen ist.

Der genaue Geltungsbereich ist der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Planunterlage zu entnehmen.

## 2. Planungsabsichten und Ziele

Wie eingangs bereits erwähnt, wurde nach Bekanntwerden der Liquidation der GWA bereits frühzeitig im Sommer 1993 damit begonnen, Folgenutzungskonzepte für die GWA zu entwickeln. An diesen Vorüberlegungen wurden neben der Gemeinde Vockerode der ehemalige Landkreis Gräfenhainichen, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft aus Gräfenhainichen und die Urban-consult GmbH aus Berlin/Dessau beteiligt. Zum Ende des Jahres 1993 wurden die Vorstellungen infolge des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan konkretisiert, indem ein Investorenvertrag über den Landkreis Gräfenhainichen und der Gemeinde Vockerode mit einem abgestimmten Umnutzungskonzept geschlossen wurde. Basierend auf dem grob skizzierten Konzept wurde der Bebauungsplanentwurf entwickelt.

### 2.1 Planungsabsichten

Es ist beabsichtigt, das Gebiet gemäß den Darstellungen des genehmigten Teilflächennutzungsplanes (FNP) überwiegend für gewerbliche Zwecke zu nutzen.

Im rechtsverbindlichen FNP werden ca. 50 ha gewerbliche Baufläche und ca. 10 ha gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich der gemischten Baufläche soll sich durch eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe auszeichnen.

Da die Mischgebiete erst im Mindestabstand von 475 m zur BAB 9 aufgrund der Lärmimmissionen zulässig sind, wurden im Rahmen der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vockerode nicht mehr als gemischte Baufläche, sondern als gewerbliche Baufläche dargestellt und ca. 6 ha gemischte Baufläche wurden als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen.

Diesen Mischbauflächen kommt eine Schutzfunktion der angrenzenden Wohnbauflächen im Ortskern von Vockerode zu. Aufgrund dieser Pufferfunktion erfolgt eine Abschirmung und räumliche Trennung zwischen den gewerblichen Emissionsquellen der gewerblichen Bauflächen und den Wohngebieten im Ortskern.

Die Nutzungsaufteilung des Plangebietes wird ggf. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder Investoren- bzw. Erschließungsvertrages festgelegt, wobei die Angebotsvielfalt, die durch den Bebauungsplan festgesetzt wird, konkretisiert wird ohne die Entwicklung des Gewerbegebietes zu stark zu reglementieren.

### Mischgebiete:

Aufgrund der zentralen Lage der gemischten Bauflächen sollen einerseits ergänzend zum Schaffen von Wohnraum verschiedene Einzelhandelsunternehmen mit angegliederten Kleinläden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Büros, Kleingewerbe und Verwaltungseinrichtungen angesiedelt werden. Auf der anderen Seite wird u. a. Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetrieben ein attraktiver Standort angeboten.

Im Rahmen des Umnutzungskonzeptes wurden die gewerblichen Bauflächen in fünf Teilbereiche gegliedert, indem die beabsichtigten gewerblichen Nutzungsartenschwerpunkte aufgezeigt wurden:

#### 1. Teilbereich:

-----

Westlich der ortskernnahen Mischbauflächen ist vorgesehen, arbeitsplatzintensive klein- und mittelständische Handwerksbetriebe ergänzend zu Wohngebäuden anzusiedeln.

## 2. Teilbereich:

Der Bereich am Ortseingang eignet sich aufgrund der Lage an der L 133 und aufgrund der Nähe zur BAB 9 - Anschlußstelle Vockerode - für den Betrieb eines Autohofes, eines Waschhofes, einer Tankstelle sowie von dazugehörigen Restaurationseinrichtungen und Kraftfahrzeugwerkstätten (insbesondere für Lkw's). Sollte die Planung eines Autohofes konkret werden, wird eine Abstimmung mit dem Bundesministerium für Verkehr, S+B 26 vorgenommen.

## 3. Teilbereich:

Der zentrale Bereich des Plangebietes soll vorrangig für Speditionen- und Logistikbetriebe bereitgehalten werden, da ebenfalls eine direkte kurze Anbindung über die L 133 an die BAB 9 besteht.

## 4. Teilbereich:

Für den westlichen Bereich des Plangebietes wird ein eingeschränktes Industriegebiet geplant, da dieser Teil am weitesten von den immissionsempfindlichen Wohngebieten entfernt liegt. Die Ansiedlung von z. B. Stahl- und Holzverarbeitenden Betrieben bietet sich an.

## 5. Teilbereich:

Der Norden des Plangebietes grenzt an die BAB 9. Dieser Bereich soll aus repräsentativen Zwecken vielseitiger mit z. B. einem Baustoffhandel (Baumarkt), Handwerkerhof und Gartencenter (gewerblich bzw. industriell) genutzt werden.

Die für eine Weiternutzung geeigneten Gebäude und Hallen im Plangebiet sollen erhalten werden.

Zur inneren Erschließung ist eine Sanierung bzw. ein Ausbau des vorhandenen Straßensystems erforderlich. Neue Straßen sollen, sofern ein dringendes Erfordernis besteht, als Stichstraßen mit Wendehammer angelegt werden. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen, soweit möglich, gegebenenfalls nach einer Sanierung, weitergenutzt werden.

Die grundlegenden Planungsabsichten hinsichtlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Landschaftsbildes basieren zum einen auf der Lage im Biosphärenreservat, "Mittlere Elbe", Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet), und zum anderen auf der Lage in der "Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft", die im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz unter dem Begriff "Dessau-Wörlitzer-Gartenreich" geführt wird.

Diese Standortfaktoren erfordern, daß die bislang für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wichtigen Bereiche entlang des Hartholzauwaldes und zur Elbe hin geschützt, gepflegt und weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet soll durchgrünt werden. Eine besondere Bedeutung soll der Gestaltung des Ortseingangsbereiches der L 133 als "Tor zur Kulturlandschaft" sowie der sogenannten "Panzerstraße", da hier der "Europaradweg R 1 Den Haag-Berlin" verläuft, gewidmet werden.

Die Belange des Denkmalschutzes sollen, da das Plangebiet innerhalb einer Denkmalzone von nationaler Bedeutung gelegen ist, auch durch eine unter ökonomischer Sicht und an die Ziele der Gemeinde angepaßten Festlegung der Maße der baulichen Nutzung angemessen berücksichtigt werden. Begleitend werden landschaftspflegerische Maßnahmen vorgegeben, die auch aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll sind.

Die Konkretisierung dieser Absichten erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes und als Festsetzung im Bebauungsplan.

## **2.2 Ziele des Bebauungsplanes**

Das vorrangige Ziel dieses Bebauungsplanes ist die zielorientierte Entwicklung des überörtlich bedeutsamen Standortes Vockerode für Gewerbe, indem voraussichtlich 45 - 50 Gewerbebetrieben im Plangebiet die Möglichkeit zur Betriebsansiedlung durch Neugründung oder Auslagerung aus der Ortslage angeboten wird. Dabei sind seitens des Erschließungsträgers verpflichtend mindestens 200 Vollarbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten. Aufgrund der Großflächigkeit der Bauflächen wird erwartet, daß im Endeffekt 500 - 700 Arbeitsplätze entstehen werden.

Die Deckung des dringenden Bedarfes an Arbeitsplätzen wird wegen der sehr hohen Arbeitslosenquote von fast 20 % im Amtsbereich Gräfenhainichen (Stand Dezember 1993) angestrebt.

Eine Vielzahl an Arbeitsplätzen ist, wie eingangs erwähnt, infolge der Liquidation der GWA und der etappenweisen Einstellung des Kraftwerksbetriebes verlorengegangen. Dieser Verlust kann nur durch die bauleitplanerische Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgeglichen werden.

Im Gemeindegebiet von Vockerode existieren keine genehmigten Bebauungspläne, die entsprechend erforderliche Gewerbe- und Industriegebiete mit mittel- bis langfristig ausreichenden Kapazitäten festsetzen.

Die Gemeinde wählte in Kooperation mit dem ehemaligen Landkreis Wittenberg diesen Standort zum Entstehen eines neuen Gewerbegebietes aus den folgenden Gründen:

- verfügbares Arbeitsplatzkräftepotential,
- Umnutzung einer gewerblich genutzten Fläche durch Flächenrecycling,
- bei Erfordernis Sanierung der ermittelten Bodenbelastungsstandorte,
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur,
- Erhalt der weiternutzbaren Bausubstanz,
- ortskern- und wohngebietsnahe Lage durch eine kleinräumige funktionale Nutzungsaufteilung des Innenbereiches,
- verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung (1 km) über die L 133 an die BAB 9 Berlin-Nürnberg - Anschlußstelle Vockerode,
- angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes,
- geringe Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes durch Flächenrecycling und Erhalt der ökologisch wertvollen Bereiche sowie
- Reduzierung der Erschließungs- und folglich auch Grundstückskosten durch die Weiternutzung der Erschließungsstraßen und inneren Erschließungsanlagen.

Dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird infolge der Um- bzw. Wiedernutzung bereits überwiegend versiegelter altindustrieller Flächenpotentiale absolut entsprochen.

Das geplante Gewerbegebiet soll, wie bereits im vorangegangenen Kapitel dargelegt, den vielseitigen Anforderungen und Bedürfnissen der unterschiedlichsten Gewerbebetriebsbranchen entsprechen.

Ziel der Festsetzung der Mischgebiete ist zum einen die Schaffung von arbeitsplatznahem Wohnraum durch eine funktional sinnvolle Zuordnung. Zum anderen erfolgt eine räumliche Trennung zwischen den Gewerbegebieten und der vorhandenen angrenzenden Wohn- und Mischbebauung im Ortskern von Vockerode ("Pufferzone").

In den Mischgebieten wird eine Gleichwertigkeit und Gleichwertigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe angestrebt.

In den gemischt genutzten Gebieten können die Wohnbedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch Mietwohnungsbau, sportliche und kulturelle Bedürfnisse befriedigt werden sowie Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Versorgung, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, wird durch eine bedarfsorientierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erheblich verbessert werden. Durch neue Geschäfts- und Bürogebäude wird der tertiäre Arbeitsmarktsektor gestärkt.

Eine attraktive Gestaltung und Aufteilung des Plangebietes führt zu einer Imageverbesserung der durch die GWA und das Braunkohlekraftwerk landesweit bekannten Gemeinde Vockerode.

Diese Zielsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung einer interdisziplinären Betrachtungsweise vor dem Hintergrund des Zusammenspiels kulturhistorischer, ökologischer, kommunal- und regionalökonomischer Aspekte aufgrund der Lage der Gemeinde im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" und in der "Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft" bzw. dem "Dessau-Wörlitzer Gartenreich".

### **2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Vockerode West" ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 2 LPlG LSA an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung sind von den Gemeinden bei Bebauungsplänen (raumbeanspruchende und -beeinflussende Planungen und Maßnahmen) im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung sind ebenso wie die konkreten und allgemeinen Ziele im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) als Artikel II des VorschaltG z. RO und LE LSA beschlossen worden.

Zudem sind Bauleitpläne an die Ziele der Regionalplanung, die die Regionalen Entwicklungsprogramme aufzeigen, anzupassen.

Da das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau seit dem Beschluß vom 30.01.1996 (Bekanntmachung im MBl. LSA Nr. 22/1996 vom 15.04.1996) vorliegt, ziehen die dort aufgeführten Ziele die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich. Nicht hinreichend konkretisierte Ziele sowie die Grundsätze erlangen als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesentwicklung, ebenso wie die raumbedeutsamen Aspekte aus Fachgesetzen im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB rechtliche Bedeutung erlangen, jedoch nicht die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB.

- Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt

Die Gemeinde sieht den Grundsatz Ziffer 1.6 LPIG "... in Gebieten mit wirtschaftlich problematischen Strukturen sind geeignete Maßnahmen zum Strukturwandel und zur Strukturverbesserung zu ergreifen" als besonders bedeutsam für die Umnutzung der GWA an. In Verbindung mit Ziffer 1.7 LPIG ist beabsichtigt, ausreichende und qualifizierte Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu schaffen. Die übrigen Grundsätze werden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB angemessen, entsprechend ihrer Abwägungsrelevanz, berücksichtigt.

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

- seitens des LEPro wird der Gemeinde Vockerode keine zentralörtliche Funktion beigemessen,
- das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt (vgl. Ziffer 2.2.2 LEPro),
- die "Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft" wird als Vorranggebiet für Erholung festgelegt (vgl. Ziffer 2.2.1 LEPro) und
- die Elbtalwanne zwischen Dessau und Pretzsch wird als Vorsorgegebiet für die Wassergewinnung ausgewiesen (vgl. Ziffer 2.3.1 LEPro).

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

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

Unter Ziffer 3 LEPro werden die Allgemeinen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung vorgegeben, die bei der Umnutzung der GWA vorrangig zu berücksichtigen sind:

*"Ziele für ökologisch belastete Gebiet mit wirtschaftlich problematischen Strukturen"*

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

- die in der Vergangenheit entstandenen Umweltbelastungen zu überwinden,
- mit der Umstrukturierung der Wirtschaft die Erwerbsmöglichkeiten zu verbessern,
- die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz zu verbessern und
- die Ausstattung mit zentralen Einrichtungen insbesondere des Bildungs- und Sozialwesens zu schaffen beziehungsweise zu verbessern.

### Wirtschaft

Die bestehenden Wachstums-, Struktur- und Beschäftigungsprobleme sind vorrangig zu überwinden durch:

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

Regionale Strukturmaßnahmen sind vorrangig in industriellen Problemregionen und in schwach industrialisierten ländlichen Räumen durchzuführen.

Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, daß die Wirtschaftskraft des Landes durch Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung kleinerer und mittlerer gewerblicher Betriebe entwickelt wird und daß die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden" (Ziffer 3.2 und 3.3 LEPro).

- Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk  
Dessau

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

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

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

Die Planungsabsichten und Ziele dieses Bebauungsplanes zeigen eine Übereinstimmung mit den regional- und landesplanerisch vorgegebenen Zielvorstellungen im Hinblick auf den angestrebten wirtschaftlichen Strukturwandel auf. Die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird zudem dadurch belegt, daß die Gemeinde Vockerode neben den zentralen Orten als weiterer regional bedeutsamer Standort für Gewerbe festgelegt wurde (vgl. Ziffer 2.2.2.1 und 2.2.2.2 REPro und Schreiben des Regierungspräsidiums Dessau vom 06.08.1994 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich gemäß § 246 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB).

Die Festlegung der Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie für die Erholung (Biosphärenreservat "Mittlere Elbe") und des Vorranggebietes für die Erholung ("Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft") wurden aus dem LEPro übernommen. Die Festlegung dieser Schutzkategorien steht im scharfen Widerspruch zum REPro und der großflächigen Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplan.

Im Gegensatz zum LEPro wird das dort festgelegte Vorsorgegebiet für Wassergewinnung "Elbtalwanne" zwischen Dessau und Pretzsch im Regionalen Entwicklungsprogramm nicht mehr ausgewiesen. Somit entfällt diese Vorsorgefunktion für das Plangebiet.

Desweiteren wird das Plangebiet im Nordosten vom Europaradweg R 1 Den Haag-Berlin über die sogenannte "Panzerstraße" durchquert (vgl. Ziffer 2.4.2.3 REPro).

Weitere verkehrliche Aspekte, die einen indirekten Einfluß auf diese Bebauungsplanung haben, beziehen sich auf die Weiternutzung der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn im Rahmen eines integrierten Verkehrs- und Tourismuskonzeptes sowie den Bau einer Ortsumgehung für die L 133 über die erst nach Verabschiedung eines Landesverkehrsentswicklungskonzeptes entschieden werden kann (vgl. Ziffern 2.4.1 und 2.4.2.2 REPro).

#### - Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Das "Dessau-Wörlitzer-Gartenreich", in dessen Zentrum die Gemeinde Vockerode und das Plangebiet gelegen sind, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalbereiches gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz geführt.

Im Osten des Plangebietes ist der Hartholzauwald ein gemäß § 30 NatSchG LSA geschützter Landschaftsbestandteil.

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (§ 19 NatSchG LSA) und war somit aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 20 NatSchG LSA ein Landschaftsschutzgebiet.

Daher beantragte die Gemeinde Vockerode ein förmliches Änderungsverfahren der Biosphärenreservatsverordnung gemäß § 26 NatSchG LSA zur Entlassung des Plangebietes aus dem LSG-Schutzstatus, damit der Planung geltendes Recht nicht mehr entgegensteht. Die Antragstellung erfolgte Anfang November 1995. Ein positiver Bescheid seitens der Oberen Naturschutzbehörde erfolgte.

Mit der Veröffentlichung (Amtsblatt vom 09.05.1996) der Verordnung zur Änderung der Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" wurde für die Flächen in der Gemarkung Vockerode der Flur 1, Flurstücke 30/1, 34/4, 71/3, 71/4, 73/3, 73/5, 74/6, 78/1, 78/2, 79/2, 152/6, 189/1, 189/8, 200/11, 200/12, 202/3, 204/4, 208/2, 209/2, 209/3, 254/3, 254/4, 254/5, 254/6, 289/7, 289/8, 290/6, 290/7, 290/8, 290/9, 290/10, 291/6, 291/7 das Bebauungsverbot gemäß § 6 der o. g. Verordnung aufgehoben.

Aufgrund der Festsetzung der ca. 6 ha großen öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - wird dieser Bereich im Nordosten des Plangebietes jedoch nicht bebaut.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode sieht für das Plangebiet folgende Darstellungen vor:

- Landwirtschaftsfläche im Westen des Plangebietes entlang des Hartholzauwaldes,
- Gewerbliche Bauflächen für die Bereiche der ehemaligen GWA westlich der sogenannten "Panzerstraße",
- Gemischte Bauflächen im Osten des Plangebietes östlich der sogenannten "Panzerstraße" und
- die Wasserschutzzone III B Dessau-Waldersee für den Westteil des Plangebietes (Grünfläche/Hartholzauwald) als Nachrichtliche Übernahme.

Die Darstellung der ehemaligen GWA als gewerbliche Baufläche wird aufgrund der Sicherung der gewerblichen Nutzung erläutert. Durch die Ausweisung des östlichen Teiles der GWA als gemischte Baufläche wird eine deutliche Trennung zwischen dem Gewerbe und dem östlich angrenzenden Wohnen gewährleistet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen in einigen Bereichen von den Darstellungen des Teil-FNP ab. Für diese Flächen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Teil-FNP erforderlich, da wesentlich unterschiedliche Nutzungen vorgenommen werden.

Der Teil-FNP ist im Rahmen einer FNP-Änderung wie folgt geändert worden:

- die Darstellung der Landwirtschaftsfläche wird ersetzt durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- die Darstellung der Gewerbeflächen im südwestlichen Bereich der ehemaligen GWA an der L 133 (Hartholzauwald) und des nördlichen Teiles der gemischten Baufläche im Norden der ehemaligen GWA an der Grenze zu den Grünflächen (Teiche) werden ersetzt durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- die Baugebiete GE-E 4 und GE-4 jeweils teilweise (ca. 1,5 ha) sowie das Gebiet GE-5 (ca. 1,5 ha) werden anstatt als gemischte Baufläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sowie
- die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - wird nicht mehr als gemischte Baufläche, sondern ebenfalls als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen.

## **4. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden, in dem alle abwägungsrelevanten Materialien im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Bestand erhoben, analysiert und bewertet wurden. Infolgedessen wurden die vermeidbaren Beeinträchtigungen aufgezeigt, die teilweise im Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüberhinaus stellen sie Empfehlungen für die Bebauung der Grundstücke dar.

Im folgenden werden die Ergebnisse (Auswirkungen und Maßnahmen) zusammengefaßt aufgeführt:

### **4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### *Arten und Biotope:*

Für die Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden durch den geplanten Eingriff nur geringe Beeinträchtigungen der Biotopqualität erwartet.

Lediglich von den im Plangebiet verursachten Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe) können potentielle Beeinträchtigungen der Biotopqualität ausgehen.

Die übrigen Bereiche, mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild sowie mit geringer Bedeutung für den Naturschutz, konzentrierten sich infolge der ehemaligen Nutzung ohnehin schon auf die Randbereiche des Planungsbereichs. Sie werden zwar durch das geplante Nutzungsmaß zusätzlich beeinträchtigt, da es sich jedoch um weniger wertvolle Biotope handelt, können diese Beeinträchtigungen durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

### Boden:

Für den Naturhaushaltsfaktor Boden entsteht über die Festsetzung der Grundflächenzahlen im B-Plangebiet eine positive Bilanz der Planung im Vergleich zum Bestand. Die Versiegelung des Bestandes war mit insgesamt 50,5 ha (78,9 %) der Gesamtfläche sehr hoch.

Bei der Planung wäre, ausgehend von der Grundflächenzahl für die Baugebiete sowie die Verkehrsfläche (75 % Versiegelung), eine maximale Versiegelung von 37,37 ha (58,8 %) möglich.

Es ist für den Naturhaushaltsfaktor Boden ohnehin immer von Vorteil, wenn zunächst ein sog. "Flächenrecycling" stattfindet.

Auf dem ehemaligen Gewächshausgelände wurden bei Bodenuntersuchungen vergleichsweise hohe Nitrat- und Phosphatkonzentrationen im Kulturboden festgestellt.

Die zunächst entsiegelten, aber z. T. mit Nähr- und Schadstoffen belasteten Oberbodenbereiche, werden bis zum Beginn der erneuten Bodenversiegelung vegetationslos brach liegen.

In dieser Zwischenphase können die löslichen Nähr- und Schadstoffe in tiefere Bodenschichten verlagert werden. Wegen des "relativ Geschütztheitsgrades gegenüber flächenhaft eindringender Schadstoffen" (vgl. Kap. 2.5 GOP) erscheint eine Kontamination des Grundwassers jedoch als nicht wahrscheinlich.

### Wasser:

Für die Wasserqualität der im Plangebiet verlaufenden Gräben kommt es wegen verbesserter Umweltschutzrichtlinien voraussichtlich zu einer Reduzierung der bisher erfolgten Belastungen.

Auch der Oberflächenabfluß ist durch eine ca. 26 %-ige Reduzierung der Versiegelung insgesamt etwas geringer im Vergleich zur Bestandssituation. Auf zusätzlich ca. 12,8 ha kann das Niederschlagswasser wieder versickern.

### Klima/Luft:

Durch den für Gewerbegebiete üblichen relativ hohen Anteil an versiegelten Bodenbereichen (58,8 %) werden die Dämpfungseigenschaften des Bodens zur Regulierung extremer Temperaturschwankungen zerstört. Versiegelte Flächen erwärmen sich schneller und erhöhen die Temperatur des lokalen Mikroklimas. Die Luftfeuchtigkeit ist auf Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad herabgesetzt. Atmosphärische Stäube können auf vegetationslosen Flächen nicht gebunden werden und zirkulieren bei stärkeren Windbewegungen weiter in der Luft.

Durch den geringeren Versiegelungsgrad im Vergleich zur Bestandssituation und die Pflanzbindungen im Plangebiet werden die kleinklimatischen Bedingungen sowie die Lufthygiene verbessert.

### Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild bleibt durch die vorgesehene Bebauung nachhaltig negativ beeinträchtigt. Über die Durchgrünung von Straßen, Baugrundstücken und öffentlichen Flächen, insbesondere die ca. 6 ha große Parkanlage und am Siedlungsrand, werden die Randbereiche des Plangebietes und das gesamte Erscheinungsbild des Plangebietes eine visuelle Aufwertung erfahren.

Durch die Dimensionierung der Gebäude findet eine Unterbrechung der Blickbeziehung von Osten in Richtung Auwald statt, die jedoch bereits durch die Gewächshausanlage erheblich beeinträchtigt war.

## 4.2 Ökologische Bilanzierung

	Bestand (ha)	Planung (ha)
Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz: Auwald und Waldrandflächen (z. T. ruderalisiert)	1,2	1,2 (Erhalt Bestand)  0,29 Schutz- und Entwicklungsbereich am westlichen Plangebietsrand
Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild: Großräumige Ruderalflächen der Peripherie, verbuscht	2	0,81 (Erhalt Bestand)  4,17 Schutz- und Entwicklungsbereiche am östlichen Plangebietsrand: Gehölzanzpflanzung, Feuchtbiotop
Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz: Kleinräumige Ruderalflächen	7	0,9 (Erhalt Bestand)  10,4 (Grünflächen innerh. d. Bauflächen)  6,05 Öffentliche Grünflächen
Bereiche mit geringer Bedeutung für den Naturschutz	3,3	2,28 (Straßenraumbegleitgrün)
Bereiche ohne Bedeutung für den Naturschutz und mit schädigenden Einflüssen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: Gewächshausanlage und Abstandsflächen zwischen den Gewächshäusern	50,5	5,3 (Straßen und Wege)  31,6 (Zaukörper)
Gesamtsumme	63,5	63,5

Mit der Bilanzierung soll veranschaulicht werden, daß durch den vorgesehenen Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie für das Landschaftsbild entstehen.

Die Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden innerhalb der Eingriffsfläche geschützt und geringfügig weiterentwickelt.

Für die Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergibt sich eine positive Bilanz von 2,98 ha, die durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes entsteht.

Die positive Bilanz für Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (1,45 ha) resultiert zum größten Teil aus der geforderten Mindestbepflanzung der privaten Grünflächen mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten.

Für die Bereiche mit geringer Bedeutung für den Naturschutz entsteht wegen der Aufwertung oder Bebauung dieser Flächen eine negative Bilanz von 1,02 ha.

Die Bereiche ohne Bedeutung für den Naturschutz und mit schädigenden Einflüssen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in der Planung geringer als vorher. Der Grund dafür ist vor allem die Entsiegelung des Bodens und die im Vergleich zur Gewächshausanlage reduzierte potentielle Flächenversiegelung auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **4.3 Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen**

#### Vermeidbare Beeinträchtigungen:

Für die vorhandenen Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Bestandteile des nach Westen hin angrenzenden Hartholzauenwaldes und die angrenzenden waldsaumbildenden Pflanzengemeinschaften) ist sicherzustellen, daß keine Beeinträchtigungen durch

- Beseitigung oder Zerstörung der Vegetation während und nach der Bauphase
- Ablagerungen von Bauschutt, Abfällen etc.,
- Störungen der Tierwelt

verursacht werden.

Folgende Maßnahmen dienen diesem Ziel:

- Erhalt der ökologisch bedeutsamen Biotopbereiche, die im Osten des Geltungsbereiches des Plangebietes liegen sowie der Gehölzstreifen entlang der L 133 (vgl. Ziffer 3).

### Ausgleichsmaßnahmen:

- Ziffer 1 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Arten.
- Ziffer 2 Bereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist als sich sukzessiv entwickelnde Ruderalfläche zu schützen. Zwischen der Ruderalfläche und der vorgesehenen Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, ist als verbindende Biotopstruktur ein Gewässerbiotop zu schaffen.
- Ziffer 4 Pflanzungen von Straßenbegleitgrün
- Ziffer 5 Begrünung der Parkanlage
- Ziffer 6 Stellplatzbegrünung
- Ziffern 7 und 9 Bepflanzung der Baugrundstücke (10 %) und entlang der Planstraßen
- Ziffer 8 Einzelbaumanpflanzung auf Baugrundstücken

Mit den Festsetzungen soll eine qualitativ hochwertige Bepflanzung der privaten Flächen und öffentlichen Grünbereiche sichergestellt werden. Mit der Forderung eines Mindestpflanzvolumens, der Gehölzarten sowie der Pflanzqualitäten soll zum einen eine ökologische hochwertige Durchgrünung und zum anderen eine Verbesserung des Kleinklimas gewährleistet werden.

Gleichzeitig beleben und strukturieren die Anpflanzungen das Plangebiet und tragen dazu bei, die Baumasse der Bebauung visuell abzumildern, so daß die Beeinträchtigungen des Denkmalschutzbereiches gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz minimiert werden. Die im B-Plan festgesetzten gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen sind sowohl aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer als auch ökologischer Sicht sinnvoll und erforderlich.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zum Großteil über die Erschließungsstraßen der ehemaligen GVA, wobei im Süden die L 133 verläuft.

Der Europaradwanderweg R 1 ist überwiegend nur als Geh- und Radweg festgesetzt und im Norden zusätzlich für forst- und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge befahrbar. Er wird von einer Stichstraße und einer Zufahrt zum Gebiet GE-5 gequert.

Der Großteil des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens wird über die klassifizierte Straßen L 133 und die BAB 9 geleitet. Ein Ausbau der L 133 ist im Sommer 1997 erfolgt. Bei Bedarf werden die beiden Kreuzungsbereiche der Erschließungsstraßen mit der L 133 mit Linksabbiegespur ausgebaut. Ampelanlagen sind nicht erforderlich. Die ursprüngliche Straßenführung der L 133 und der sogenannten "Panzerstraße" wird durch alleearartige Bepflanzungen aufgewertet.

Die Festsetzung der Planstraßen erfolgt mit einer ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsflächenbreite, so daß einseitig ein ca. 1,5 m breiter unbefestigter Randstreifen bzw. Geh- und Radweg verbleibt, der zur Verlegung der Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Telekomleitungen bereitgehalten wird. Die Wendekreise der Stichstraßen sind ausreichend dimensioniert.

Für die Anbindungen der Erschließungsstraßen an die L 133 ist dem Straßenbauamt Wittenberg nach der RE 85 je ein Anschlußprojekt vorzulegen. Bestandteil des Projektes müssen alle erforderlichen Nachweise, wie Bestimmung der Bauklasse und verkehrstechnischer Nachweis sein. Bauliche Veränderungen im Bereich klassifizierter Straßen bedürfen laut Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt einer Vereinbarung.

Grundlage der Vereinbarung bildet der RE-Entwurf. Dieser ist, wie bereits erwähnt, vorzulegen. Die Erstellung der Vereinbarung obliegt dem Straßenbauamt Wittenberg. Erst nach Abschluß der Vereinbarung darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden.

Allgemeine Parkflächen werden im Straßenraum nicht festgesetzt. Diese sollen im Rahmen der Erschließungsstraßenausbauplanung berücksichtigt und in die Planung integriert werden. Die privaten Stellplätze sollen auf den ausreichend großen Baugrundstücken angelegt werden.

### Wasserversorgung und -entsorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch Erweiterungen der Anschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz des Wasserwerkes Vockerode.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Regenwasserkanalisation, welche im Südwesten über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche in den angrenzenden Graben gesichert ist. Der im Südwesten des Plangebietes beginnende Graben leitet das Oberflächenwasser unter der L 133 (Unterirdische Hauptleitung der Regenwasserkanalisation) bis zum "Kapengraben".

Die erforderlichen Unterlagen für die Einleitgenehmigung des Niederschlagswassers in den Kapengraben sind bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen, insofern diese nicht bereits auf der Basis bestehender Genehmigungen aus der Betriebsphase der GWA vorliegt.

Die im Plangebiet weiternutzbare bzw. neu herzustellende Schmutzwasserkanalisation ist an die bestehenden ausreichend dimensionierten Leitungen anzuschließen und über die zentrale Schmutzwasserkanalisation und Pumpstationen der neu errichteten vollbiologischen Kläranlage von Oranienbaum am "Prinzenstein" zuzuführen.

### Telekommunikation

Eine Erweiterung des bestehenden Telekommunikationsnetzes ist erforderlich. Die Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz sind im Rahmen der Erschließung vorzubereiten. Das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) wird vom zuständigen Fernmeldeamt bereitgestellt.

### Strom- und Erdgasversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung ist im Rahmen der Erschließung durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen durch Anschluß an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens zu schaffen.

Das Verlegen der Ver- und Entsorgungsanlagen wird in Abstimmung mit den jeweiligen Trägern vorgenommen.

### Brandschutz

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für die Misch- und Gewerbegebiete sowie das Industriegebiet aus dem geplanten Netz des zuständigen Versorgungsverbandes sicherzustellen. Der Grundschutz an Löschwasserbedarf beträgt 1 600 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden und deren Gewährleistung ist Pflichtaufgabe der Gemeinde. Die Hydranten der geplanten Erschließungsstraßen sind derart entlang der Planstraßen zu verorten, daß sie untereinander und zu den Gebäuden einen Höchstabstand von 100 m aufweisen.

### Abfallentsorgung

Gewerbliche Einrichtungen sind nach Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 15.12.1994 (Kreistagsbeschlüsse 03/04/94 und 04/04.94), beschlossen durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Anhalt-Zerbst/Wittenberg am 15.06.1995 rückwirkend zum 01.01.1995 (Beschlüsse 6/1/95 und 6/2/95) für das Gebiet des Landkreises Anhalt-Zerbst, verpflichtet, für alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Wertstoffe und Abfälle nachweislich Entsorgungsverträge eigenständig mit Entsorgern abzuschließen.

Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung - VerpackV) vom 12.06.1991 einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf der Hausmülldeponie ist unzulässig.

Sonderabfälle wie Betriebsstoffe, ölverschmutzte Materialien, Elektronikschrott sind über zugelassene Firmen mit den gültigen Nachweisen zu entsorgen.

### Fernwärmeversorgung

Im Bereich der ehemaligen Gewächshausanlagen besteht die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung aus dem VEAG-Heizwerk am Standort des stillgelegten Dampfturbinenkraftwerkes Vockerode.

Die VEAG ist im Rahmen ihrer technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten und in Abhängigkeit vom jeweiligen Anschlußwert und der Abnahmestruktur bereit, eventuelle Ansiedler dieses Gebietes mit Fernwärme zu versorgen.

## 6. Abwägung unter Berücksichtigung der Planinhalte

Die folgenden Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 5 Ziffern 1, 2, 3, 4, 5, 7 und 8 werden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden:

- Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Hinblick auf die Bodenkontaminationen und Immissionen,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Beachtung der Belange der Wirtschaft, insbesondere der ortsansässigen Unternehmen sowie
- die Erhaltung, Sicherung und das Schaffen von Arbeitsplätzen.

Zudem soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Bei der vorläufigen Abwägung wurden zudem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen der Bürger, die im Rahmen des 1. Auslegungsverfahrens vorgebracht wurden, berücksichtigt.

Nach der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowohl gegeneinander wie untereinander, ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gelangt, daß die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese Planung erfordert.

Dieses Abwägungsergebnis basiert auf dem im folgenden geschilderten Abwägungsvorgang:

Den Belangen der Wirtschaft (Gewerbe und Industrie) wird unter Berücksichtigung der Erhaltung, Sicherung und dem Schaffen von Arbeitsplätzen sowie der Erhaltung und Entwicklung der Wirtschaft, insbesondere der ortsansässigen Unternehmen, ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Aufgrund der eingangs unter Ziffer 1 aufgezeigten drei Spannungsfelder kommt der Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung sowie dem Denkmal- und Umweltschutz eine hohe Bedeutung zu.

Im Westen entlang der Grenze zum Hartholzauwald und im Osten des Plangebietes werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege als vorrangig angesehen, so daß die Bereiche mit besonderer und allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt nicht nur erhalten, sondern auch um ca. 100 % vergrößert werden.

Die positive Gestaltung des Landschaftsbildes erfolgt durch die textlichen landschaftspflegerischen Festsetzungen.

Die Denkmalschutzbelange werden durch die im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten verringerten Maße der baulichen Nutzung, der Um- bzw. Wiedernutzung altindustrieller Flächenpotentiale und der landschaftspflegerischen Maßnahmen angemessen berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird der Grad der Flächenversiegelung im Gegensatz zur Vornutzung reduziert.

### Standortwahl

Die Gemeinde Vockerode wählte das Plangebiet aus den bereits unter den Planungsabsichten und Zielen aufgeführten Gründen als Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet aus.

### Wohn-, Arbeitsverhältnisse und Sicherheit

Im Sinne der Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung ist es erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Dieses Erfordernis basiert auf den Lärmimmissionen durch die BAB 9. Demzufolge sind im Abstand von bis zu 240 m zur geplanten befestigten Fahrbahnkante der BAB 9 bei lärmsensiblen gewerblichen Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen bzw. -gebäuden Luftschalldämmungen von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 entsprechend der textlichen Festsetzung Ziffer 12 vorzusehen. Betriebszugehörige Wohnnutzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Festsetzung von immissionsschutzbezogenen Maßnahmen vor Lärmeinwirkungen im Bereich der Mischgebiete ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB nicht erforderlich, da

- zwischen den stark emittierenden Industriegebieten und den, vor allem im Osten angrenzenden, lärmsensiblen Wohngebäuden ein Nutzungsgefälle festgesetzt wurde, indem eine Gliederung des Plangebietes nach der Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 ff BauNVO) und der Zulässigkeit der Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO) vorgenommen wurde. Die Art der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die Immissionsempfindlichkeit gemäß DIN 18005 gestaffelt, so daß folgende Gebiete aneinander grenzen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 8):

- Eingeschränktes Industriegebiet - Gewerbegebiete
- Gewerbegebiete - Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Eingeschränkte Gewerbegebiete - Mischgebiete bzw. Wohnnutzungen südöstlich der L 133 außerhalb des Plangebietes
- Mischgebiete - östlich und südöstlich des Plangebietes befindliche Wohnnutzungen
- da von der BAB 9 sehr hohe Verkehrslärmemissionen ausgehen und in den GI-E-Gebieten stark emittierende Betriebe zulässig sind, so daß in den GI-E-Gebieten und in dem GE-Gebiet Nrn. 5 und 10 die ausnahmsweise zulässige betriebszugehörige Wohnnutzung ausgeschlossen wurde (vgl. textliche Festsetzung Nrn. 3 und 4).

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sind in Mischgebieten nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine gemischte Nutzungsstruktur unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohnen und Gewerbe wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt, so daß der Gebietscharakter der Mischgebiete im Sinne des § 6 BauNVO entsprechend den differenzierten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ziffern 1 und 2) gewahrt bleibt. Im Grenzbereich der MI-Gebiete und der Wohnbauflächen im Ortskern sind bereits einige Gewerbebetriebe, die die vorhandene Bebauung nutzen, angesiedelt. Die Betriebe genießen Bestandsschutz. Bei Betriebserweiterungen bzw. -neuansiedlungen wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Zulässigkeit auch unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte geprüft, so daß Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Desweiteren ist der Schutzstatus von Wohnnutzungen in Mischgebieten gemäß DIN 18005 geringer als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten.

Zur Staffelung der Nutzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO und zwecks Verminderung von Konflikten werden im Bereich mit einem Abstand von ca. 75 m zu den MI-Gebieten die Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE-E) mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

Der Schutz der Wohnruhe bei "Wohnen in MI" orientiert sich an der DIN 18005 und ist somit als reduziert anzusehen. Zudem kommt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zum Tragen.

Im GI-Gebiet wird die Zulässigkeit von Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 der 4. BImSchV ausgeschlossen, so daß die Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt.

Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eingehend geprüft.

Der auf der gewerblichen Baufläche entstehende Betrieb muß den Festlegungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechen. Demnach sind Immissionen zu vermeiden "... die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen" (BImSchG § 3 Abs. 1). Dabei sind auch mögliche Belästigungen durch Gerüche und Lärm zu berücksichtigen. Es sind deshalb sowohl die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" als auch die "Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft" zur Beurteilung heranzuziehen.

Um die Immissionsrichtwerte entsprechend der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, einhalten zu können, ist es Voraussetzung, daß das Plangebiet dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend genutzt wird. Darunter sind nicht nur technische und organisatorische Maßnahmen an den Lärmquellen, sondern auch Gliederungen der Gebiete zueinander und innerhalb der Gebiete sowie weitere Maßnahmen zu verstehen. Durch die Staffelung und Gliederung der einzelnen Baugebiete ist dies gewährleistet.

### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Mischgebiete (2,87 ha) stehen zu ca. 50 % für eine Wohnnutzung zur Verfügung, da in Mischgebieten von einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit der Wohnnutzung zu den übrigen Nutzungen vorausgesetzt wird. In den Mischgebieten wird voraussichtlich Miet- bzw. Geschößwohnungsbau entstehen, so daß ca. 30 - 40 Wohnungen geschaffen werden können.

Der Wohnbedarf basiert überwiegend aufgrund der Schaffung von 500 - 700 Arbeitsplätzen im Plangebiet, wobei der dort voraussichtlich arbeitenden Bevölkerung arbeitsplatznaher Wohnraum bereitzustellen ist (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 13 ROG).

### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Das Angebot an Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen und -einrichtungen ist in Vockerode bereits als gut zu bewerten. Die Anlagen sind fußläufig zu erreichen. Bei Bedarf und Nachfrage können zusätzliche Anlagen und Einrichtungen im Plangebiet entstehen.

Die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder, insbesondere der Kleinkinder, sind überwiegend auf den Privatgrundstücken zu befriedigen. Außerdem kann die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - von den Kindern als Spielfläche genutzt werden.

### Orts- und Landschaftsbild

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes infolge der Bebauung werden teilweise gebietsintern durch das Straßenbegleitgrün, die Stellplatzbegrünung, die Bepflanzung von 10 % der Baugrundstücke insbesondere entlang der Planstraßen und die Einzelbaumanpflanzung (vgl. textliche landschaftspflegerische Festsetzungen Ziffern 4 - 9) ausgeglichen.

Infolgedessen wird das Plangebiet städtebaulich sinnvoll durchgrünt, so daß das optische Erscheinungsbild attraktiviert wird. Desweiteren wird durch den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den Rändern des Plangebietes ein weiterer gebietsinterner Ausgleich geschaffen (vgl. textliche landschaftspflegerische Festsetzung Ziffer 1).

Die angemessene Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. textliche landschaftspflegerische Festsetzungen Ziffern 2 und 3).

Mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mit einem Höchstmaß von 12 m (an der nordwestlichen Grenze) über Fahrbahnoberkante und einer Traufhöhe von max. 7,00 m und einer Firsthöhe von max. 10,00 m in den Mischgebieten sowie in den Gewerbegebieten entlang der L 133 wird verhindert, daß die Hochbauten das Ortsbild durch Baumasse unangemessen hoch beeinträchtigen. Zudem gewährleisten die Pflanzbindungen eine mittelfristige Eingrünung des Gewerbegebietes.

Durch die Umnutzung der ehemaligen Gewächshausanlage verändert sich die Beziehung des Fürst-Franz-Wanderweges und dem Ortskern von Vockerode in keiner Weise, zumal das Plangebiet in Richtung Elbe großflächig eingegrünt wird.

Durch die Planung wird eine wirtschaftliche Belebung von Tourismus und Erholung nicht verhindert, da die Flächen des Plangebietes ohnehin aufgrund der industriellen Vornutzung und Nähe zur BAB 9 dazu ungeeignet sind. Die Schwerpunktbereiche für Tourismus und Erholung befinden sich im Osten der Gemeinde, im Bereich der Elbdeiche (Fürst-Franz-Wanderweg) und des Europaradweges Nr. 1 ("Panzerstraße").

## Denkmalpflege und Denkmalschutz

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes sind bei dieser Planung besonders zu berücksichtigen, da das Plangebiet in der Zone III des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" (Harmonische Kulturlandschaft) liegt und Bestandteil der "Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft" ist, das nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz unter der Bezeichnung "Dessau-Wörlitzer-Gartenreich" als Denkmalbereich definiert ist. Somit ist das Plangebiet innerhalb eines Denkmalbereichs von nationaler Bedeutung gelegen, der nach § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz zu sichern ist.

Jedoch ist zu beachten, daß das Plangebiet aufgrund der Monotonie der ehemaligen GWA, der Fernwärmeleitungen und der hohen Beleuchtungsmaste ein erheblicher Störfaktor in der "Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft" und der Zone III des Biosphärenreservates gewesen ist. Aufgrund der hohen Bedeutung der Belange der Wirtschaft und des Bedarfs an Arbeitsplätzen ist eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes zwingend erforderlich.

Grundsätzliche Bedenken, die eine weitere gewerbliche Nutzung der ehemaligen GWA seitens der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes in Frage stellen, wurden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht vorgebracht bzw. aufrechterhalten. Der Teil-Flächennutzungsplan ist für den Bereich mit den unter Kapitel 3 aufgeführten Darstellungen rechtskräftig und somit behördenverbindlich.

Folglich gilt es, die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes, insbesondere in Verbindung mit der Landschaftspflege, gebietsintern zu berücksichtigen. Dies erfolgte durch eine angemessene Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung, die sowohl eine hohe Ausnutzbarkeit und Nutzungsvielfalt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange und Interessen gewährleisten als auch dem Denkmalschutz Rechnung tragen, indem die Beeinträchtigungen des Ortsbildes auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Mittels der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zu diesem Bebauungsplan mit konsequenter Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG unter Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplanes des ehemaligen Landkreises Gräfenhainichen und den daraus resultierenden Festsetzungen ergibt sich aus Sicht von Natur und Landschaft eine Überkompensation für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Arten- und Biotope. Die Eingriffe und Beeinträchtigungen in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der Lage in diesem sensiblen Raum erfordern die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen.

Die grundlegenden Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in die Bebauungsplanung eingeflossen, indem die folgenden Maßnahmen getroffen werden:

- Rekonstruktion der L 133 als Obstbaumallee ("Tor zur Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft") mit Erhalt des angrenzenden Baum- und Strauchbestandes auf den Randstreifen und Entfernung der Fernwärmeleitung (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10)

- großzügige Eingrünung der Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete zur Elbe,
- Erhalt der wertvollen Biotopstrukturen, insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes
- alleeartige Bepflanzung der "Panzerstraße" mit Integration des Europaradweges R 1 Den Haag-Berlin (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 9),
- vollständige gebietsinterne Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes,
- Unterschreitung der Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in den Mischgebieten (GRZ von 0,4 und 0,5), den Gewerbegebieten (GRZ von 0,6) und dem Industriegebiet (GRZ von 0,7) und
- Beschränkung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen auf 10 bzw. 12 m, so daß die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Bebauung des Plangebiets (Erzielung einer wirtschaftlich erforderlichen Grundrente) möglichst gering ist, wobei die Höhe der baulichen Anlagen in den Randbereichen in Richtung Elbe und Ortskern maximal 10 m betragen darf. Ausnahmen sind für technische Aufbauten und Anlagen sowie eingeschränkt für Werbeanlagen zulässig (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 6).

Insgesamt betrachtet wird das Plangebiet gegenüber der Vornutzung (GWA) wesentlich attraktiver gestaltet.

Zusätzliche Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge entstehen durch die Planung nur in geringfügigen, zu vernachlässigendem Maße.

#### Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 12 NatSchG LSA sind Eingriffe in Natur und Landschaft, deren zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können, dann unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander und gegenüber den mit dem Eingriff verfolgten Interessen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wurde bei der Standortwahl mit den vorbelasteten und bebauten bzw. versiegelten Flächen (Flächenrecycling) bereits Rechnung getragen. Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die Auswahl dieser bereits beeinträchtigten Flächen wesentlich geringer ausfallen als bei einer ökologisch hochwertigen Eingriffsfläche.

Da keine besonders geschützten und wertvollen Flächen umgenutzt werden, wird dieser Eingriff als zulässig angesehen, zumal der Eingriff gebietsintern durch entsprechende Maßnahmen vollständig kompensiert wird.

Die zerstörten Werte und Funktionen werden durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zeitnah wiederhergestellt. Als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden insbesondere Pflanzbindungen zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vorgesehen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden ebenfalls vollständig gebietsintern, vor allem im Osten und Westen des Plangebietes, ausgeglichen (vgl. Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen).

Insgesamt wird der Eingriff als verträglich eingestuft. Die Belange von Natur und Landschaft werden aufgrund der vollständigen gebietsinternen Kompensation der Eingriffsfolgen im Vergleich zu den hohen Bedeutungen der Belange der Wirtschaft und der schlechten Arbeitsmarktsituation in Vockerode und den umliegenden Gemeinden für den Bereich der Baugebiete als weniger bedeutsam angesehen.

Demzufolge wurden die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde abschließend und konsequent abgehandelt (vgl. GOP).

Die Planung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten hat immer Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge, indem die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Landschaftsbild nachhaltig verändert und belastet werden.

Zwecks Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der negativen Folgeerscheinungen ist ergänzend zu den Maßnahmen, die sich aus den textlichen landschaftspflegerischen Festsetzungen ergeben, insbesondere die Sanierung der Bodenkontaminationen zugunsten des Schutzgutes Wasser anzustreben.

Aufgrund des oberflächennahen Grundwasserspiegels (etwa 2 m unter Gelände) und der nur geringmäÙigen Bedeckung (meist weniger als 2 m) des Grundwasserleiters mit wasserstauenden Schichten liegt eine sehr ungünstige Untergrundbeschaffenheit hinsichtlich der Grundwassergeschüttheit vor. Bei den Baugenehmigungsverfahren ist dies zu berücksichtigen.

Die Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung wurden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 5). Es werden diesbezüglich, im Anschluß an den Bebauungsplan, detaillierte Planungen erarbeitet und mit den entsprechenden Trägern abgestimmt.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch diese Planung nicht direkt berührt.

### Belange des Hochwasserschutzes

Im Erläuterungsbericht zum Teil-Flächennutzungsplan wurde auf den ggf. erforderlichen Hochwasserschutz wie folgt hingewiesen:

Im Gemeindegebiet von Vockerode befinden sich mehrere Hochwasserdeiche. Die gemischte Baufläche im nordöstlichen Bereich des bestehenden Geländes der Gewächshausanlage grenzt an Hochwasserschutzdeiche. Bei der konkreten Ausgestaltung dieser Bauflächen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes Nr. 6 im Nordosten entspricht nicht der Größe der Bauflächen im Teil-FNP. Infolge der Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der öffentlichen Pflanzstreifen wurde der Abstand zwischen den Baugebieten und Hochwasserschutzdeichen um 30 - 60 m vergrößert. Somit wurden die Belange des Hochwasserschutzes angemessen berücksichtigt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da eine Beeinträchtigung der Deichanlagen nicht vorliegt. Ein Erfordernis zum Ausbau bzw. zur Erhöhung der Hochwasserschutzdeiche ist nicht bekannt, so daß das Plangebiet ausreichend vor Hochwassereinwirkungen durch die Elbe geschützt ist.

### Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch diese Planung besonders berücksichtigt. Vor allem die klein- und mittelständischen Strukturen und die ortsansässigen Betriebe werden das Plangebiet nutzen, um sowohl die Wirtschaftskraft als auch das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde Vockerode und für die umliegenden Gemeinden zu fördern.

Die Nähe zu dem verfügbaren Arbeitskräftepotential unterstützt neben der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen auch das Schaffen neuer Arbeitsplätze.

Infolge der Weiter- und Umnutzung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanz sowie der teilweise gebietsinternen und angrenzend vorhandenen Erschließungsanlagen wird eine sozialgerechte Bodennutzung ermöglicht und gewährleistet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind wie folgt festgesetzt:

	GFZ	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen	Bauweise
MI-Gebiete Nr. 3	0,8	0,4	II	TH 7,00 m FH 10,00 m	o
MI-Gebiete Nr. 1 und 2	1,0	0,5	II	TH 7,00 m FH 10,00 m	a
GE-E Nr. 1, GE Nr. 5 und 6, GI-E Nr. 3	1,2	0,6	II	TH 7,00 m FH 10,00 m	a
GE-E Nr. 2 - 4, GI-E Nrn. 2 und 3, GE Nr. 2 - 4 und 7 - 10	1,8	0,7	III	OK 12,00 m bzw. 10,00 m (GE 5 und GE 12)	a
GI-E Nr. 1	2,0	0,7	III	OK 12,00 m	a

In dem GI-E-Gebiet Nr. 3 erscheint eine maximale Gebäudehöhe von 10 m aufgrund der erhöhten Autobahntrasse sinnvoll. Im Bereich des Industriegebietes verläuft die BAB 9 auf dem gleichen Höhenniveau, so daß eine maximale Gebäudehöhe von 12 m hier ebenso vertretbar ist, wie in den GE-E-Gebieten Nrn. 2 - 4 und GE-Gebieten Nrn. 2 - 4, 7 - 10. Entlang der L 133 wird in den GE-Gebieten Nrn. 1 und 5 die maximale Gebäudehöhe ersetzt durch eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und Firsthöhe von 10 m. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wurde in der textlichen Festsetzung Ziffer 6 der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO unter Erfüllung der genannten Ausnahmetatbestände zugelassen werden, wobei insbesondere der Nachbarnschutz zu gewährleisten ist. Anstatt der empfohlenen offenen Bauweise wird die abweichend Bauweise für GE-E, GE- und GI-Gebiete weiterhin beibehalten, da für Hallenbauten u. ä. Bauten größere Gebäudelänge benötigt werden und standartisierte Baupläne benutzt werden. Eine Begrünung der Dachflächen ist nicht erforderlich, da die Bebauung durch die Ortseingrünung, Baugrundstücks- und Straßenraumbegrünung sowie den 30 m breiten landschaftspflegerischen Schutzstreifen, der im Rahmen der BAB 9-Ausbauplanung vorgesehen wird, in 10 - 15 Jahren größtenteils verdeckt sein wird.

Für das Plangebiet wurden die Nutzungsarten Misch-, (eingeschränkte) Gewerbe- und eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, um die gewerbliche und industrielle Ausnutzbarkeit sowie die sonstigen Nutzungen möglichst vielseitig zu gestalten und aus Sicht des Immissionsschutzes zu staffeln.

Die Festsetzung der GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 7) ermöglicht eine hohe Verdichtung und intensive Ausnutzbarkeit des Plangebietes. Folglich wird unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von bereits gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Der Erhalt und die Weiternutzung der vorhandenen Gebäude auch außerhalb der Baugebiete (z. B. im Westen) ist gesichert, da sie nach der LBauO LSA Bestandschutz genießen.

Die textlichen Festsetzungen Ziffern 1 - 4 werden im einzelnen wie folgt begründet:

Zu 1: Die Errichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO widerspricht den Planungsabsichten und Zielen der Gemeinde für die Mischgebiete, die eingangs (Kapitel 2) aufgezeigt wurden. Zudem würden diese Einrichtungen den Gebietscharakter nachhaltig stören. Der Bedarf an Tankstellen kann an einem geeigneteren Standort innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Für Vergnügungsstätten wird allgemein kein Bedarf gesehen.

Aufgrund der geringen Flächengröße der MI-Gebiete Nrn. 1 - 3 und der ortskernnahen Lage werden Gartenbaubetriebe hier nicht zugelassen.

Zu 2: Der Ausschluß von Vergnügungsstätten wird wie unter 1 aufgeführt begründet.

Zu 3: Die Errichtung von Vergnügungsstätten ist in den Gewerbegebieten wie bereits unter 1 aufgeführt nicht erforderlich und erwünscht.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke würden einer gewerblichen Nutzung der Gewerbegebiete entgegenstehen. Zudem steht in den Mischgebieten für diese Anlagen eine ausreichend große Fläche mit einem ruhigerem Umfeld innerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

Aufgrund der Nähe zur EAB A 9 und den davon ausgehenden Lärm- und Schadstoffemissionen werden die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen Wohnnutzungen in dem Gewerbegebiet Nr. 12 ausgeschlossen.

Zu 4: Die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen Wohnnutzungen werden im Industriegebiet aufgrund der zu erwartenden hohen Lärmemissionen der Betriebe vorsorglich ausgeschlossen, um Nutzungskonflikten vorzubeugen. Zudem können Wohnungen in den nahegelegenen Mischgebieten innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl errichtet werden.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden aus den unter 3 genannten Gründen im Industriegebiet ebenso wie in den Gewerbegebieten auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Es wird ein GI-Gebiet, jedoch eingeschränkt, festgesetzt, da keine immissionsempfindlichen Bereiche angrenzen. In dem GI-E-Gebiet werden Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 der 4. BImSchV nicht zugelassen.

Die übrigen textlichen und textlichen landschaftspflegerischen Festsetzungen sind bereits voranstehend bzw. nachfolgend, in den Text integriert, begründet worden.

Die Baugrenzen geben den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen vor und wurden ebenso wie die Bauweise (offene bzw. abweichende) großzügig festgesetzt, um den Betrieben einen hohen Handlungs- und Gestaltungsspielraum bereitzuhalten (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 7).

Zwecks Konzentration aller baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen, Freihaltung und offene Gestaltung des Straßenbildes sowie Abstandswahrung zu den wertvollen Biotopstrukturen bzw. Pflanzstreifen wurde die Zulässigkeit von Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO auf die überbaubaren Flächen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 5) beschränkt.

Die Flächen mit besonderer und allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden zwecks Vermeidung des Eingriffs entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot als zu erhalten festgesetzt. Die gebietsinternen Kompensationsflächen wurden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Baugebiet ist in dieser Größenordnung und Standortwahl auf die örtlichen Verhältnisse sowie den langfristigen Bedarf und die Nachfrage an Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen sowie Arbeitsplätzen abgestimmt.

## Städtebauliche Übersichtsdaten

1. Verkehrsflächen		7,69 ha
- L 133	1,7200 ha	
- Erschließungsstraßen	5,2914 ha	
- Geh- und Radwege, Wirtschaftswege	0,6674 ha	
2. Nettobauland		12,28 ha
MI 1	1,5866 ha	
MI 2	0,3098 ha	
MI 3	0,4709 ha	
Mischgebiete	2,3673 ha	
GE-E 1	0,4007 ha	
GE-E 2	0,5842 ha	
GE-E 3	0,6065 ha	
GE-E 4	0,5855 ha	
eingeschränkte Gewerbegebiete	2,1769 ha	
GE 2	0,2717 ha	
GE 3	0,3309 ha	
GE 4	2,2620 ha	
GE 5	1,8237 ha	
GE 6	1,9522 ha	
GE 7	3,4788 ha	
GE 8	3,5634 ha	
GE 9	3,7205 ha	
GE 10	3,6815 ha	
Gewerbegebiete	20,7262 ha	
Eingeschränkte Industriegebiete		13,5335 ha
GI-E1	7,2123 ha	
GI-E2	3,6936 ha	
GI-E3	5,6276 ha	
3. Öffentliche Grünflächen		6,06 ha
- Parkanlage	6,0649 ha	
4. Flächen für Natur und Landschaft		6,88 ha
- Ausgleichsflächen:		
- Elbe	4,1700 ha	
- Wald	2,7115 ha	
5. Gräben		0,60 ha
-----		
Plangebiet		53,54 ha

## **7. Bodenbelastungen und Sanierung**

Im Hinblick auf potentielle Bodenbelastungen wird auf die in der Anlage aufgeführten Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen sowie den Hinweis Ziffer 4 verwiesen.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen**

Sollten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingehen, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind, so werden sie entsprechend aufgeführt.

Die folgenden Festsetzungen wurden auf der Basis anderer gesetzlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB vorgegeben und sind im Bebauungsplan hinreichend konkretisiert:

1. Trinkwasserschutzzone III B Dessau Waldersee
2. Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 20 NatSchG LSA
3. Kulturdenkmale

## **9. Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen**

Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen sind die Vermessung, die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen wird in Abhängigkeit des Fortschritts der Hochbautätigkeit realisiert.

Genauere Einzelheiten zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes werden ggf. in einem Erschließungsvertrag geregelt.

## **10. Kosten und Finanzierung der Maßnahmen**

Die Kosten zur Erschließung des Plangebietes entsprechend dem BauGB werden gemäß § 129 BauGB oder von einem Erschließungsträger geleistet. Die Kanalbaukosten werden gesondert veranlagt. Die Planungskosten übernimmt ggf. ebenfalls der Erschließungsträger.

Die Flächen der Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gehen nach der abschließenden Realisierung der Planung in das Eigentum der Gemeinde Vockerode über.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen

Gemäß § 24 BauGB wird die Gemeinde Vockerode von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen.

Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden können, besteht die Möglichkeit, daß die Gemeinde die §§ 45 oder 88 ff BauGB anwendet.

Bearbeitet:

Aurich/Oranienbaum, 05.05.1995  
24.01.1996  
12.03.1996  
27.06.1996  
23.06.1997  
09.09.1997  
17.02.1998  
12.05.1998  
23.02.1999

Projektbearbeitung:

gez. Kubitscheck  
Dipl.-Ing. Kubitscheck)

I n g e n i e u r b ü r o  
Dipl.-Ing. Bultmann  
Dr.-Ing. Schlichting GmbH  
gez. Schlichting

Für die Gemeinde Vockerode

Vockerode, den 29.03.1999

.....  
(Gemeinderatsvorsitzender)

Siegel

gez. Schwarzer  
Bürgermeister oder 1. Beigeordneter)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Vockerode West" hat mit der Entwurfsbegründung und dem Grünordnungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.1998 bis 17.04.1998 öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Vockerode West" wurde vom Rat der Gemeinde Vockerode in der Sitzung vom 23.02.1999 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Für die Gemeinde Vockerode

Vockerode, den 29.03.1999

.....  
(Gemeinderatsvorsitzender)

Siegel

gez. Schwarzer  
Bürgermeister oder 1. Beigeordneter)

Hier vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25.2102 RZE 5106213

Dessau, den 14.4.99...

Regierungspresidium Dessau  
Im *Folger*