

Zusammenfassende Erklärung  
zum Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" Stadt Oranien-  
baum-Wörlitz, Ortsteil Vockerode  
Stand: 30.10.2020

---

**STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ  
ORTSTEIL VOCKERODE  
PFERDEHOF/RADFAHRERRASTPLATZ  
BEBAUUNGSPLAN NR. 07/17  
ZUSAMMENFASSENGE ERKLÄRUNG**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

---

**30.10.2020**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über das Ergebnis des Gesamtverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz", Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Vockerode**

---

### **1. PLANUNGSZIEL**

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" im Ortsteil Vockerode der Stadt Oranienbaum-Wörlitz über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen und genehmigt wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" bestand darin, die 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 auszugestalten. Es ging darum, das Nutzungsspektrum am Bebauungsplanstandort für die Unterbringung von Pferden, die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für Radfahrer mit den dafür erforderlichen Diensten, wie Imbissversorgung, Reparaturwerkstatt, Betriebsleiterwohnung usw., klarzustellen und festzulegen. Im Rahmen des Nutzungskonzeptes des Pferdehofs und auf Grund der Verfügbarkeit von entsprechend ausgebildeten Personal, sollen für die unterzubringenden Pferde ebenfalls kleinere tierärztliche Behandlungen bei Bedarf direkt vor Ort durchgeführt werden können.

Berücksichtigt werden sollte darüber hinaus, die sich aus gelegentlichen Holzaufbereitungsarbeiten notwendig zeigenden Regelungen. Und nicht zuletzt waren naturschutz-, landschaftsschutz- sowie denkmalschutzrechtliche Anforderungen in Bezug auf die baulichen Anlagen, Gegenstand des Bebauungsplanes, genauso wie die Beachtung der Bereiche, welche in verkehrsrechtlicher Vorgabe als Baubeschränkungszone überörtlicher Straßen festgelegt wurden. Darüber hinaus sollten die Bestimmungen des Hochwasserschutzes Beachtung finden.

Die Begrifflichkeit des Radfahrrastplatzes wurde dahingehend ausgestaltet, dass ein sehr niedrigschwelliges Angebot zum vorübergehenden Aufenthalt von Radfahrern im Gartenreich bereitgestellt werden kann, welches dem kurzzeitigen Verweilen in den Unterkünften, in der Regel als Übernachtungen von einem Tag zum anderen, dienen soll. Es sollen somit Übernachtungsmöglichkeiten in überschaubarer Anzahl entstehen können, welche den tagsüber Radfahrenden im Wesentlichen als Schlafplatz dienen.

Der Bebauungsplan wurde in Parallelität zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode, mit Blick auf die verbindliche bauleitplanerische Absicherung des Vorhabens Pferdehof/Radfahrrastplatz im Ortsteil Vockerode, aufgelegt.

Darüber hinaus war die Lage im Biosphärenreservat Mittelelbe in den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege, das sich aus den Abgrenzungen des Flächendenkmals "Gartenreich Dessau-Wörlitz" ergibt, zu berücksichtigen. Letzteres erfolgte in Absichtung zur parallel in Bearbeitung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode.

## **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ABWÄGUNG**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen der Bearbeitung des Planungsgegenstandes des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (s. Begründung Kapitel 7.).

Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie landes- und regionalplanerische Festlegungen, Schutzgebietsausweisungen, forst- und artenschutzfachliche Entwicklungsrahmenbedingungen sowie Aussagen zu wasserrechtlichen, hier insbesondere den Hochwasserschutz betreffenden Rahmenbedingungen, in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. Zudem wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 07/17 eine schalltechnische Untersuchung sowie ein naturschutzfachliches Gutachten erarbeitet und inhaltlich berücksichtigt.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich für das vorliegende Planverfahren über eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) im März/April 2019. Hieran schloss sich im Ergebnis der ausgewerteten Stellungnahmen der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" an, zu welchem die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, im Februar/Mär 2020 stattfand.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Beurteilungen hinsichtlich der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittelelbe" (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. Hierzu wurde eine Vereinbarkeitsprüfung mit den landschaftsschutzbezogenen Belangen zur Konfliktbewältigung durchgeführt. Im Ergebnis wurde darauf verwiesen, dass für die Umsetzung von Bauvorhaben in Abhängigkeit von ihrer Charakteristik, Befreiungsanträge bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen sind.

Hieran angelagert nahm die Thematik der momentan illegal durchgeführten Waldweide sowie die Bereitstellungsmöglichkeit ausreichender Weideflächen, im Ergebnis der Umsetzung des Bebauungsplanes, einen erheblichen Raum ein. Die Problematik der Waldweide wurde durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz in den Zuständigkeitsbereich der unteren Forstbehörde verwiesen; die in Teilen erfolgte Einzäunung von Wald als ordnungsbehördliche Frage, ebenfalls der zuständigen Behörde zugeordnet. Im Hinblick auf den zukünftig benötigten Umfang an Weideflächen wurde auf ein noch nicht vorliegendes Betriebskonzept verwiesen, welches den tatsächlich benötigten Umfang erbringen muss und hierfür entsprechende Regelungen zur Ausgestaltung zu finden hat.

Darüber hinaus war für den Bebauungsplan wesentlich, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf Grund der Nähe zur Bundesautobahn (BAB) 9 im Bebauungsplangebiet sicherstellen zu können. Die gutachterlichen Vorgaben führten dabei zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile zukünftiger Baukörper mit entsprechenden schutzbedürftigen Nutzungen. Maßnahmen zum passiven Schallschutz wurden auf Grund der Lage der Vorrang vor aktiven Maßnahmen gegeben. Es stellte sich heraus, dass ein Freiflächenschutz auf Grund der Immissionswirkungen der BAB 9 nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand sichergestellt werden könnte, woraus resultierend die Stadt Oranienbaum-Wörlitz diesen Festsetzungsansatz verwarf.

Schließlich wurde die abwassertechnische Erschließung des Standortes unter umweltbezogenen Aspekten im laufenden Planverfahren abgestimmt und mit Blick auf die Möglichkeit der Antragstellung einer Befreiung vom Anschlusszwang der Planung durch den zuständigen Wasserzweckverband zugestimmt.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen wurden damit im laufenden Planverfahren in Form von Hinweisen in die Begründung sowie auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes, respektive inhaltlich ausgestalteter textlicher Festsetzungen aufgegriffen bzw. im Ergebnis der Abwägung berücksichtigt. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen zum Verfahren kein Niederschlag im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" finden, wenn sie sich auf den unmittelbaren Planvollzug bzw. konkrete Vorhabenplanungen bezogen. Die Schlüssigkeit des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" erfuhr hierdurch aber keine Beeinträchtigung.

Die vorgenannten und alle weiteren Anregungen aus Stellungnahmen bzw. Hinweisen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in der Sitzung am 29.09.2020 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Im Ergebnis der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vockerode der Stadt Oranienbaum-Wörlitz stellt sich der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt dar. Ein Genehmigungserfordernis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB besteht somit nicht.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" erfolgt im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 04.11.2020. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" am selben Tage rechtskräftig.

Es besteht seitens der Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Überzeugung, dass sich der vorgesehene Nutzungszweck im Kontext des Gemeindegebietes, vorliegend im Ortsteil Vockerode, als Bereicherung des touristischen und sonstigen Angebotes im Gartenreich "Dessau-Wörlitz" darstellen wird und verträglich integrieren lässt sowie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet werden kann.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Festsetzungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" im Ortsteil Vockerode in der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan Br. 07/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz" auch weiterhin an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Zielstellungen anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um das Steuerungsinstrument Bebauungsplan für die Grundzüge der Bodennutzung im Gemeindegebiet zeitaktuell zu halten.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den 30.10.2020

  
.....  
Bürgermeister