

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz"

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Ortsteil Vockerode

Stand: 04.11.2020

**STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ
PFERDEHOF/RADFAHRERRASTPLATZ
ORT VOCKERODE
BEBAUUNGSPLAN NR. 07/17
BEKANNTMACHUNG**

gem. § 10 (3) BauGB

04.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	5
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen	10
3.3	Flächennutzungsplan Vockerode	13
3.4	Planungsrechtliche Situation	14
4.	BESTANDSAUFNAHME	15
4.1	Städtebauliche und naturräumliche Situation	15
4.2	Verkehrerschließung	16
4.3	Stadttechnische Erschließung	16
4.3.1	Wasserversorgung/Entwässerung	16
4.3.2	Löschwasser	16
4.3.3	Elektroenergieversorgung	17
4.3.4	Erdgasversorgung	17
4.3.5	Telekommunikation	17
5.	PLANINHALTE	17
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	17
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	19
5.3	Verkehrskonzept	20
5.4	Planungsalternativen	20
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	20
6.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	20
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen	22
6.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	23
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	23
6.2	Verkehrsflächen	25
6.3	Ver- und Entsorgung	25
6.3.1	Trinkwasserversorgung	26
6.3.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	27
6.3.3	Schmutzwasser	27
6.3.4	Niederschlagswasser	28

6.3.5	Abfallentsorgung	29
6.3.6	Elektroenergieversorgung	29
6.3.7	Gasversorgung	29
6.3.8	Telekommunikation	30
6.4	Flächen für Wald	30
6.5	Grünflächen	31
6.6	Altlasten/Ablagerungen	31
6.7	Denkmalschutz	32
6.8	Kampfmittel	32
6.9	Immissionsschutz	33
7.	UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT	36
7.1	Einleitung, Planungsanlass	36
7.1.1	Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen	36
7.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	36
7.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
7.2.1	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	38
7.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen	38
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	50
7.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	52
7.2.5	Bilanzierung	52
7.3	Zusatzangaben	56
7.3.1	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	56
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	57
7.4	Zusammenfassung	57
7.5	Quellenangaben	59
8.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	61
9.	FLÄCHENBILANZ	62
10.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	62
10.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	62
10.2	Besonderes Vorkaufsrecht	62
10.3	Kosten	62
10.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	62

10.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	63
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	63
11.1	Natur und Landschaft	63
11.2	Wirtschaft	63
11.3	Ortsbild	64
11.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	64
12.	VERFAHRENSVERMERK	65

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 18.04.2017 gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferde- und Fahrradpension" im Ortsteil Vockerode. Während der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Planverfahren haben sich neue Sachverhalte ergeben, welche insbesondere die ursprünglich beabsichtigte Pensionsnutzung nicht mehr zum Tragen kommen lassen. Damit im Zusammenhang wurde auch der Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen geringfügig modifiziert sowie der Titel des Bebauungsplanes entsprechend der Zweckbestimmung des nunmehr festzusetzenden Sonstigen Sondergebietes in "Pferdehof/Radfahrrastplatz" umbenannt. Damit ist auch eine Übereinstimmung mit der Flächendarstellung auf der Ebene der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode hinsichtlich der hier benannten Zweckbestimmung gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 07/17 umfasst ein Grundstück im Ortsteil Vockerode an der Landesstraße 133, unweit der Anschlussstelle Vockerode der Bundesautobahn 9, auf welchem ein Investor bestehende 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 eines Pferdehofes und Radfahrrastplatzes vorsieht. So beabsichtigt der Eigentümer am Standort, neben der Bewirtschaftung des Geländes im Rahmen der Holzaufbereitung, auch einen Pferdehof und einen Rastplatz für Radfahrer zu betreiben. Auf diese Weise soll der Standort ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept erhalten.

Neben dem Betrieb des Pferdehofes soll insbesondere durch eine Rastplatzeinrichtung mit Imbiss und entsprechenden Aufenthaltsmöglichkeiten (z. B. einfache Übernachtungsangebote) den spezifischen Bedürfnissen von Fernradfahrern entsprochen werden, bei der die besondere Lagegunst in der Nähe der Fernradwanderwege genutzt werden kann, womit Synergien zu weiteren touristischen Zielpunkten der Umgebung, insbesondere des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches entstehen können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, um für das Grundstück im Außenbereich die planungsrechtlichen Grundlagen für das neu vorgesehene Nutzungskonzept zu schaffen und um städtebaulich geordnete Verhältnisse innerhalb der Baubeschränkungszonen der Bundesautobahn 9 und der Landesstraße 133 sicher zu stellen. Von besonderer Bedeutung ist zudem die Lage innerhalb des Gartenreiches "Dessau-Wörlitz" sowie im Landschaftsschutzgebiet. Der Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes Nr. 07/17 soll eine verlässliche Entwicklungsoption im Sinne des vorgesehenen Nutzungskonzepts als Pferdehof und Radfahrrastplatz unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen darstellen.

Im Vorfeld wurden die oberste und die obere Landesstraßenbehörde um eine Voreinschätzung hinsichtlich der grundsätzlichen Durchführbarkeit des Bauleitplanverfahrens angefragt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" teilweise in den Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesautobahn 9 und Landesstraße 133 liegt. Im Ergebnis eines positiven Ausblicks für das beabsichtigte Vorhaben hat die Stadt Oranienbaum-Wörlitz sich zur Durchführung der erforderlichen Bebauungsplanung bekannt. Einen weiteren wichtigen Punkt stellt die erfolgreiche Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Landschafts- und Denkmalschutzes für das Plangebiet dar.

Gleichwohl ist der Stadt Oranienbaum-Wörlitz bewusst, dass der Flächennutzungsplan ihres Ortsteils Vockerode, welcher im Jahr 2006 rechtswirksam wurde, für den in Rede stehenden Bereich der Bebauungsplanung gegenwärtig noch abweichende Darstellungen enthält. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat daher auch ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Vockerode beschlossen, so dass der Inhalt vorliegender Bebauungsplanung dem Planwerk künftig entsprechen wird.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das ca. 1,13 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" befindet sich umgeben von Wald, ca. 1,4 km westlich der Ortsmitte von Vockerode. Nordwestlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesautobahn 9 und südlich grenzt die Landesstraße 133 (Dessau-Waldersee – Vockerode) an das Plangebiet. Das direkte Standortumfeld wird überwiegend durch Wald und Gehölzflächen geprägt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden und Osten* durch die Flurstücke 38 und 41 der Flur 8 (Waldflächen);
- *im Süden* durch die Flurstücke 45, 60 und 63 der Flur 8 (Landesstraße 133 sowie angrenzende Grün- und Waldflächen) und
- *im Westen* durch das Flurstück 40 der Flur 8 (Waldflächen).

Alle vorgenannten Flurstücke der Flur 8 befinden sich auf der Gemarkung Vockerode. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Oranienbaum-

Wörlitz das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019. Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes 2018 ersetzt dieser gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Sie bilden die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab. Nach Prüfung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde unter Bezug auf § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" im Ortsteil Vockerode der Stadt Oranienbaum-Wörlitz raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist und die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung besteht.

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz gehört zum Landkreis Wittenberg und ist gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) und des Sachlichen Teilplanes Daseinsvorsorge (STP DV) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) - STP DV - vom 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, ohne zentralörtliche 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.

Für das vorliegende Planverfahren ist insbesondere die landesbedeutsame Tourismusdestination mit der vom Land Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarke "Gartenräume" von Bedeutung. Hiermit ist das UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" mit seinen Wegeverknüpfungen angesprochen, von welchem das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" tangiert wird (Hauptstraße des Gartenreiches, nahe gelegen: Fernradwanderweg R 1 Den Haag – Berlin, Fahrradwanderweg Elberadweg R 2 Cuxhaven – Prag, REP A-B-W 2018, Z 13 Überregional bedeutsame Radwanderwege).

Insbesondere ist die Lage des Bebauungsplanes 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 G 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.

Gemäß dem Ziel Z 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 denkmalpflegerische Interessen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten besonders zu berücksichtigen sind. 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 Sonderbauflächendarstellung "Pferdehof/Radfahrrastplatz", im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen, in guter Weise in Einklang bringen. Eine Vereinbarkeit der konkreteren Planungen mit den Zielvorstellungen der denkmalpflegerischen Fachplanungen wird durch die vorliegende Begründung in Kapitel 3.2 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen dargelegt.

Im REP A-B-W 2018 wurden des Weiteren folgende konkretisierenden Festlegungen der Raumordnung für das Plangebiet getroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Gartenreich Dessau-Wörlitz in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus" gemäß Grundsatz G 21 – Im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist nach der Begründung der 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 "Elberadweg" gemäß Ziel Z 13
- Bundesautobahn 9 westlich angrenzend als kartografische Darstellung im Regionalen Entwicklungsplan REP A-B-W 2018

Mit dem Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 07/17 wird beabsichtigt, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der baulichen Anlagen eines ehemaligen Holzwerkes und gegenwärtigen Holzhofes zu einem Pferdehof und Radfahrrastplatz auszugestalten. Damit soll 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 o. g. touristischen Markensäule des Landes Sachsen-Anhalt geleistet werden. Eine Kollision mit dem im Landesentwicklungsplan festgelegten Vorranggebiet für Natur und Landschaft, in Form des Biosphärenreservates Mittel-Elbe, ist nicht anzunehmen.

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 Baugebietsfestsetzung, 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 in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus" gemäß G 149, Ziffer 4.2.6 LEP ST 2010, in Verbindung mit G 21, Ziffer 4.4.2.6 des Regionalen Entwicklungsplanes A-B-W 2018, in Einklang bringen kann.

Darüber hinaus stellt das raumordnerische Ziel des Hochwasserschutzes eine wesentliche Planungsgrundlage im Umfeld des Plangebietes dar. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Elbe (LEP ST 2010, Ziel Z 123 bzw. REP A-B-W 2018 Ziffer Z 15 Nr. II) reicht bis auf die Nordseite der BAB 9 an das Plangebiet heran. Der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes wird vom Vorranggebiet nicht unmittelbar berührt.

Ferner befindet sich das Plangebiet vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 07/17 im Vorranggebiet für Wassergewinnung innerhalb der Schutzzone III, bezogen auf die Trinkwasserfassung Dessau-Waldersee in der Stadt Dessau-Roßlau (Z 25 Nr. III, REP A-B-W 2018). 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 dem Beschluss über das Wasserschutzgebiet (Beschluss-Nr. 9-7/85 Dessau vom 26.06.1985). Die Stadt Dessau-Roßlau führt gegenwärtig ein Verfahren zur Neuverordnung dieses Wasserschutzgebietes durch. Handlungen, welche entsprechend des vorgenannten Regelwerkes beschränkt zulässig sind, bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Die Genehmigung wird nur auf Antrag erteilt.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" im Ortsteil Vockerode sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie der Stadt Oranienbaum-Wörlitz bekannt.

3.2 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz, in dessen Zentrum der Ortsteil Vockerode und das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" gelegen sind, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalsbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) 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 unteretzten 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 durch die Festsetzungen zu Entwicklungsmaßnahmen für die Flächen für Wald 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 nahegelegenen Fernradwanderwege. Eine Unvereinbarkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den Festlegungen des Zieles Z 147 des LEP ST 2010 kann die Stadt Oranienbaum-Wörlitz daraus nicht ableiten.

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 des vorliegenden Bebauungsplanes in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) mit dem Schutzstatus eines

Landschaftsschutzgebietes. Das bedeutet, dass das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes 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 gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz, unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Hinweise auf eine unzulässige Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservates (§ 3 der Biosphärenreservatsverordnung) durch die Planung haben sich aus den Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode für das gleiche Planungsziel für die Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe nicht aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Untersuchung¹ als Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 07/17 ist aus Sicht der Fachbehörde festzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservates nicht zu befürchten ist, wenn:

- die Errichtung der privaten Verkehrsfläche ungebunden erfolgt,
- die Gebäudehöhen unterhalb der Baumhöhen bleiben und somit ein Sichtschutz im Landschaftsschutzgebiet gewährleistet wird,
- die Kompensationsmaßnahmen Entwicklung von strukturreichen Waldgesellschaften und
- Entwicklung eines Waldmantels auf den dafür vorgesehenen Flächen und lt. Artenliste umgesetzt werden.

Dies wird durch entsprechende (textliche) Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 07/17 geregelt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" 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, wie mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, mit einer Orientierung auch im Bereich Tourismus in Form eines Rastplatzes für Radfahrer. Diese Überzeugung erwächst daraus, dass das Plangebiet im Gartenreich Des-

¹ Naturschutzfachliches Gutachten zum B-Plan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 12.12.2018

sau-Wörlitz auch unter touristischen Gesichtspunkten, hinsichtlich seiner Lage-
gunst nahe der Schnittstelle zweier überregional bedeutsamer Radwander-
wege, das vorhandene Fremdenverkehrspotential in sinnvoller Weise aufgreift.

Das vorliegende Plangebiet für den Standort des Pferdehofes/Radfahrrast-
platzes im historischen Holzwerk steht allerdings den idealtypischen Inhalten
des Denkmalrahmenplanes für das Gartenreich Dessau-Wörlitz entgegen – hier
besteht die Zielstellung des Rückbaues des historisch bebauten Standortes mit
einer Rückführung in Wald. Dafür ist innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Kultur
und Denkmalpflege den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglich-
machung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung
mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Dies ist
vorliegend geschehen. Aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz kann die Um-
setzung der Planung mit Augenmaß einen landschaftsräumlichen Gewinn be-
deuten. In diesem Zusammenhang wird ein gegenwärtig im Außenbereich be-
stehender 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 Landschafts-
raumes im Sinne der historischen Kulturlandschaft, da es sich hier um die sen-
sible Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gar-
tenreiches handelt. Das Gelände des Plangebietes selbst befindet sich jedoch
in der sog. Pufferzone, außerhalb des eigentlichen Denkmalbereiches, so dass
hier grundsätzlich von einer Vereinbarkeit des mit dem Pferdehof/Radfahrer-
rastplatz angestrebten natur- und landschaftsbezogenen Tourismus' mit dem
Welterbestatus ausgegangen wird, ggf. können weitere Maßnahmen festge-
legt werden.

Die Kulturlandschaftsteile, die von der UNESCO mit dem besonders hervorge-
hobenen Schutzstatus eines Welterbes versehen sind, verlangen auch bei Maß-
nahmen in der Pufferzone eine überdurchschnittliche Sorgfalt. Dies kann aus
denkmalpflegerischer Sicht Berücksichtigung finden, wenn

- eine Eingrünung des Radfahrrastplatzes/Pferdehofes mit standortge-
rechten, landschaftstypischen Gehölzen,
- ein Verzicht auf die Errichtung landschaftsfremder Elemente,
- ein Verzicht auf Fotovoltaikanlagen als Hauptnutzung und
- eine Einbindung der Gesamtanlage in das vorhandene Landschaftsbild

erfolgen. Mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07/17
"Pferdehof/Radfahrrastplatz" kann dieser Sorgfaltspflicht entsprochen wer-
den.

Mit dem gewählten Maßstab werden landschaftsräumliche, kulturhistorische und siedlungsstrukturelle Besonderheiten nicht beeinträchtigt. Die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung sind gegeben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" 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 vorgenannten 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. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten wurde erarbeitet und ist Anhang zu vorliegender Begründung. Des Weiteren wird auf das Kapitel 6.9 Immissionsschutz verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan Vockerode

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 vorgenannte Änderung somit in Fortgeltung des Planwerkes.

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" sind Flächen für Wald Darstellungsgegenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes für diesen Außenbereichsstandort keine über die Bestandsnutzung hinausgehenden Entwicklungsvorstellungen bestanden. Entsprechend ordnete der Flächennutzungsplan die in Rede stehende Fläche der Umgebung als "Fläche für Wald" zu. Somit konnte der Bebauungsplan Nr. 07/17 mit dem Ziel der Zulässigkeit und planungsrechtlichen Absicherung eines Pferdehofes/Radfahrrastplatzes auf dem historischen Gelände eines im Außenbereich gelegenen Holzhofes nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan Vockerode entwickelt werden und es bedurfte einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan Vockerode zweimal geändert. Entsprechend wurde die durch vorliegende Planungsziele erforderlich werdende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3.4 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann vorliegend noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Vockerode, welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, wurde am 12.07.2006 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam. Parallel zu vorliegendem Bebauungsplan wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode aufgestellt und mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Wittenberg) vom 02.04.2020 genehmigt.

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" sind Flächen für Wald Darstellungsgegenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Vockerode. Demgemäß war die Zulässigkeit des geplanten Pferdehofes/Radfahrrastplatzes im Bereich des bestehenden Holzwerkes momentan mit Blick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Vockerode innerhalb von Flächendarstellungen für Wald unzulässig.

Somit bedurfte es aufgrund der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Pferdehof/Radfahrrastplatz" einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieses Änderungsverfahren erfolgte, wie vor, als 3. Änderung parallel zeitlich versetzt zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Erarbei-

tung der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In diesem Zug werden u. a. die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes Vockerode zu denen im vorliegenden Bebauungsplan harmonisiert.

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung. Die Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode wird vor Abschluss des hiesigen Planverfahrens erfolgen. Im Sinne des Anpassungsgebotes der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz präferierten Grundsatz der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen vor der Inanspruchnahme von bislang unversiegelten, baulich ungenutzten Flächen. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich die Rechtssicherheit für die geplante Nutzung am Standort hergestellt werden.

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

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Das ehemalige Holzwerk befindet sich an der Landesstraße 133 unweit der Anschlussstelle "Vockerode" der Bundesautobahn 9. Der Eigentümer hat in Abstimmung mit der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ein Konzept entwickelt, welches einen Pferdehof, in Verbindung mit einem Rastplatz für Radfahrer ("Pferdehof/Radfahrrastplatz"), vorsieht.

Vockerode wird naturräumlich von der Elbaue geprägt. Für das hiesige Plangebiet in der Elbaue wäre als potenzielle natürliche Vegetation der Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Übergang zum Eschen-Ulmen-Auenwald charakteristisch. Das Plangebiet umfasst das Gelände des historischen Holzwerkes nordöstlich 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.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Sonstigen Sondergebietes "Pferdehof/Radfahrerrastplatz" wird über die Landesstraße 133 gesichert. Radfahrer können von hier aus direkt, ebenso wie motorisierte Verkehrsteilnehmer, den Radfahrerrastplatz erreichen. Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich innerhalb des privaten Grundstückes.

Vockerode wird darüber hinaus über Buslinien, welche die Ortslage zentral durchfahren, angedient.

Grundsätzlich ist aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz perspektivisch zu prüfen, ob zur direkteren Anbindung des Pferdehofes/Radwanderrastplatzes an die überregionalen Radwege nahe der Elbe ein Weg angelegt oder entsprechend ausgebaut werden kann. Wegeausbaumaßnahmen sind genehmigungspflichtig sowie ausgleichspflichtig. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz stellt in dem Zusammenhang klar, dass eine Anbindung des Sonstigen Sondergebietes "Pferdehof/Radfahrerrastplatz" über einen Weg, wie vor, aber für die Durchführbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich ist.

4.3 Stadttechnische Erschließung

4.3.1 Wasserversorgung/Entwässerung

Aufgrund der weitgehenden Nutzungsaufgabe des ehemaligen Holzwerkes und der erst durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrerrastplatz" zu schaffenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die damit einhergehenden neuen Nutzungsvorstellungen ist bisher die stadttechnische Erschließung noch nicht vollständig gegeben. Für das Plangebiet ist gegenwärtig keine zentrale abwassertechnische Erschließung vorgesehen. Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser wird durch den Grundstückseigentümer über eine dezentrale, abflusslose Abwasseranlage ordnungsgemäß entsorgt.

Das Grundstück ist nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Aus der ehemaligen Nutzung als Holzwerk heraus ist am Standort ein Brunnen vorhanden.

Zwar verfügt somit das Vorhabengebiet über entsprechende Anlagen zur Trink- und Brauchwassergewinnung sowie zur Schmutzwasserentsorgung, doch ist abhängig von der konkreten Objektnutzung für diese die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird gegenwärtig als Grundschutz über Löschwasserteiche nördlich und südlich des Plangebietes an den angrenzenden Straßen gesichert. Darüber hinaus befindet sich ein Löschwasserspeicher innerhalb des bebauten Grundstückes.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im angrenzenden öffentlichen Straßenraum, worüber das Plangebiet mit entsprechenden Anschlussleitungen an die Elektroenergieversorgung angeschlossen ist.

4.3.4 Erdgasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/17 sowie in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen befinden sich gegenwärtig keine Erdgasleitungen.

4.3.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich im angrenzenden öffentlichen Straßenraum, worüber das Plangebiet angeschlossen ist.

5. PLANINHALTE

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Holzwerkes zu einem Pferdehof mit einem Radfahrrastplatz nahe der überregional bedeutsamen Radwege R 1 und R 2
- Klarstellung des Nutzungsspektrums für die Unterbringung von Pferden, der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für Radfahrer mit den dafür erforderlichen Diensten (Imbiss, Reparaturwerkstatt, Wohnung für Betriebsleiter etc.)
- Regelungen zur Durchführung von gelegentlichen Holzaufbereitungsarbeiten
- Berücksichtigung der naturschutz-, landschaftsschutz-, denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, der Regelungen zu baulichen Anlagen im Bereich der Baubeschränkungszone von überörtlichen Straßen und der Hochwasserschutzbestimmungen

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 Entwicklungs-

vorstellungen 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 teilerschlossenen Standort folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Infrastruktur sind vorhanden oder können entsprechend der zusätzlichen Nutzungsoptionen sichergestellt werden.

Ziel ist dabei, neben der weiterzuführenden Holzaufbereitung auch eine "Pferdepension" sowie als Angebot Unterkünfte für Radfahrer verwirklichen zu 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. Die Unterbringung von Pferden soll ganzjährig möglich sein. Eine Beweidung wird gegebenenfalls, abhängig vom Betriebskonzept und den verfügbaren Weideflächen (siehe nachfolgenden Hinweis), erfolgen. Da sich aus gegenwärtiger Einschätzung in unmittelbarer Nähe Weideflächen in ausreichender Größe befinden, wird sowohl die Möglichkeit des Unterstellens von Pferden als auch das Ausreiten in der landschaftlich reizvollen Umgebung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz als grundsätzlich möglich erachtet. Die bestehenden baulichen Anlagen können für diese Nutzung hergerichtet werden.

Hinweis:

Ob Weideflächen erforderlich werden und in welchem Umfang, wird sich im Rahmen des konkreten Nutzungskonzeptes beim Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 07/17 ergeben. Dies ist mit dem Bauantrag entsprechend vorzulegen. Eine Beweidung von Wald ("Waldweide") ist grundsätzlich nach § 12 Abs. 4 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt 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.

Im Rahmen des Nutzungskonzeptes des Pferdehofes und aufgrund der Verfügbarkeit von entsprechend ausgebildetem Personal, sollen für die unterzubringenden Pferde ebenfalls kleinere tierärztliche Behandlungen bei Bedarf direkt vor Ort durchgeführt werden, welche ggf. aus dem Betriebsgeschehen des Pferdehofes resultieren können. Für tierärztliche Untersuchungen, Behandlungen und Nachkontrollen sind gemäß den jeweiligen fachlichen Regelungen

von den Stallboxen abgetrennte Räumlichkeiten mit den erforderlichen Hygienestandards vorzuhalten, in denen auch die entsprechenden tierärztlichen Utensilien sicher aufbewahrt werden können.

Die Bezeichnung "Radfahrrastplatz" dagegen stellt ab auf ein Pendant, welches am ehesten mit Wasserwanderrastplätzen zu vergleichen ist und ein sehr niedrigschwelliges 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 den tagsüber Radfahrenden im Wesentlichen als "Schlafplatz" dienen.

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

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzung abgesicherten grünordnerischen Planung werden im Geltungsbereich der Planung die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei Wiedernutzung teilweise brachgefallener Altgewerbeflächen
- keine Inanspruchnahme von Waldflächen
- Entsiegelung und Freigabe von devastierten Altbestand für die Anforderungen an die Neunutzung, unter Beachtung des Hochwasser- und Denkmalschutzes sowie forstwirtschaftlicher Anforderungen in Verbindung mit grünordnerischen Maßnahmen
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Schutz/Erhalt und Wiederherstellung von Biotopstruktur/Naturhaushaltsfunktionen, schonender Umgang mit standortheimischen Gehölzen/Minimierung von Auswirkungen auf Wald
- Untersuchung und Bewertung möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf ökologische und landschaftsgestalterische Aspekte
- Durchführung der Kompensation zu erwartender Umweltauswirkungen am Ort mit räumlicher und funktionaler Beziehung zum Eingriffsort

- 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)

5.3 Verkehrskonzept

Der Standort der Pferde- und Fahrradpension soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Landesstraße 133 durch eine heute bereits vorhandene Zu- und Abfahrtsituation 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 vorzusehen.

Perspektivisch ist die Ertüchtigung einer direkten Wegeverbindung zwischen dem Standort der Pferde- und Fahrradpension und der nördlich verlaufenden Radwege angedacht.

5.4 Planungsalternativen

Im Vorfeld wurde 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 von Vockerode sowie zu anderen touristisch interessanten Orten der Umgebung gegeben sein.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO)

Ein Anliegen des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" im Ortsteil Vockerode ist es, wie bereits benannt, für einen vorgeprägten, kontinuierlich genutzten Altstandort, eine neue bzw. erweiterte Nutzungsoption zu eröffnen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung

und Ergänzung der baulichen Anlagen des ehemaligen Holzhofes zu schaffen. Neben der weiterhin gelegentlich durchzuführenden Holzaufbereitung soll auch ein Pferdehof ("Pferdeponen") sowie das Angebot von Unterkünften für Radfahrer zu schaffen, verwirklicht werden können.

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 und 2 benannt. Für die Nutzungsoption als Pferdehof wurden insbesondere entsprechende Stallanlagen, Räumlichkeiten für tierärztliche Behandlungen der Pferde sowie Funktionsflächen (z. B. Heuballen-, Stroh-, Futterlager) und Sattel- und Ausspannplätze sowie Abstellflächen für Kutschen benötigt. Die bestehenden baulichen Anlagen können für diese Nutzung anteilig hergerichtet werden. Neben der baulichen Ertüchtigung und erforderlichen Umbaumaßnahmen innerhalb der bestehenden Substanz sind kleinteilige bauliche Erweiterungen geplant.

Als zweite Nutzungsoption mit der Bezeichnung "Radfahrrastplatz" ist ein sehr niedrigschwelliges Angebot zum vorübergehenden Aufenthalt von Radfahrern zulässig, welches grundsätzlich eine Imbissversorgung sowie eine in kleinerem Rahmen mögliche Bereitstellung von Unterkünften für Radwanderer vorsieht. Hierzu ist explizit auch eine Wohnnutzung im Sinne eines Betriebsleiterwohnens als zulässig festgesetzt. Es sollen somit Übernachtungsmöglichkeiten in überschaubarer Anzahl entstehen, welche Radfahrenden im Wesentlichen als "Schlafplatz" dienen. Hinzu kommen Werkstattnutzungen, welche Reparaturen sowohl an Fahrrädern als auch an Reitzubehör ermöglichen sollen, sowie weitere der Hauptnutzung funktional zugeordnete Nebenanlagen.

Ergänzt wird die bauliche Umnutzung im Freiflächenbereich durch Parkplätze, Lagermöglichkeiten für Heu und Stroh sowie ein Holzlager. Hinzu treten Abstellflächen für diverse Fahrzeuge (z. B. Kutschen, Gäste-PKW etc.). Dies ist auch in Form der Errichtung von Garagen, Carport-Anlagen und als Wagen-Remisen zulässig.

Das Objekt soll ganzjährig betrieben werden, wobei es wahrscheinlich ist, dass sich die Nutzung als Radfahrrastplatz hauptsächlich auf die wärmeren Monate konzentrieren wird, die Holzverarbeitung wie bislang auch eher in der Herbst- und Winterzeit stattfindet. Die Unterbringung von Pferden soll ganzjährig möglich sein.

Hinweise:

- Für die Pferdeponen ist die Tierhaltung beim Landkreis Wittenberg anzuzeigen, ggf. wird ein Antrag auf Erlaubnis nach § 11 Tierschutzgesetz erforderlich.

- Abhängig vom konkreten Betriebskonzept des Pferdehofes sind entsprechende Anforderungen an zur Verfügung stehende Weideflächen zu erfüllen. 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.
- Innerhalb des Plangebietes darf lediglich der Bereich des festgesetzten Baugebietes, einschließlich der Zufahrt - ohne Waldanteile - eingezäunt werden. Eine Einzäunung von Waldflächen ist unzulässig, da dieser nach § 23 LWaldG i. V. m. § 14 BWaldG (Bundeswaldgesetz) für jedermann zum Zwecke der Erholung frei betretbar sein muss.
- Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (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.

Allgemein gilt:

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

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

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich an dem bereits für bauliche Nutzungen in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Flächen. Auf Grund der sensiblen naturräumlichen, denkmalpflegerischen und verkehrs-

rechtlichen Lage des Standortes, wird die Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt. Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll in dem zur Verfügung stehenden Terrain ein höchstmögliches Maß an Flexibilität ermöglichen und im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsspektrum ausreichend Raum geben. Die festgesetzte Grundfläche als Höchstmaß ist unter Berücksichtigung der eingangs benannten öffentlichen Belange und der geplanten den Bestand ergänzenden Neubebauung ausreichend bemessen. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hiermit nicht zum Tragen.

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz setzt darüber hinaus die Höhe baulicher Anlagen mit 68,00 m über Bezugspunkt fest. Die zulässige Höhe wird so über den höchsten Punkt baulicher Anlagen definiert. Darüber hinaus gehend ist für die Errichtung von technischen Nebenanlagen und Aggregaten eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 2,00 m zusätzlich möglich. Die Festsetzung der Geschossigkeit, in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen, erfolgt unter Beachtung der bestehenden baulichen Situation, im Hinblick auf den vorhandenen angrenzenden Landschaftsraum (Wald), aus städtebaulichen Gründen. Es sollen keine Bauwerke entstehen, die die hier dominanten grünräumlichen Strukturen, insbesondere die Baumkronen der umgebenden Waldkomplexe überragen.

6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Oranienbaum-Wörlitz, da diese bei der angestrebten besonderen Nutzungsform sehr stark von Individualität, mit Blick auf die Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen geprägt sein dürfte und nicht zuletzt auch nach gegenwärtigem Stand in Ergänzung der bestehenden baulichen Anlagen erfolgen soll. Aus dieser Lesart folgt mit Blick auf den angestrebten Charakter der baulichen Anlagen, dass Baukörper bzw. bauliche Anlagen, der Art der baulichen Nutzung folgend, sich in den Plangeltungsbereich nach Bedarf einordnen lassen sollen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Hier wurde neben der Bezugnahme auf die forstrechtlichen Anforderungen aus der unmittelbaren Lage, umgeben von Flächen für Wald und der in diesem Zusammenhang geplanten Baustrukturen, nur ein geringer Spielraum für Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen vorgegeben.

Zu vorgenannten Zwängen kommen Einschränkungen durch die Lage im Baubeschränkungsbereich nach Fernstraßengesetz, unmittelbar angrenzend an den Bauverbotsbereich nach selbigem Gesetz, so dass der Verlauf der Baugrenzen restriktiv gehandhabt wird.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll trotz

der geringen Größe des Plangebietes eine ausreichende Flexibilität sichergestellt werden. Zudem sind durch die nahezu vollständige Umgebung von Waldflächen i. S. einer gesonderten städtebaulichen Entwicklung weitergehende Regelungsgegenstände nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet, im Bereich der UNESCO-Welterbestätte "Gartenreich Dessau-Wörlitz" sowie überwiegend in den Baubeschränkungszone der überörtlichen Straßen, sind auch vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes, Windkraftanlagen vorliegend unzulässig.

Des Weiteren werden durch textliche Festsetzung Fotovoltaikanlagen zum Schutz der UNESCO-Weltkulturerbestätte aus denkmalfachlicher Sicht reglementiert. Die Kulturlandschaftsbestandteile, die von der UNESCO mit dem besonders hervorgehobenen Schutzstatus eines Welterbes versehen sind, verlangen auch bei Maßnahmen in der sogenannten Pufferzone eine überdurchschnittliche Sorgfalt. Daher sind Fotovoltaikanlagen im Sonstigen Sondergebiet ausschließlich im Bereich von Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden – und damit baulich untergeordnet – zulässig. Aufgrund der Sicht geschützten Lage des Vorhabens innerhalb der umgebenden Waldflächen i. V. m. der Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, wird keine Beeinträchtigung der Kulturlandschaft vorbereitet. Zugleich kann so dem Anspruch an eine nachhaltige Entwicklung mittels der Nutzung erneuerbarer Energien entsprochen werden.

Trotz der Lage innerhalb von umgebenden Waldflächen ist sicherzustellen, dass von den Solarmodulen keine Blendwirkungen ausgehen, die den zivilen Luftverkehr bzw. den Verkehr auf den angrenzend verlaufenden Straßen (insbesondere Landesstraße 133) gefährden können.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird grundsätzlich im Bereich des Sonstigen Sondergebietes und damit nur auf dem privaten Grundstück erfolgen. Für die Anordnung von Stellplätzen, Garagen sowie Carport-Anlagen und Wagen-Remisen sind keine weiteren Regelungen erforderlich, diese sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies resultiert auch aus den besonderen Anforderungen, welche sich für das Abstellen von Kutschen, der Nutzungsoption eines Pferdehofes folgend, ergeben. In ähnlicher Weise gilt Vorgenanntes für das temporäre Unterbringen von sonstigen betriebsnotwendigen Fahrzeugen oder Fahrzeugen von Gästen.

Hinweis:

In Bezug auf erforderlich werdende Anpassungen der zukünftigen Stellplatzanlagen, insbesondere im Sonstigen Sondergebiet wird auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2005 (EAR 05) verwiesen.

6.2 Verkehrsflächen

Eine grundlegende Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrerrastplatz" nicht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig direkt über eine Anbindung auf die Landesstraße 133 aus südlicher Richtung, welche den Ortsteil Vockerode der Stadt Oranienbaum-Wörlitz mit dem Ortsteil Waldersee der Stadt Dessau-Roßlau verbindet. Die Landesstraßenbaubehörde geht davon aus, dass bei der Anbindung des Plangebietes an die L 133 von einer Aktivierung auszugehen ist, welche eine bauliche Erneuerung/Änderung auf Grund der zu beachtenden Verkehrssicherheit und der Regeln der Technik zur Folge hat. Hierfür ist die Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) mittels einer entsprechenden Projektunterlage einzuholen.

Hinweis:

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist zur verkehrlichen Erschließung zu prüfen, ob bei der Anbindung des Plangebietes an die Landestraße 133 von einer Reaktivierung auszugehen ist, die eine bauliche Erneuerung/Änderung auf Grund der zu beachtenden Verkehrssicherheit, abhängig vom zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen und der Regeln der Technik, zur Folge hat. Die Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) ist sodann mittels entsprechender Projektunterlagen einzuholen.

Diese Anbindung wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Regelungen zur Breite der Verkehrsfläche sichern den Begegnungsfall PKW/Lastkraftwagen. Hierbei finden auch forstwirtschaftliche Fahrzeuge Berücksichtigung. Ergänzend wird festgesetzt, dass die Erschließungsstraße des Sonstigen Sondergebietes SO "Pferdehof/Radfahrerrastplatz" außerhalb des Sichtfeldes an der Anbindungsstelle auf die Landesstraße ausschließlich in ungebundener Bauweise zulässig ist.

Ausreichende räumliche Verhältnisse für Wendevorgänge innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO "Pferdehof/Radfahrerrastplatz", insbesondere für die Fahrzeuge, die für die zulässigen Nutzungen typisch sind, können im festgesetzten Baugebiet sichergestellt werden.

Separate Fußwege oder Radwege sind im Plangebiet nicht erforderlich, die sichere Erreichbarkeit aufgrund der geringen Verkehrsbelegung – auch im Ergebnis der zukünftigen Nutzungen – kann dennoch gewährleistet werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann grundsätzlich sichergestellt werden. Sie ist zum Teil entsprechend der zusätzlichen Nutzungsoptionen zu ergänzen bzw. im Hinblick auf gesetzlich erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse nachzuweisen. Für die jeweiligen technischen Infrastrukturen des Plangebietes gelten nachfolgende Verfahrensweisen. Die Heranführung weiterer Medien an

das Baugebiet ist im Rahmen der konkreten Objektplanung, in Abhängigkeit der jeweiligen Bedarfe aus den unterschiedlichen Nutzungsoptionen zu prüfen. Dies kommt in Abhängigkeit vom konkreten Nutzungskonzept zum Tragen, wenn über bestehende technische Infrastrukturanlagen die erforderliche Qualität und Quantität nicht sichergestellt werden kann.

6.3.1 Trinkwasserversorgung

Das Grundstück ist gegenwärtig nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Eine Trinkwasserleitung endet am Ortseingang von Vockerode im Bereich der Landesstraße 133 östlich des Plangebietes, davon abgehend besteht nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Hausanschlussleitung, die nicht mehr in Funktion ist. Eine Wiederinbetriebnahme dieser Stichleitung ist nicht vorgesehen, da hierfür eine Neuverlegung oder vergleichbare Maßnahmen erforderlich werden. Aus der ehemaligen Nutzung als Holzwerk heraus ist am Standort ein Brunnen mit angeschlossener Trinkwasseraufbereitungsmöglichkeit vorhanden. Für die Entnahme von Grundwasser zu gewerblichen Zwecken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Hinweise:

Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20.12.2019 (BGBl. I S. 2934) geändert worden ist, zu berücksichtigen.

Vorbehaltlich der Genehmigung der unteren Wasserbehörde zur Wasserentnahme ist dem Fachdienst Gesundheit des Landkreises Wittenberg vor Nutzungsbeginn nachzuweisen, dass der genutzte Brunnen den Anforderungen der §§ 4, 5, 6 und 7 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gerecht wird. Dabei ist zu beachten, dass die Wasseruntersuchungen in einem Labor vorgenommen werden, welches die Kriterien des § 15 Abs. 4 TrinkwV erfüllt.

Gemäß § 13 Abs. 1 und 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstalltionen). Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Vor Inbetriebnahme des Pferdehofes/Radfahrrastplatzes ist nachzuweisen, dass das Trinkwasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung ent-

spricht. (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst und die Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen-Anhalt (Gesundheitsdienstgesetz - GDG) vom 21.11.1997, GVBl. LSA Nr. 55/1997)

6.3.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf im Grundschatz ist gemäß § 2 Abs. 2 Brandschutzgesetz Sachsen-Anhalt durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für das Sonstige Sondergebiet SO "Pferdehof/Radfahrrastplatz" eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschatz. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz bereitzustellen. Im Einzelfall kann je nach Gebäudekonstruktion oder Nutzung ein über den Grundschatz hinausgehender Löschwasserbedarf erforderlich werden (Objektschutz), dies wird im Rahmen eines Bauantragsverfahrens festgestellt werden.

Zur Absicherung des Löschwasserbedarfes aus dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 07/17 sollen weiterhin die südlich und nördlich angrenzenden Löschwasserteiche genutzt werden. Darüber hinaus ist eine gegenwärtig vorhandene Löschwasserbevorratungsanlage innerhalb des bebauten Grundstückes auf Eignung für die zusätzliche Absicherung des Löschwasserbedarfes zu prüfen. Diese wird über den Brunnen gespeist. Hierfür ist der Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erbringen.

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist vor Baubeginn abzustimmen. Eine Überprüfung der erforderlichen Löschwassermenge kann durch die Freiwillige Feuerwehr Vockerode im Rahmen einer objektorientierten Einsatzplanung erfolgen. Darüber hinaus ist der Brandschutzstelle des Landkreises Wittenberg ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorVO LSA und DVGW Arbeitsblatt W 405).

Von der Landesstraße 133 ist im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Feuerwehr eine Zufahrt zum Pferdehof/Radfahrrastplatz nachzuweisen. Diese ist ständig frei zu halten und als Feuerwehrezufahrt zu kennzeichnen. Für die Feuerwehrfahrzeuge müssen Wendemöglichkeiten innerhalb des Baugebiets geschaffen werden. Eine Abstimmung dazu hat mit dem zuständigen Brandschutzprüfer zu erfolgen (§ 5 BauO LSA).

6.3.3 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Eine zentrale Erschließung ist auch nicht vorgesehen. Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser

wird, wie unter Kapitel 4.3.1 dargestellt, durch den Grundstückseigentümer in einer dezentralen, abflusslosen Abwasseranlage ordnungsgemäß entsorgt. Die ausreichende Kapazität für die gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungen ist vor Nutzungsbeginn sicherzustellen. Hier besteht das Erfordernis einer entsprechenden Genehmigung (Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis) i. V. mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungssituation, welche von der bisherigen Art und dem Umfang abweicht. Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Grundstückseigentümer in einer dezentralen Abwasseranlage nach dem Stand der Technik ordnungsgemäß und rechtskonform zu entsorgen. Entsprechend der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des Wasserzweckverbandes gibt es prinzipiell zwei Möglichkeiten:

1. Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage
2. Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube

Die Art der Anlage ist rechtzeitig vor Ausführung mit dem Wasserzweckverband abzustimmen. Der Grundstückseigentümer reicht beim Wasserzweckverband in beiden Fällen einen Entwässerungsantrag ein. Entscheidet er sich für eine Kleinkläranlage, muss er außerdem bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg eine wasserbehördliche Erlaubnis beantragen. Die Genehmigung zur Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube erteilt der Wasserzweckverband auf Grundlage des Entwässerungsantrages.

Hinweis:

Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig vor Nutzungsbeginn (mindestens 4 Wochen vorher) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg zu beantragen.

6.3.4 Niederschlagswasser

Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz beabsichtigt nicht die Herstellung einer separaten Niederschlagswasserabführung. Für die Versickerung von Regenwasser über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg zu beantragen.

Hinweis:

Im Plangebiet 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 oberflächennahe Grundwasserspiegel und die Verbreitung geringdurchlässiger Schichten (Niederungstorf) stellen ungünstige Voraussetzungen für eine

eventuell beabsichtigte Versickerung des Niederschlagswassers mittels Anlagen dar. Sollte dennoch der Bau einer Versickerungsanlage vorgesehen sein, wird empfohlen, entsprechende standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Allgemein gilt:

Soll das Niederschlagswasser der Zuwegungen, Freiflächen und Gebäude über besondere Anlagen versickert werden, ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der Wasserbehörde zu beantragen. Aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet ergeben sich gegebenenfalls weitere Anforderungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen.

6.3.5 Abfallentsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das Sondergebiet über die Landesstraße 133 direkt anfahren, die Wendemöglichkeit ist im Baugebiet sicherzustellen. Alternativ kann die Bereitstellung der Entsorgungsbehältnisse an der nächstgelegenen Sammelstelle der Landesstraße 133 südlich des Plangelungsbereiches erfolgen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

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

6.3.6 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in dem an das Plangebiet südlich angrenzenden Straßenzug der Landesstraße 133 abgesichert. Energieversorgungsleitungen sind mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hineinzuführen. Eventuell erforderliche Umverlegungen gehen nach nachhaltiger Prüfung zu Lasten des Verursachers.

6.3.7 Gasversorgung

Die Absicherung Gasversorgung wird auch zukünftig über entsprechende Behälter auf dem Grundstück erfolgen. Eine Anbindung des Plangebietes im faktischen Außenbereich an das öffentliche Leitungsnetz ist ggf. zu prüfen.

6.3.8 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in dem an das Plangebiet angrenzenden Straßenraum (Landesstraße 133) und können auch weiterhin zur Versorgung des Plangebietes dienen.

6.4 Flächen für Wald

Ein Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Der Gehölzbestand im in Rede stehenden Bereich besitzt die Waldeigenschaft gemäß § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LWaldG). Der Gehölzbestand weist eine Waldbestockung überwiegend aus Eichen und Hainbuchen auf.

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz geht davon aus, dass die Festsetzung von Flächen für Wald sich mit Blick auf die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes, hinsichtlich des Charakters des Landschaftsbildes vereinbar zeigt. Zudem geht die Stadt davon aus, dass sich mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes die Waldfunktionen nicht signifikant nachhaltig verschlechtern werden.

Um den Wald im Plangebiet möglichst wenig zu beeinträchtigen, orientiert sich die Baugebietsfestsetzung am Bestand, sodass keine Inanspruchnahme von Wald erforderlich wird. Damit kann insbesondere auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden. Für die Übergangsbereiche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) mit dem Schwerpunkt der bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet und Wald an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im südlichen Bereich im Übergang zur Landesstraße 133 sollen Waldmantelgebüsche entwickelt werden. Diese können auch offene Bereiche enthalten. Die Waldmantelgestaltung soll insgesamt landschaftsgerecht und unter Verwendung standortheimischer Arten durchgeführt werden.

Zudem werden weitere Begrünungsmaßnahmen anteilig auf Flächen für Wald festgesetzt. Sie dienen sowohl dem Erhalt der zum Teil vorhandenen Bäume im Geltungsbereich als auch der Neuanlage von Gehölzen, insbesondere im Übergangsbereich zwischen dem zu entwickelnden Waldmantel und den bestehenden Waldflächen, angrenzend an das Plangebiet.

Hinweise:

- Jede Umnutzung von Waldflächen bedarf auch bei Erhaltung des Baumbestandes der Genehmigung durch die Forstbehörde gemäß § 8 LWaldG.
- Eine Beweidung von Wald ("Waldweide") ist grundsätzlich nach § 12 Abs. 4 LWaldG verboten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Forstbehörde, im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde, dies ist in Abhängigkeit vom konkreten Betriebskonzept des Pferdehofes abzustimmen. Wenn dafür Waldumwandlungen erforderlich werden, sind diese entsprechend

des tatsächlichen Eingriffsumfanges durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

- Eine Einzäunung von Wald ist unzulässig. Innerhalb des Plangebietes darf lediglich der Bereich des festgesetzten Baugebietes sowie die geplante Zufahrt - ohne die Waldanteile - eingezäunt werden. Wald muss nach § 23 LWaldG i. V. m. § 14 BWaldG (Bundeswaldgesetz) für jedermann zum Zwecke der Erholung frei betretbar sein. Dies gilt auch für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald.
- Soweit im Zusammenhang mit dem Vorhaben das Reiten im Wald vorgesehen ist, wird auf die Regelungen des § 25 LWaldG hingewiesen.

6.5 Grünflächen

Für die Anbindung an die Landesstraße ist die Absicherung der Einsehbarkeit in Form eines festgesetzten Sichtfeldes erforderlich, um eine gefahrlose Zufahrt auf die überörtliche Straße zu ermöglichen. Diese Bereiche sind als öffentliche Grünflächen "Straßenbegleitgrün" festgesetzt und entsprechend den resultierenden Anforderungen zu pflegen.

6.6 Altlasten/Ablagerungen

Der Landkreis Wittenberg, Fachdienst Umwelt- und Abfallwirtschaft verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Landkreis Wittenberg. Der Stadt Oranienbaum-Wörlitz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§2, 3 BodSchAG LSA). Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt oder Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

6.7 Denkmalschutz

Die gesamte Gemarkung Vockerode ist Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, das seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO trägt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Oranienbaum-Wörlitz keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage von Vockerode verschiedene Schutzobjekte anzutreffen.

6.8 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

6.9 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz² (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass auf Grund der zulässigen Nutzungen des Pferdehofes sowie als Radfahrrastplatz, davon ausgegangen werden kann, dass aus dem Baugebiet selbst keine Emissionen zu erwarten sind, die das in der Ortslage von Vockerode etablierte Wohnen wesentlich stören. Diese Einschätzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz resultiert grundsätzlich aus der Distanz zur nächsten schutzwürdigen Bebauung in der Ortslage von Vockerode. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 900 m Entfernung.

Vielmehr sind von der westlich verlaufenden Bundesautobahn 9 sowie von der südlich vorhandenen Landesstraße 133 aus dem gegenwärtigen und prognostizierten Verkehrsaufkommen heraus deutlich wirkende Immissionsbelastungen zu prognostizieren, die einer Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Gewerbegebiete, wie vorliegend festgelegt von 65/55 dB (A) = Tag/Nacht gleichkommen.

Mit der Festsetzung von baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm im Sinne der Regelungen des Abschnittes 5 der DIN 4009-01 "Schallschutz im Hochbau" (textliche Festsetzung Ziffer 10) werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerte ist für jedes relevante Einzelvorhaben entsprechend den Vorgaben zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm³ im Einzelgenehmigungsverfahren zu führen.

Zur Klärung der Frage, wie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden kann, wurde bereits im Vorfeld des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung⁴ veranlasst. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die den Verkehrsanlagen zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten der Bebauung im Plangebiet rechnerisch ermittelt.

² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

³ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

⁴ Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans Vockerode sowie zum Bebauungsplan Nr. 7/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Vockerode, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Nr. 18087 vom 10.09.2018

Die Berechnungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete, als welches die (Sonder-)Nutzungen des Plangebietes kategorisiert werden, nach TA Lärm an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts überschritten werden. Entsprechende Maßnahmen für den passiven (baulichen) Schallschutz werden daher erforderlich.

In diesem Sinne ist der erforderliche Schutzanspruch auch durch sog. architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) zu prüfen. Aufgrund der im Bereich der autobahnzugewandten Fassaden vorhandenen und in Ergänzung geplanten baulichen Anlagen festgestellten Überschreitung des Orientierungswerts sind (zu öffnende) Fenster schutzwürdiger Räume (insbesondere Schlafräume) in den der Bundesautobahn zugewandten (nördlichen) Gebäudeseiten soweit wie möglich auszuschließen.

Ergänzend wurde die zulässige Holzverarbeitung als Gewerbelärm gutachterlich untersucht. Nach vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, dass durch eine Holzaufbereitung der für Gewerbegebiete maßgebliche Orientierungswert bei freier Schallausbreitung im Plangebiet ebenfalls überschritten werden kann. Dabei kann die Überschreitung des Orientierungswertes im Nahbereich der Aufbereitungsfläche bis zu 10 dB (A) betragen. Maßgeblich für die Beurteilung schallschutzrelevanter Maßnahmen bleibt dennoch der Verkehrslärm.

Weitere Ausführungen und die Berechnungen sind in der genannten schalltechnischen Untersuchung dargestellt, welche als Anhang Bestandteil der vorliegenden Begründung ist.

Hinweis:

Durch die Holzverarbeitung im Plangebiet entstehen neben Geräuschen in geringem Umfang stoffliche Emissionen. Temporär können Stäube und Gerüche auftreten. Dies ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu beachten.

6.10 Hochwasserschutz

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" befindet sich außerhalb der gemäß Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 99 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt), welche für die Bauleitplanung verbindlich sind. Entsprechend den Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) befindet sich das Plangebiet im Bereich der gesicherten, jedoch nicht verordneten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 100 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt) im hochwassergeschützten Bereich.

Zum Schutz des Siedlungsgebietes von Vockerode ist der Wasserlauf der Elbe durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet worden. Der Geltungsbereich befindet sich daher in einem deichgeschützten Gebiet. Bei extremen Hochwasserlagen bzw. bei Deichbruch kann es jedoch zur Überflutung kommen. Damit ist für den Bereich von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen. Es handelt sich um ein Gebiet mit Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.⁵

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.

Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren können, kann es beispielsweise zu Deichbrüchen oder Überströmungen in vermeintlich sicheren Gebieten kommen, sobald das Hochwasserereignis größer ausfällt als das Bemessungshochwasser, welches der entsprechenden Schutzanlage zu Grunde gelegt worden ist. Dementsprechend sind Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG in den Bauleitplänen zu vermerken.

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen. Eine Bebauung in potenziellen Überschwemmungsbereichen wird damit nicht in Frage gestellt, aber das Risiko soll dargestellt werden und zu entsprechenden Maßnahmen anregen. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können beispielsweise hochwasserangepasste Bauausführungen von Gebäuden sein. Zudem sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung im Rahmen des Vollzuges des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 07/17, geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass empfindliche möblierte Einbauten auslagerbar sind, um im Überschwemmungsfall Schäden zu verhindern. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz setzt vorliegend auf die vorgenannten betrieblichen, respektive nutzungsbezogen angemessen, für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

Darüber hinaus sollen aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Ein Vermerk wird als Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht.

Die Kennzeichnung soll dazu beitragen, dass sowohl Behörden und andere öffentliche Stellen im Genehmigungsverfahren als auch die Bauherren vor den

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

Gefahren im Falle eines Bruches der nahegelegenen Hochwasserschutzanlage zu warnen und auf eine hochwasservorsorgende sowie schadensvermeidende Bauweise und Nutzung von baulichen Anlagen zu drängen.

7. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung, Planungsanlass

7.1.1 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" sollen dem Eigentümer des ehemaligen Holzwerkes die Möglichkeit zur ganzjährigen Haltung von Pferden und für Service-, Versorgungs- und Übernachtungsangebote für Reiter und Radfahrer eröffnet werden. Für die spezifischen Bedürfnisse der oben angesprochenen Klientel ist die besondere landschaftliche Lagegunst des Geländes am Elberadweg der entscheidende Faktor. Zusammen mit der Nähe zur Autobahn können hier Synergien mit den touristischen Zielpunkten der Umgebung und des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches entstehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, um für das Grundstück im Außenbereich die planungsrechtlichen Grundlagen für das neu vorgesehene Nutzungskonzept zu schaffen und um städtebaulich geordnete Verhältnisse innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesautobahn 9 und der Landesstraße 133 sicher zu stellen. Von besonderer Bedeutung ist zudem die Lage innerhalb des Gartenreiches "Dessau-Wörlitz" sowie im Landschaftsschutzgebiet.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Vockerode 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. Inzwischen wurde das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode begonnen, in dem die Darstellung als Sonderbaufläche erfolgt.

7.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁶
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{7,8}

⁶ Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

- Schutz des Bodens^{9,10}
- Schutz von Kulturgütern¹¹

Vockerode wird im Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben. In den Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) wird die gesamte Gemarkung Vockerode vom Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (in den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe") überlagert, ebenso von einem Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege, das sich aus den Abgrenzungen des Flächendenkmales "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 Plangeltungsbereich als Bebauung im Außenbereich ein, die umgebenden Waldgebiete (südlich der Elbe) haben insbesondere Funktionen und Potenziale für die landschaftsbezogene Erholung sowie ökologische Bedeutung wegen der Vorkommen naturnaher Auenwälder (Restbestände). 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.

⁹ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁰ Baugesetzbuch (BauGB)

¹¹ Landes-Denkmalchutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

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 Biotopstrukturen 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)

7.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeitiger Umweltzustand, vorhandene Nutzungen

Vockerode wird naturräumlich von der Elbaue geprägt. Für das hiesige Plangebiet in der Elbaue wäre als potenzielle natürliche Vegetation der Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Übergang zum Eschen-Ulmen-Auenwald charakteristisch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Wenn die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 07/17 nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben.

7.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen

a) Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan Nr. 07/17 umfasst rd. 11.300 m², von denen ein Teil der Flächen – rd. 2.340 m² – bereits bebaut oder anderweitig versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen ist. Im Bebauungsplan wird für das festgesetzte

Sonstige Sondergebiet eine Grundfläche von rd. 3.750 m² festgelegt. Damit können durch den Bebauungsplan im Vergleich zum aktuellen Zustand weitere rd. 1.410 m² Boden durch Versiegelung in Anspruch genommen werden. Die vorhandene Erschließungsstraße soll weiter genutzt werden, neue Verkehrsflächen werden nicht notwendig. Die vor allem im nördlichen und südlichen Planungsbereich vorhandenen Waldbestände von rd. 4.410 m² werden erhalten.

b) Schutzgut Mensch, Kultur-, Freizeit- und Erholungsfunktionen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (aus dem Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode sowie den Verfahren zum Vorentwurf und zum Entwurf) sind für das Bebauungsplangebiet keine Luftbelastungen, Schadstoffemittenten in der Umgebung oder schädliche Bodenverunreinigungen, die die menschliche Gesundheit gefährden könnten, bekannt. Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Kataster der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wittenberg aufgeführt.

Im Plangebiet selbst besteht für die Allgemeinheit derzeit keine Erholungs- oder Kulturfunktion, jedoch in der unmittelbaren Umgebung. Vor allem wegen ihrer landschaftlichen Schönheit sind die umliegenden Waldgebiete und die Elbauen besonders für die Erholung prädestiniert. Die Nähe zur Autobahn schränkt allerdings die Eignung für eine "ruhige Erholung" spürbar ein.

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 das Plangebiet 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 nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch nicht zu rechnen.

Im Vorlauf des hiesigen Bebauungsplanes wurden schalltechnische Untersuchungen für das Vorhaben durchgeführt, das Gutachten wird vollumfänglich Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und als Anhang beigelegt¹².

Eine erhebliche Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen hinsichtlich stofflicher Emissionen ist unwahrscheinlich, die aktuelle Nutzung der Holzverwertung (Holzhof) bringt aber Emissionen hervor. Es entstehen in geringem Umfang stoffliche Emissionen, temporär können Stäube und Gerüche auftreten. Die bei der Holzverarbeitung unabdingbaren Geräuschentwicklungen werden vom

¹² Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode sowie zum Bebauungsplan Nr. 7/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Vockerode, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Nr. 18087 vom 10.09.2018

Schallgutachter als Gewerbelärm klassifiziert, der laut Prognose im Nahbereich der Holzaufbereitungsfläche zwar den maßgeblichen Orientierungswert um bis zu 10 dB (A) überschreiten könnte, für die unter Schallschutzaspekten relevanten Gebäudeteile, insbesondere der geplante Radfahrrastplatz, können aber gewerbe- bzw. mischgebietstypische Außenlärmwerte unterschritten bzw. eingehalten werden.

Von dem nur tagsüber entstehenden Gewerbelärm sind im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen keine relevanten Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung zu erwarten. Wesentlich stärker bemerkbar machen sich die von der Bundesautobahn ausgehenden Verkehrsgeräusche, die tags und nachts wirksam werden.

Bei den schalltechnischen Berechnungen wurden der jetzige Gebäudebestand sowie die aktuell geplante zusätzliche Bebauung hinsichtlich möglicher Abschirmungseffekte sowie bzgl. der Anordnung besonders empfindlicher Räume bzw. Nutzungen berücksichtigt. Die Ermittlung der Straßenverkehrslärmimmissionen erfolgt im Gutachten anhand von Beurteilungspegeln, die den gesamten Plangeltungsbereich erfassen. Für die vorhandene und die geplante schutzwürdige Bebauung werden 60 – 68 dB (A) am Tage und 54 – 63 dB (A) in der Nachtzeit errechnet, damit werden die einschlägigen Orientierungswerte für Gewerbegebiete am Tage bis zu 3 dB (A) und in der Nachtzeit bis zu 8 dB (A) überschritten, womit das Relevanzkriterium bzgl. zu erwartender Lärmbelastungen für empfindliche Nutzungen tagsüber erreicht bzw. nachts deutlich überschritten wird.

Das Gutachten empfiehlt daher passive Schallschutzmaßnahmen und gibt Hinweise zur Anordnung der besonders schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Gebäude wie auch für schutzbedürftige Freiflächen:

"Aus schalltechnischer Sicht wird empfohlen, schutzwürdige Freiflächen (Terrassen, Freisitze) unmittelbar östlich der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude anzuordnen, da dort am Tage die Orientierungswerte für GE-Gebiet unterschritten und der Orientierungswert für MI-Gebiete eingehalten oder um weniger als 3 dB (A) überschritten wird (...)

Aufgrund der im Bereich der autobahnzugewandten Fassaden der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude festgestellten Überschreitungen des Orientierungswerts für GE-Gebiete (...) sollte durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) die Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume in den der BAB 9 zugewandten (nördlichen) Gebäudeseiten soweit als möglich ausgeschossen werden. Dies gilt vor allem für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (...)

Sofern die o. g. architektonischen Maßnahmen zur Selbsthilfe nicht konsequent umgesetzt werden können, besteht die Möglichkeit die von einer (erheblichen) Überschreitung der Orientierungswerte bzgl. des nächtlichen Bezugspegels von

60 dB (A) betroffenen Gebäudeseiten durch passiven (baulichen) Schallschutzmaßnahmen zu schützen und den Schallschutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen (...).¹³

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine objektkonkrete Planung vorliegt, kann die abschließende schalltechnische Beurteilung erst im Einzelgenehmigungsverfahren (Einzelnachweis) erfolgen, jedoch kann der Schallschutz im Bebauungsplan anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß den Hinweisen des Gutachters in entsprechenden Festsetzungen verankert werden. Relevant für die schutzbedürftigen überbaubaren Flächen sind die Lärmpegelbereiche V – VI:

"(...) für Schlafräume o. ä. ist der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109) aus dem berechneten Mittelungspegel nachts zzgl. 13 dB (A) zu ermitteln".¹⁴

c) Schutzgut Pflanzen/Tiere, Biodiversität

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 ein 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. Trotz der bestehenden starken anthropogenen Überprägung kann es zu weiteren Beeinträchtigungen kommen, wenn zusätzliche Bodenfläche bebaut und damit dem Naturhaushalt entzogen bzw. Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden.

Als faunistischer Lebensraum ist das vorliegende Plangebiet wegen der Nutzung insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen. Die für die heimische 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. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar. Im Bedarfsfall sind dann entsprechend geeignete Artenschutzmaßnahmen nach Maßgabe der zuständigen Behörde vorzunehmen.

¹³ Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans Vockerode sowie zum Bebauungsplan Nr. 7/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Vockerode, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Nr. 18087 vom 10.09.2018

¹⁴ ebenda, Seite 18

Für das Vorhaben wurde ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt, das den Bebauungsplan hinsichtlich – potenzieller – Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete untersucht und einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (aFB) enthält. Das Gutachten enthält neben einer fotografischen Dokumentation der wesentlichen vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen auch eine entsprechende Karte¹⁵. Das Gutachten wird vollumfänglich Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und als Anhang beigefügt¹⁶.

Nach Auskunft der Biosphärenreservatsverwaltung wurden in den umgebenden Waldgebieten Heldbockbäume kartiert. Daher wurden Plangebiet und Umgebung besonders auf xylobionte Käfer untersucht, weitere untersuchungsrelevante Arten bzw. Artengruppen waren – im Ergebnis der Relevanzprüfung anhand der Artenschutzliste für Sachsen-Anhalt – Fledermäuse, Vögel, Wirbellose und Pflanzen. Die Gutachter haben eine Potenzialabschätzung hinsichtlich möglicher Betroffenheit als "worst-case-Abschätzung" durchgeführt. In diese Konfliktanalyse wurden auch die nicht auf der Artenschutzliste aufgeführten im Plangebiet brütenden heimischen wildlebenden Vogelarten einbezogen.

- Biotoptypen/Pflanzen:

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen kommen im Plangebiet nicht vor. Die Waldbestände sind lt. Gutachter als Lebensraumtyp LRT 9160 der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder anzusprechen, auch wenn sie hier im Umfeld des Holzwerkes nicht in optimaler Ausprägung auftreten (s. u.). Das Gutachten unterteilt die Bestände anhand Alter und Struktur in 5 Bereiche, überwiegen ist junges bis mittleres Baumholz im Alter bis 60 Jahre vorhanden; ältere Bäume kommen nur wenige vor. Neben Stiel-Eichen und Hainbuchen treten Feldahorn, Spitzahorn, Gemeine Esche, Rot-Esche, Vogelkirsche, Flatter-Ulme, Hybridpappel und Eschenahorn auf, an Sträuchern wurde Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Brombeere, Hundsröse, Pfaffenhütchen, Schlehe, Holunder und Amerikanische Esche kartiert.

Auf einer der vom Gutachter beschriebenen Teilfläche (Waldbereich 1) im östlichen Plangebiet wurde Weidenutzung festgestellt. Das ist neben den naturschutzfachlichen Aspekten auch insofern problematisch, als dass die Beweidung von Waldflächen mit dem Waldstatus und den zu erfüllenden Waldfunktionen nicht vereinbar ist. Die Beweidung von Wald ist grundsätzlich nach § 12 Abs. 4 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt verboten. Ausnahmen können bei Einzelfallprüfung gewährt werden, was der Genehmigung der Forstbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde bedarf. Wenn dafür Waldumwandlungen erforderlich werden, sind diese entsprechend des tatsächlichen Eingriffsumfanges durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

¹⁵ Die Biotoptypenkarte mit den entsprechenden Flächenabgrenzungen dient auch als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem LSA-Modell.

¹⁶ Naturschutzfachliches Gutachten zum B-Plan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 12.12.2018

Neben dem o. g. naturnahen Baumbestand sind auf den Schuttablagerungen im Plangebiet auch Bestände aus überwiegend nicht heimischen Arten mit Zitterpappel, Rotesche und Birke aufgekommen. Weiterhin haben sich Gebüsche stickstoffreicher Standorte entwickelt sowie vom Reitgras dominierte Ruderalfluren. Mittig im Plangebiet befindet sich ein Scherrasen und einige Bereiche sind mit Betonplatten und Rasengittersteinen befestigt.

Der Erhaltungszustand (EHZ) des LRT 9160 wird im Gutachten folgendermaßen beurteilt:

Lebensraumtypische Strukturen:	B (gute Ausprägung)
Lebensraumtypisches Arteninventar:	B (weitgehend vorhanden) für die Baumschicht C (nur in Teilen vorhanden) für die Krautschicht
Beeinträchtigungen:	C (stark) wegen Vermüllung, Beweidung und Störzeigern
Gesamtbewertung:	C mittlerer bis schlechter EHZ

Der Bebauungsplan nimmt keine Eingriffe in den LRT vor, der Waldbestand wird durch entsprechende Festsetzungen im Erhalt gesichert. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist damit nicht zu erwarten; im Gegenteil werden positiv wirksame Maßnahmen zur Entwicklung von Waldmantelgebüschern festgesetzt.

Von zusätzlicher Bebauung oder Versiegelung werden voraussichtlich lediglich Bereiche im Plangebiet betroffen sein, auf denen naturschutzfachlich wenig wertvolle, häufige und ersetzbare Biotoptypen betroffen sein.

- Xylobionte Käfer:

Im Untersuchungsgebiet wurde an Bäumen nach Vorkommen von Eremit, Heldbock und Hirschkäfer gesucht. An allen untersuchten Bäumen konnten keine Hinweise auf die o. g. Arten erbracht werden. Geeignete Brutsubstrate sind kaum vorhanden, es fehlt an Altbäumen mit Absterbeerscheinungen und Höhlungen, Totholz, Stubben und Totholzablagerungen. Vorkommen im Untersuchungsgebiet werden daher von Gutachter ausgeschlossen.

- Wirbellose:

Artenschutzrechtlich relevante Schmetterlinge kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor, es fehlt an Wirtspflanzen (Nachtkerzenbestände) oder Habitaten. Mögliche Käfervorkommen s. o. und weitere, unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachtende Arten, waren am Standort nicht relevant.

- Fledermäuse:

Für Fledermäuse kommen das Plangebiet sowie der umgebende Wald als Jagdgebiet, Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Betracht, was geeignete Habitatstrukturen an den Bäumen anbetrifft. Die Gebäude sind aktuell nicht besiedelt. Als potenzielle Arten nennt das Gutachten den Großen Abendsegler, Breitflügelfledermaus oder Zwergfledermaus. Mit erheblichen Beeinträchtigungen i. S. einer artenschutzrechtlichen Relevanz ist nicht zu rechnen. Das Gelände kann weiterhin als Jagdgebiet genutzt werden und weil der Wald nicht von Eingriffen betroffen ist, werden auch keine Habitatstrukturen, respektive Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt.

- Vögel:

Die Waldbestände sind nicht von Eingriffen betroffen, daher werden auch keine Lebensraumbeeinträchtigungen für waldbewohnende Vögel – Höhlenbrüter sowie Freibrüter – eintreten. Für Gebüschbrüter eignen sich auch Gehölzstrukturen im Plangebiet, die von der zukünftigen Bebauung bzw. Versiegelung oder in sonstiger Weise beansprucht werden. Es handelt sich hier aber um Arten, die keine besondere Nistplatztreue aufweisen und in der nächsten Brutsaison neue Nester bauen können, da geeignete Strukturen weiterhin gegeben sind. Sollten Gebüsche gerodet werden, müssen diese Arbeiten zum Schutz von aktuellen Brutvorkommen gemäß BNatSchG im Winterhalbjahr erfolgen.

- Reptilien:

Wegen der Habitatausstattung des Gebietes schließen die Gutachter Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter vollständig aus. Die Flächen sind versiegelt oder verdichtet oder von Wald bestanden, es fehlt an Sonnen- und Versteckplätzen und auch im Bereich der Schuttablagerungen sind keine grabfähigen Substrate (für die Eiablage) vorhanden.

Fazit:

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt insgesamt zu dem Schluss, dass mit dem durch den Bebauungsplan Nr. 07/17 beabsichtigten Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hervorgerufen werden. Die in der Potenzialanalyse ermittelten relevanten Arten kommen entweder im Plangebiet nicht vor oder potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wie die Waldbestände werden erhalten und sind daher nicht betroffen. Als Vermeidungsmaßnahmen von Konflikten mit dem § 44 BNatSchG bezüglich möglicher Inanspruchnahme von Gehölzen durch Bebauung oder Versiegelung, soll die Fällung von Einzelgehölzen oder Rodung von Gebüsch nur im Winterhalbjahr erfolgen.

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

Das zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion für Sachsen-Anhalt entwickelte Verfahren, das aus Daten zur Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaltungspotenzial 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.

Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind im Bereich des ehem. Holzwerkes zwar bereits stark eingeschränkt, es werden aber voraussichtlich auch Freiflächen in Anspruch genommen. Damit kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen auf einer geringen Fläche mit dauerhaften Auswirkungen.

e) Schutzgut 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 Gewerbegebietes (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.

Östlich des Holzwerkes befindet sich auf der Wiese eine Grünlanddauer-Beobachtungsfläche aus dem Monitoringprogramm der Biosphärenreservatsverwaltung sowie eine Pegelmessstelle. Bei einer möglichen Nutzung der Wiese als Weide ist die Funktionsfähigkeit des Pegels zu gewährleisten. Im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf erging der Hinweis, dass bei oberflächennahen Grundwasserständen bzw. torfigen Böden bzgl. der Versickerungsmöglichkeit anfallenden Oberflächenwassers ggf. genauere Untersuchungen erforderlich werden.

Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser wird derzeit durch den Grundstückseigentümer in einer dezentralen, abflusslosen Abwasseranlage entsorgt (vgl. Kapitel 4.3.1). Für die Zukunft ist auch kein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen. Entsprechend der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des Wasserzweckverbandes gibt es prinzipiell auch die Möglichkeit zur Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage. Der Grundstückseigentümer reicht beim Wasserzweckverband in beiden Fällen einen Entwässerungsantrag

ein, im Falle der Kleinkläranlage muss bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg eine wasserbehördliche Erlaubnis beantragt werden.

f) Schutzgut Klima

Klimatisch bestimmend für Vockerode ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen dem subatlantischen Klima Westeuropas und kontinentalem Klima Osteuropas liegt. Regionalklimatisch lässt sich die Zuordnung zum mitteleuropäischen 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 Plangebietes 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 Gewächshausanlage ein Gewerbegebiet, das inzwischen u. a. großflächig mit Fotovoltaikanlagen belegt ist. Emittenten oder Vorbelastungen, die aus dem Gewerbegebiet hinaus bis in das Plangebiet wirken, sind nicht zu verzeichnen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich östlich des Plangebietes 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.

g) Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen, die der Plangeltungsbereich erfasst, 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 neu entstehenden bzw. vorhandenen, umzubauenden Gebäude und Versiegelungsflächen werden den jetzigen Raumeindruck nur direkt an Ort und Stelle dauerhaft verändern. Der Landschaftsplan bewertet den aktuellen baulichen Bestand mit geringer Bedeutung, die Waldbereiche werden mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage Vockerode verschiedene Schutzobjekte anzutreffen. Die gesamte Gemarkung Vockerode ist Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, das seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO trägt. Mit der Lage innerhalb der ausgewiesenen Denkmallandschaft "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" wären ohnehin die Belange der Denkmalpflege berührt.

Lagebedingt ist das Gebiet in seiner jetzigen Gestalt nicht einsehbar, die Gebäudehöhen bleiben deutlich unter der Höhe der Baumkronen, 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 hiesige Gelände befindet sich jedoch in der sog. Pufferzone, außerhalb des eigentlichen Denkmalsbereiches, so dass hier grundsätzlich von einer Vereinbarkeit des mit der Planung angestrebten natur- und landschaftsbezogenen Tourismus' mit dem Welterbe-Status ausgegangen wird. Zur Vermeidung von Konflikten wird der gesamte vorhandene Wald erhalten und nur eine geringfügige bauliche Erweiterung zugelassen. Für die Gebäude werden absolute maximale Höhen festgesetzt.

i) Schutzgebiete

- 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.

- 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 Anhangs II der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie.

- Landschaftsschutzgebiet:

Die flächendeckende Ausweisung der Gemarkung Vockerode als Landschaftsschutzgebiet (LSG) greift auch für den Plangeltungsbereich. Um das grundsätzlich im LSG geltende Bauverbot bzw. den Widerspruch zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht zu lösen, muss ein entsprechendes Verfahren geführt werden. Für den folgenden Bebauungsplan Nr. 07/17 sollte im Vorfeld geprüft werden, ob das Vorhaben "Pferdehof/Radfahrrastplatz" mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes vereinbart werden kann. Dies wurde im Rahmen eines 2018 für das Vorhaben erstellten naturschutzfachliche Gutachten untersucht. Das Gutachten enthält neben einer fotografischen Dokumentation der wesentlichen vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen auch eine entsprechende Karte. Das Gutachten wird vollumfänglich Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans und als Anhang beigefügt¹⁷.

Der Gutachter konstatiert für das Plangebiet eine erhebliche Vorbelastung, weil hier schon seit langem ein Sägewerk bzw. Holzverarbeitung betrieben wird und das Gelände auch als Lagerfläche im Zusammenhang mit den Bauarbeiten an der Autobahn gedient hat. Auch negativ zu Buche schlägt die isolierte Lage zwischen der Bundesautobahn und der Landesstraße (L 133) sowie das jetzige Erscheinungsbild. Auf dem Gelände befinden sich Bauschuttalagerungen und ungeordnete, devastiert wirkende Bereiche.

Mit der Umsetzung der Planung könnte hier ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, was sich positiv auch auf Natur und Landschaft auswirken würde. Da sich die Höhe der Gebäude und die möglichen baulichen Erweiterungen an der Bestandssituation orientieren und der gesamte jetzige Waldbestand erhalten wird, kommt der Gutachter zusammenfassend zu dem Schluss, dass keine negativen Auswirkungen für die Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft respektive die Schutzziele des LSG zu erwarten sind.

- Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet:

Der Plangeltungsbereich wird von dem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Elbe nicht berührt. Er befindet sich in einem deichgeschützten Gebiet und damit im sog. Gefährdungsbereich (HQ₂₀₀/HQ_{extrem}). Überschwemmungen in Folge von Extremhochwasser oder Deichbrüchen können demnach nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Fazit:

Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat, das Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege, die Denkmallandschaft bzw. das Welterbe sowie das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen", das EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe, einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" und die Naturschutzgebiete in

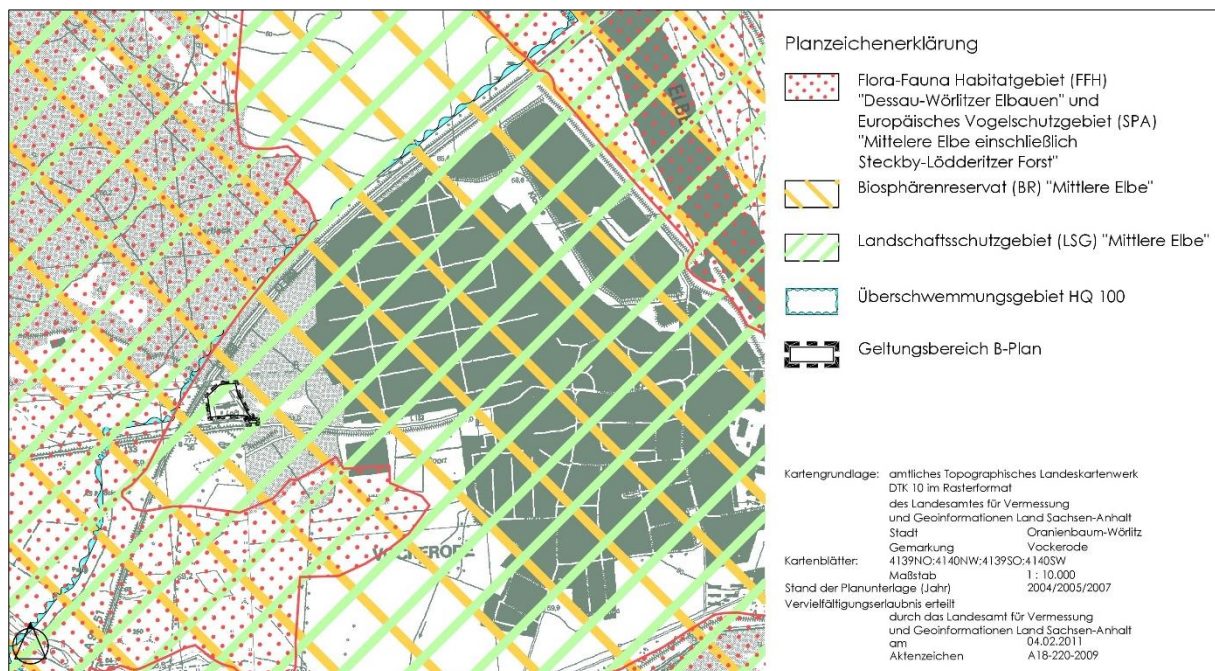
¹⁷ Naturschutzfachliches Gutachten zum B-Plan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 12.12.2018

der Umgebung sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumlichen Distanz erkennbar nicht gegeben.

Die Biosphärenreservatsverwaltung Mittel-elbe hat sich im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode zum Vorhaben dahingehend geäußert, dass die Planung nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservates (§ 3 der Biosphärenreservatsverordnung) führt und auch keine Beeinträchtigung der nordwestlich der Autobahn gelegenen NATURA 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf wurde aus Sicht der Fachbehörde näher ausgeführt, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservates nicht zu befürchten ist, wenn:

- die Errichtung der privaten Verkehrsflächen ungebunden erfolgt,
- die Gebäudehöhen unterhalb der Baumhöhen bleiben und somit ein Sichtschutz im Landschaftsschutzgebiet gewährleistet wird,
- die Kompensationsmaßnahmen "Entwicklung von strukturreichen Waldgesellschaften" und
- "Entwicklung eines Waldmantels" auf den dafür vorgesehenen Flächen und lt. Artenliste umgesetzt werden.



j) Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Vorhaben nach § 50 BImSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen i. S. d. Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III – Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige

Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich auch keine Anlagen, die aufgrund ihres Störfallpotenzials oder wegen der Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Plangebiet hervorrufen könnten.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche lässt sich naturgemäß nicht vermehren, daher können Eingriffe durch Flächenverbrauch 1:1 nur durch Rücknahme von Nutzungen und Versiegelungen an anderer Stelle erfolgen. Im vorliegenden Fall kommt es nur teilweise zur Inanspruchnahme von bisheriger Freifläche/Vegetationsfläche, weil ein vorhandener Standort lediglich erweitert und alle vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungsflächen weiter genutzt werden. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Flächenzugriffs werden mit der Erhaltung der Flächen für Wald insbesondere im nördlichen und südlichen Plangeltungsbereich festgesetzt.

b) Schutzgut Mensch

Zusätzliche erhebliche Emissionen durch das Vorhaben werden vermieden, da es sich im Wesentlichen um eine bauliche Erweiterung und zusätzlich zulässige Nutzungen handelt. Die vorhandenen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden voraussichtlich dieselben bleiben wie bisher. Dass bedeutet für den Standort, dass hinsichtlich der neuen Nutzungen die Verträglichkeit mit den Betriebsgeräuschen der bereits praktizierten Holzverarbeitung und vor allem bzgl. der Verkehrsgeräusche der Bundesautobahn gewährleistet werden muss. Um schädliche Lärmeinwirkungen zu vermeiden, schlägt das Schallgutachten sog. architektonische Selbsthilfemaßnahmen (Grundrissgestaltung) und passive Schallschutzmaßnahmen vor, die bei der konkreten Bauausführung zu berücksichtigen sind: besonders schutzwürdige Freiflächen sollen nur an den der Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten positioniert werden. In den Gebäuden sind die besonders empfindlichen Schlafräume entsprechend anzuordnen, weiterhin können verschiedene bautechnische Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

c) Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut können vermieden werden, da keine Nist- oder Brutstätten besonders oder streng geschützter Arten betroffen sind und der Eingriff sich auf häufig vorkommende, anthropogen geprägte Biotope beschränkt. Der Plangeltungsbereich ist als faunistischer Lebensraum mangels geeigneter Strukturen für die artenschutzrechtlich relevan-

ten Arten gegenwärtig von geringer Bedeutung. Mit der Erhaltung der Waldbestände werden auch die hinsichtlich des Habitatpotenzials wertvolleren Bereiche vor Eingriffen bewahrt.

Vom Eingriff, der mit der zusätzlichen Bodenversiegelung verbunden ist, sind nur ökologisch wenig bedeutsame, häufig auftretende und ersetzbare Biotopstrukturen wie Rasenfläche und junger Gehölzaufwuchs aus nichtheimischen Arten betroffen. Demgegenüber stehen Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen, mit denen sich Strukturvielfalt und Naturnähe der Waldbestände verbessern wird, dadurch, dass Waldmantelgebüsche entstehen und die nichtheimischen Arten sukzessive durch Arten der naturnahen Waldgesellschaften des LRT 9160 der Stieleichen-Hainbuchenwälder ersetzt werden. Wenn es baubedingt zu Gehölzverlusten im Plangeltungsbereich kommt, müssen diese zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brut- und Setzzeiten – im Winterhalbjahr – durchgeführt werden.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden ergeben sich dadurch, dass alle bisherigen Gebäude und Befestigungsflächen weiter genutzt werden und nur teilweise auf bisher unbefestigten, offenen Boden zugegriffen werden muss. Mit der Festsetzung einer Grundfläche und mit der Erhaltung von Freiflächen sowie dem Erhalt der Waldbestände im nördlichen und südlichen Plangeltungsbereich können die natürlichen Bodenfunktionen im Teilbereichen aufrechterhalten werden, ebenso soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin an Ort und Stelle versickert werden.

e) Schutzgut Wasser

Mit der Festsetzung einer Grundfläche und mit der Erhaltung von Freiflächen sowie dem Erhalt der Waldbestände im Plangebiet können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen in Teilbereichen aufrechterhalten werden, ebenso soll das anfallende Oberflächenwasser weiterhin an Ort und Stelle versickert werden.

f) Schutzgut Klima/Luft

Die nur geringfügig intensivere Nutzung des Grundstückes führt nicht zu nennenswerten zusätzlichen Emissionen oder Verkehren. Nachteilige Klimaauswirkungen werden vermieden. Durch den Erhalt der Waldbestände kann auch die Funktion der Wälder als CO₂-Speicher erhalten werden.

g) Schutzgut Landschaft

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Maßgaben zur Bauhöhe sowie Beschränkung der Neubebauung auf Ergänzungsgebäude vermieden, die Festsetzungen diesbezüglich orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand.

Die Bauhöhe wird so festgesetzt, dass es nicht zur Überragung der Baumkronen kommen kann oder Sichtbeziehungen/Sichtachsen gestört werden. Mit der geplanten Nutzung werden die bisher auf dem Gelände befindlichen Bauschutt-ablagerungen und ähnliche Devastierungserscheinungen beseitigt und das Erscheinungsbild wird insgesamt verbessert, was sich auch positiv auf die landschaftliche Umgebung auswirkt.

h) Kultur und Sachgüter

Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Denkmallandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches, der Status als UNESCO-Welterbe wird nicht berührt. Durch am Bestand orientierte Maßgaben zur Bauhöhe und zum Bauumfang sowie den Erhalt der Waldbestände werden Auswirkungen auf das geschützte Landschaftsbild des Gartenreiches vermieden.

7.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht. Im Vorfeld wurde jedoch nach geeigneten Standorten mit möglichst geringem Konfliktpotenzial 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 Konfliktpotenzials bzgl. anderer Nutzungen sowie Schutzgebietsansprüchen höherer Kategorien, als günstig erachtet. Es sollten zudem kurze Entfernungen zum historischen Ortskern von Vockerode sowie zu anderen touristisch interessanten Orten der Umgebung gegeben sein.

7.2.5 Bilanzierung

Für das Vorhaben wurde ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt, das den Bebauungsplan hinsichtlich – potenzieller – Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete untersucht. Das Gutachten enthält neben einer fotografischen Dokumentation der wesentlichen, vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (erfasst gemäß dem dafür in Sachsen-Anhalt zu verwendenden Kartierschlüssel) auch eine Karte. Die dort vorgenommenen Flächenabgrenzungen dienen u. a. auch zur Ermittlung der Flächengrößen der aktuellen Nutzungs- und Biotoptypen für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem LSA-Modell. Das Gutachten wird vollumfänglich Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und als Anhang beigefügt¹⁸.

Die wesentlichen Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffswirkungen stellen die im Bebauungsplan festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen i. S. d. Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften und zur Entwicklung von naturnahen Waldmantelstrukturen:

¹⁸ Naturschutzfachliches Gutachten zum B-Plan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 12.12.2018

textliche Festsetzung 9 a)

Auf den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung umgrenzten Waldbereichen ist die Entwicklung zu strukturreichen Waldgesellschaften zu fördern und zu schützen. Entwicklungsziel ist der Aufbau von gestuften Beständen mit erster und zweiter Baumschicht und verschiedenen Altersklassen, die dem Lebensraumtyp 9160 (Biotoptyp WCA) der Stieleichen-Hainbuchenwälder entsprechen. Größere unbestockte Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Zur Förderung des Aufkommens einer naturnahen Strauch- und Krautschicht sind die in den Wald eingebrachten Ablagerungen und die Vermüllung zu beseitigen.

textliche Festsetzung 9 b)

Auf der mit "Waldmantel" (WM) bezeichneten Fläche sind durch gezielte Anpflanzungsmaßnahmen Waldmantelgebüsche aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln. Entwickelt werden sollen gestufte Waldränder mit Saumzone. Dafür ist eine mindestens 2-reihige Anpflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste vorzunehmen, standortfremde Gehölze sollen sukzessive durch Arten des Lebensraumtyp 9160 (Biotoptyp WCA) der Stieleichen-Hainbuchenwälder ersetzt werden.

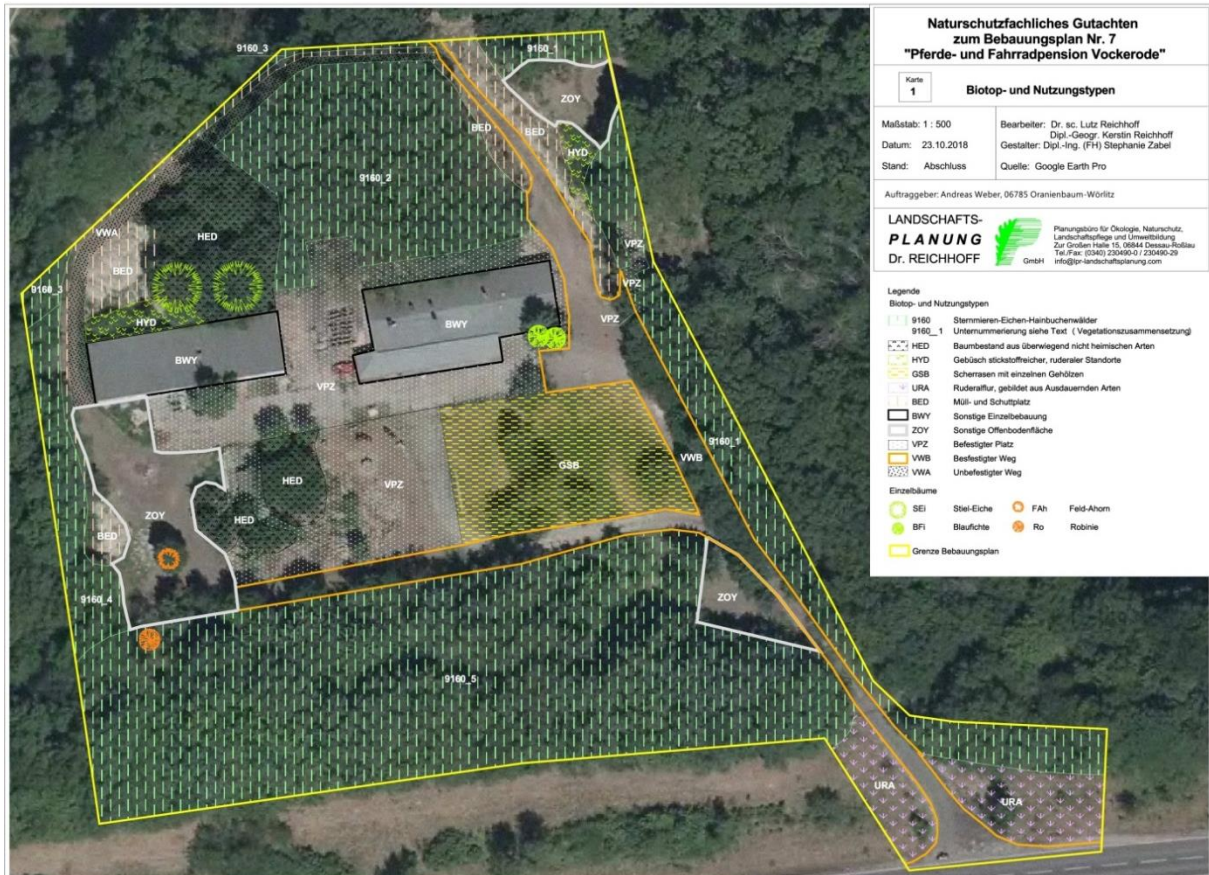
Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

Biotopbestand/aktueller Zustand				
Code	Biotoptyp/Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert
LRT 9160 WCA	Sternmieren-Eichen Hainbuchenwälder (Erhaltungszustand C _ mittel-schlecht)	21	4.410 m ²	92.610 WP
HED	Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	13	850 m ²	11.050 WP
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	15	130 m ²	1.950 WP
GSB	Scherrasen	7	600 m ²	4.200 WP
HEX	7 Einzelbäume	12	150 m ²	1.800 WP
URA	Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten	10	250 m ²	2.500 WP
BED	Müll- und Schuttplatz	2	370 m ²	740 WP
BWY	Sonstige Einzelbebauung	0	740 m ²	0 WP
GSX	Devastiertes Grünland mit Nabenschäden	6	880 m ²	5.280 WP
VPZ	Befestigter Platz	0	1.600 m ²	0 WP
VWB	Befestigter Weg	3	1.100 m ²	3.300 WP
VWA	Unbefestigter Weg	6	220 m ²	1.320 WP
Summe			11.300 m ²	124.750 WP

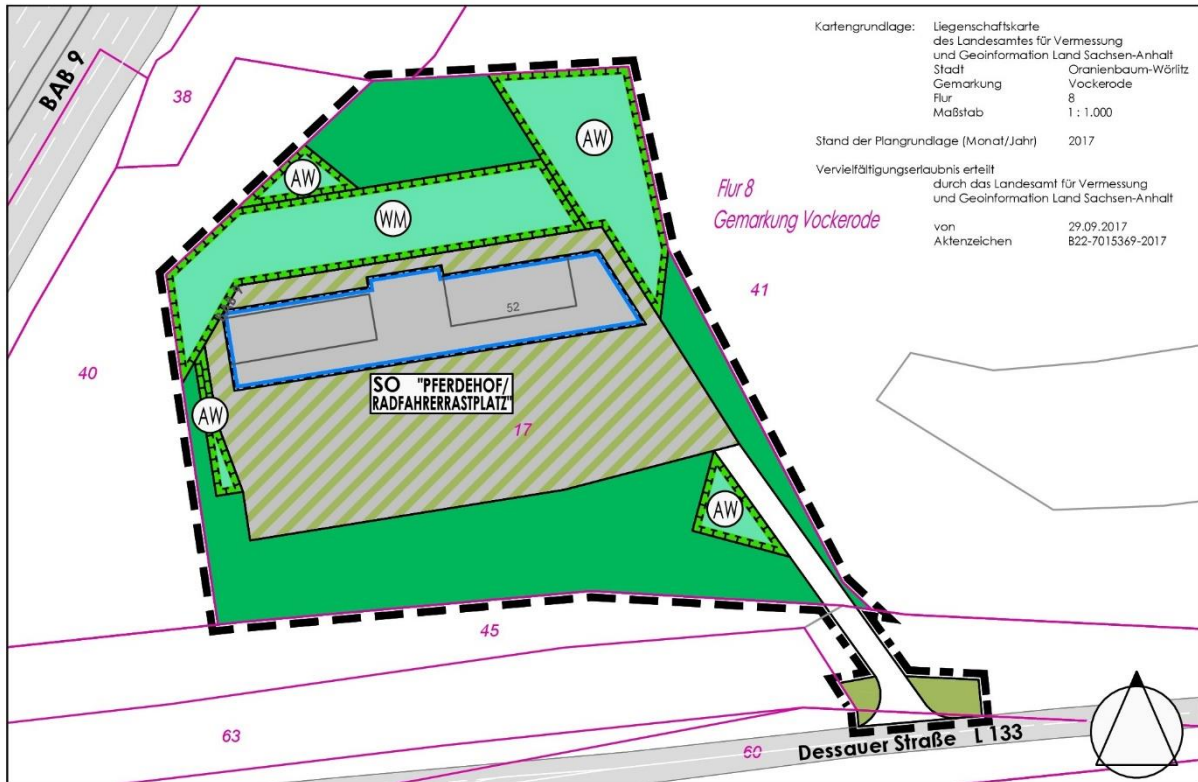
Biotope Planung/ zukünftiger Zustand				
Code	Biotoptyp/Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Planwert
Bl.	Sondergebiet, bebaut	0	3.750 m ²	0 WP
PYY	Sondergebiet, begrünt	7	955 m ²	6.685 WP
LRT 9160 WCA	Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (Bestand/Erhaltung)	21	3.535 m ²	74.235 WP
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen Waldmantel-Entwicklung WM				
LRT 9160 WCA	Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (Bestand/Erhaltung)	21	620 m ²	13.020 WP
WRB	Entwicklung Waldmantelgebüsch, Initialpflanzung mit Sträuchern und Bäumen	20	670 m ²	13.400 WP
- Aufwertung/ Strukturanreicherung AW				
LRT 9160 WCA	Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (Bestand/Erhaltung)	21	255 m ²	5.355 WP
WCA	Anpflanzung/Entwicklung zu strukturreichen Waldgesellschaften	20	995 m ²	19.900 WP
URA	Grünfläche, öffentlich, extensive Pflege	10	145 m ²	1.450 WP
VS.	Straßenverkehrsfläche	0	375 m ²	0 WP
Summe			11.300 m ²	134.045 WP

Biotopwert	124.750 WP
Planwert	134.045 WP
Differenz (Überschuss)	+ 9.295 WP
Kompensationsrate	107,5%



Karte Biotop- und Nutzungstypen - Bestand





Quelle: Naturschutzfachliches Gutachten zum B-Plan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 12.12.2018 als Anhang des Bebauungsplanes Nr. 07/17.







Karte Biotop- und Nutzungstypen - Planung

Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen


Bauflächen / Begrünung

-  Sonstige Einzelhausbebauung innerhalb der Baugrenze (BWY)
-  Nebenanlagen und befestigte Flächen außerhalb der Baugrenze sowie begrünte Flächen (BW./PYY)
-  Baugrenze
-  Geltungsbereich

Waldflächen

-  Bestandserhaltung LRT 9160 (WCA)
-  Flächen für Maßnahmen
-  Aufwertung / Strukturanreicherung - Ergänzungsanpflanzung LRT 9160 (WCA)
-  Waldmantel / Entwicklung - Initialpflanzung LRT 9160 (WCA / WR.)

Grünflächen

-  Staudenflur, extensive Pflege (URA)

7.3 Zusatzangaben

7.3.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Für die Umweltprüfung wurden die von den Fachämtern des Landes bereitgestellten Informationen genutzt und die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionaler Entwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Denkmalrahmenplan, Schutzgebietsverordnungen, Standarddatenbögen etc.) ausgewertet. Die im Beteiligungsverfahren für den Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise fanden Berücksichtigung bei der Erstellung der Planentwurfsfassung. Das Gelände wurde 2017 - 2018 mehrfach in Augenschein genommen.

Für das Vorhaben wurde ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt, das auch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (aFB) beinhaltet. Im Vorfeld

der Planung waren Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter xylobionte Käferarten im Umfeld des Plangeltungsbereichs ergangen, dies wurde durch einen Fachgutachter vertiefend untersucht.

Wegen der Lage des Plangebietes in Autobahnnähe war davon auszugehen, dass Verkehrsgeräusche auf die geplanten Nutzungen einwirken werden. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Klärung der Frage bzw. zur Entwicklung von Möglichkeiten zu hinreichendem Schallschutz für das Vorhaben zu gelangen, erstellt. Die Gutachten sind vollumfängliche Bestandteile der Begründung des Bebauungsplans, sie werden als Anhänge beigelegt.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Dazu gehören auch die zeitnahe Umsetzung von Ausgleichs- bzw. Anpflanzungsmaßnahmen und die Wirksamkeitskontrolle. Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

7.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" erstreckt sich über das ehemalige Holzwerk an der Landesstraße 133 westlich von Vockerode, im Plangeltungsbereich werden im Wesentlichen ein Sonstiges Sondergebiet und Fläche für Wald festgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Vockerode.

Insgesamt wird für einen vorgeprägten Altstandort, der sich kontinuierlich in Nutzung befindet, eine neue bzw. erweiterte Nutzungsoption eröffnet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Vockerode waren die aktuellen Entwicklungsvorstellungen nicht absehbar, so dass seinerzeit die Subsumierung des Geländes unter die Kategorie "Flächen für Wald" der umgebenden Flächen erfolgte (Weiternutzung im Rahmen des Bestandsschutzes eingeschlossen). Daher wurde zunächst die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode begonnen, für die inzwischen das Beteiligungsverfahren zum Entwurf durchgeführt wurde. Anhand der positiven Resonanz wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/17 begonnen.

Die Fortführung von Nutzungen auf dem hiesigen, vorgeprägten und erschlossenen Standort folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Bo-

den, zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Infrastruktur sind grundsätzlich vorhanden und können genutzt bzw. ergänzt 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 die Landesstraße 133 im Süden des Plangebietes relevant. Erhebliche Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Lärm oder stoffliche Emissionen sind von dem geplanten Sonstigen Sondergebiet nicht zu erwarten. Relevant für den Plangeltungsbereich sind aber die von der Bundesautobahn ausgehenden Verkehrsräusche insbesondere für schutzbedürftige Nutzungen.

Daher wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, das sich dieser Thematik widmet und insgesamt zu dem Ergebnis kommt, dass Lärmbelastungen für besonders schutzwürdige Schlafräume und Freiflächen zum einen durch entsprechende Anordnung in den Gebäuden bzw. den am wenigsten verlärmten Gebäudeseiten und zum anderen durch passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß gemindert werden können.

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. Mit den im hiesigen Bebauungsplan festgesetzten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (für den Wald) können die erforderlichen Kompensationsleistungen im Rahmen der Bauleitplanung erbracht werden.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist im Bereich des Gebäudebestandes und auf Grund der bestehenden Nutzung nicht gegeben, für die durch Wald geprägte Umgebung war dies aber zu vermuten, weshalb im Rahmen eines naturschutzfachlichen Gutachtens ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt wurde. Die Gutachter kamen insgesamt zu dem Schluss, dass das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst, im Plangebiet sind keine streng oder besonders ge-

geschützten Tier- oder Pflanzenarten betroffen und auch erhebliche Auswirkungen auf andere Arten können vermieden werden. Mit der Erhaltung des gesamten vorhandenen Waldbestands werden auch keine Lebensräume zerstört. Durch die vorgesehenen Waldrand-Entwicklungsmaßnahmen ist hier im Gegenteil zu Vorgenanntem mit einer Verbesserung der Biotopstruktur zu rechnen.

Landschaftsbezogene Erholungsfunktionen sind im Zusammenhang mit der Anbindung an das Radwanderwegenetz und die Nähe zur Elbe für den Standort von besonderer Bedeutung, da sich der Plangeltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet befindet wurden im naturschutzfachliche Gutachten potenzielle Beeinträchtigungen diesbezüglich untersucht.

Die Gutachter kamen insgesamt zu dem Schluss, dass Schönheit, Eigenart und Vielfalt der natürlichen Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Biosphärenreservat, das Landschaftsschutzgebiet sowie das "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" werden nicht erwartet. Der Plangeltungsbereich befindet sich in der sog. Pufferzone, außerhalb des Kernbereiches der Welterbestätte. Jedoch muss der sensiblen landschaftlichen Situation besonders Rechnung getragen werden, da es sich hier um die Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreiches handelt. Da sich die Höhe der Gebäude und die möglichen baulichen Erweiterungen an der Bestandssituation orientieren und der Wald erhalten wird, sind keine negativen Auswirkungen für die Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft, respektive die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes und des Biosphärenreservates zu erwarten.

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 von dem Vorhaben ebenfalls nicht aus.

7.5 Quellenangaben

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.06.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.01.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.06.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S.440)
- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S.2513)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S.346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA , S. 946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA, S. 33)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 14.09.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur – Beschluss vom 14.09.2018, zur Genehmigung eingereicht am 26.09.2018
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Natura2000-lsa.de

- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)
- <https://metaver.de/kartendienste>: GDI-LSA_BÜK400
- <https://metaver.de/kartendienste>: LEP2010_LSA
- Flächennutzungsplan Vockerode, Urfassung und 1. – 2. Änderung bis 2012
- Flächennutzungsplan Vockerode, 3. Änderung – im Verfahren – Stand 2019

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gibt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB vom 28.03.2019 nachfolgende Hinweise:

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind von dem Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Vockerode gegenwärtig betroffen.

Der Fachdienst Raumordnung und Regionalplanung des Landkreises Wittenberg gibt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2019 nachfolgende Hinweise:

Bezüglich des Angebotes "Unterkünfte für Radfahrer" ist eine wegweisende Beschilderung vom Europaradweg R 1 sowie vom Elberadweg zu installieren. Die Beschilderung hat nach den Richtlinien des Touristischen Leitsystems des Landes Sachsen-Anhalt zu erfolgen. Für die Aufstellung direkt an den überregionalen Radwegen (Elberadweg und Europaradweg R 1) ist beim Landkreis Wittenberg, Fachdienst Raumordnung und Regionalplanung eine Genehmigung einzuholen.

Der Fachdienst Veterinärwesen und Verbraucherschutz des Landkreises Wittenberg gibt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2019 nachfolgende Hinweise:

Für den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 07/17 ist eine korrekte ausbruchssichere, verletzungssichere Umzäunung erforderlich und lärmdämmende Maßnahmen zu ergreifen sowie die Vorgaben für eine tierschutzgerechte Pferdehaltung einzuhalten (für die Pensionspferdehaltung ist eine § 11 Erlaubnis gemäß Tierschutzgesetz notwendig).

9. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich B-Plan	1,13 ha	100%
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pferdehof/Radfahrrastplatz"	0,47 ha	41,59 %
Verkehrsflächen, privat	0,04 ha	3,54 %
Flächen für Wald	0,61 ha	53,98 %
Grünflächen "Straßenbegleitgrün"	0,01 ha	0,89 %

10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

10.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

10.2 Besonderes Vorkaufsrecht

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

10.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren und ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Oranienbaum-Wörlitz übernommen, daher entstehen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung der Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger zu übernehmen sein werden.

10.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

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

10.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 7/17 soziale Härten eintreten, wird die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine naturschutzfachliche Bedeutung. Die Vegetationsflächen sollen überwiegend erhalten und entwickelt werden. Das Baugebiet ist bereits weitgehend anthropogen überformt. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vollständig beachtet. Mit gravierenden Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist bedingt durch die Vorprägung und Nutzung nicht zu rechnen.

Artenschutzbelange werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt. Sie sind allerdings unmittelbar beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten. Im Bedarfsfall sind dann für das Einzelvorhaben geeignete Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Behörde zu beachten.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand aufgrund der Distanzen weitgehend auszuschließen.

11.2 Wirtschaft

Die Entwicklung und Erweiterung der Nutzungsoptionen bedeutet die Möglichkeit für eine wirtschaftliche Verwertung der bestehenden baulichen Anlagen, unter Beibehaltung der ursprünglichen Nutzung als Holzwerk. Der Standort erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung von Sondernutzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit einer touristischen Nutzung innerhalb des besonderen Landschaftsraumes kann eine wirtschaftliche Entwicklung des Standortes gesichert werden. Dies soll zu einer weiteren Stärkung der positiven Wahrnehmung des Bereiches von Vockerode mit einem breiten Angebotsspektrum innerhalb des Gartenreiches Dessau-Wörlitz beitragen.

11.3 Ortsbild

Nennenswerte Veränderungen im Erscheinungsbild im Bereich des sonstigen Sondergebietes werden durch den Bebauungsplan nicht erwartet. Durch den vorhandenen Wald tritt die Nutzung deutlich in den Hintergrund, wie bereits in der Bestandssituation wahrnehmbar. Demnach werden nur geringfügige Änderungen des Ortsbildes zu erwarten sein, da die Einsehbarkeit des Baugrundstückes, ausgehend von öffentlichen Straßen, auch mit Vollzug des Bebauungsplanes unverändert stark eingeschränkt ist.

Durch die vorgesehene Weiternutzung der vorhandenen Baukörper mit nur geringen Erweiterungen, die Nichtbeeinträchtigung von relevanten Sichtachsen im Gartenreich Dessau-Wörlitz sowie die Festsetzung sich am Bestand orientierender, überbaubarer Grundstücksflächen, der Geschossigkeit und absoluter Höhenbeschränkungen zur besseren Einfügung ergänzender Neubebauung können aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" ausgeschlossen werden. 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.

11.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Erweiterung der Nutzungsoptionen und damit der potenziell vollständigen Wiedernutzbarmachung eines gewerblich vorgeprägten Standortes, sind keine neuen unverhältnismäßigen Belästigungen/Beeinträchtigungen der Bevölkerung zu erwarten.

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des ehemaligen Holzwerkes werden dessen Wiedernutzbarmachung und eine zeitgemäße Entwicklungsperspektive gesichert. Damit wird im vorliegenden städtebaulichen Kontext vermieden, dass Orte mit Leerstand und Unansehnlichkeit die Qualität des Landschaftsraumes verschlechtern, insbesondere im Hinblick auf Lage im Landschaftsschutzgebiet. Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die auf eine nutzungsseitige Aufwertung des Standortes zielt, ist der Fortbestand des ehemaligen Holzwerkes mit neuer Funktion als gestärkt anzusehen.

Damit sind wahrnehmbar zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung aus der Verwirklichung dieses Vorhabens nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die in der Summe nicht zu erwartenden gleichstellungsrelevanten Auswirkungen.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz", Ortsteil Vockerode hat einschließlich (vorläufigem) Umweltbericht zum Verfahrensstand Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 und zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2020 bis 13.03.2020 öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 29.09.2020 durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Begründung gebilligt.

Oranienbaum-Wörlitz, den *28.10.2020*.....


.....
(Bürgermeister)

Anhang als Bestandteil der Begründung

- Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans Vockerode sowie zum Bebauungsplan Nr. 7/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Vockerode, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Nr. 18087 vom 10.09.2018
- Naturschutzfachliches Gutachten zum B-Plan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 12.12.2018