

LANDKREIS WITTENBERG

Der Landrat



Landkreis Wittenberg Postfach 100251 06872 Lutherstadt Wittenberg

Büro für Stadtplanung GbR
Herrn Dr.-Ing. Wilhelm Schwerdt
Humperdickstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

EINGANG

15. APR. 2019

Dr. Alte &
TÖB
⇒ Adg 7-k.

Fachdienst: **FD Bauordnung (63)**
Besucher-
adresse: Breitscheidstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg
Auskunft erteilt: Frau Kohl
Zimmer-Nr.: A2-17
☎ 03491 479-685
Fax: 03491 479-675

eMail:
E-mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur.

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Antwort bitte angeben)
63-00882-2019-40

Datum
11.04.2019

Vorhaben

Bebauungsplan Nr. 07 / 17 "Pferdehof / Radfahrerrastplatz"
der Stadt Oranienbaum-Wörlitz OT Vockerode
Vorentwurf vom 21.12.2018
Beteiligung als TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Antragsteller

Büro für Stadtplanung GbR
Herrn Dr.-Ing. Wilhelm Schwerdt
Humperdickstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

eingegangen 14.03.2019

Grundstück Vockerode OT v. Oranienbaum-Wörlitz, ~

Gemarkung	Vockerode	Vockerode
Flur	8	8
Flurstück	17	45

Bauleitplanung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz OT Vockerode

Bebauungsplan Nr. 07/17 „Pferdehof/Radfahrerrastplatz“

Vorentwurf in der Fassung vom 21.12.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Landkreis Wittenberg wurden die Unterlagen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes zur Stellungnahme übergeben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erhalten Sie hiermit die gebündelte Stellungnahme des Landkreises Wittenberg.

Aus der Sicht der Fachdienste (FD) **Raumordnung und Regionalplanung; Ordnung und Straßenverkehr; Jugend und Bildung; Bauordnung** gibt es keine Bedenken und Hinweise zum vorliegenden Vorentwurf.

Ko
01.dot
Sprechzeiten der Fachdienste
Die 08:30 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:00 – 18:00 Uhr

Telefon: 03491 479-0
Fax: 03491 479-675
Internet: www.landkreis-wittenberg.de
E-Mail: info@landkreis-wittenberg.de
nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Bankverbindung: Sparkasse Wittenberg
IBAN: DE34 8055 0101 0000 3116 77
BIC: NOLADE21WBL

Die beteiligten Fachämter äußerten sich wie folgt:

Fachdienst Gebäude, Liegenschaften und Service

Der Landkreis Wittenberg als Eigentümer der Fläche des Gewerbegebietes Vockerode wird für die vorgesehene Anbindung des Radweges an den Europa- bzw. Elberadweg keine Kosten übernehmen.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Frau Zutz Tel.-Nr. WB/479851

Fachdienst Brand-; Katastrophenschutz und Rettungswesen

Der Löschwasserbedarf im Grundschutz ist gem. §2 (2) BrSchG LSA durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen, z.B. durch:

- | | |
|------------------------------------|---|
| - Hydranten : | Leistungsnachweis des Versorgers |
| - Saugbrunnen: | aktuelles qualifiziertes Brunnenprüfprotokoll gemäß
DIN 14220 in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 DVGW
(Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre |
| - sonstige Löschwasserbevorratung: | Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren
Sicherstellung |

Im Einzelfall kann je nach Gebäudekonstruktion und / oder Nutzung ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf erforderlich werden (Objektschutz). Dies kann jedoch erst im Rahmen eines Bauantragsverfahrens festgestellt werden.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Herr Wolf Tel.-Nr. WB/479262

Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Forstbehörde

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan 07/17 vom 22.11.2018 werden die mit Waldbäumen bestockten Flurstückteile als Waldfläche festgesetzt. Damit soll der bereits bestehende Wald in seiner Erhaltung gesichert werden. Dies ist aber nur der Fall, wenn:

1. Der Wald ausgezäunt wird.

Die bereits vorhandene Einzäunung des Areals einschließlich der Waldteile stellt bereits eine beginnende, ungenehmigte Waldumwandlung dar. Im Zuge der Baumaßnahmen darf lediglich der Bereich der bereits bebauten Fläche sowie die geplante Zufahrt eingezäunt werden. Wald muss nach § 23 LWaldG1 i.V.m. § 14 BWaldG2 für jedermann zum Zwecke der Erholung frei betretbar sein. Sind im B-Plan Flächen für Wald festgeschrieben, so müssen diese auch betretbar sein und bleiben.

2. Keine Beweidung von Wald erfolgt.

Im naturschutzfachlichen Beitrag zum B-Plan wird darauf hingewiesen, dass Wald im östlichen Untersuchungsgebiet mit Pferden durchweidet wird. Nach § 12 Abs. 4 LWaldG ist Waldweide verboten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Forstbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde. Da die Beweidung im Zusammenhang mit den Vorhaben steht, ist auch hiervon einer Umwandlung auszugehen.

Sollten Teile der Waldfläche später anderweitig genutzt werden, so bedarf dies neben einer Umwandlungsgenehmigung einer Änderung des B-Planes in Verbindung mit zu leistenden Ersatzmaßnahmen.

Wenn die Bedingungen 1. Und 2. nicht erfüllt werden können, bedarf es der Umwandlungsgenehmigung. Bleibt der Baumbestand erhalten, so ist ein Ersatzverhältnis von 1: 1 anzusetzen.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Herr Sohmen Tel.-Nr. WB/479653

Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Die Verkehrserschließung ist über die L 133 gewährleistet. Um die Abfallentsorgung durch den öffentlich-rechtlichen Entsorger sicher zu stellen, ist im Plangebiet zwingend eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge zu schaffen.

Zur Abfallentsorgung wurde unter Nr. 6.3.5 ein umfangreicher Hinweis in den Entwurf aufgenommen. Darin ist das Wort Abfallentsorgungsgesetz in Abfallentsorgungssatzung zu ändern.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Frau v. Kurnatowski Tel.-Nr. WB/479897

Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Wasserbehörde

Der vorgelegte Bebauungsplan kann nur festgesetzt werden, wenn die nachstehenden Unklarheiten ausgeräumt werden. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse müssen zwar im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch nicht vorliegen, diese sind aber rechtzeitig vor Nutzungsbeginn mindestens 4 Wochen vorher bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Wie im Begründungstext beschrieben, befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Waldersee.

Maßgeblich für Verbote und Nutzungsbeschränkungen ist der Beschluss über das Wasserschutzgebiet (Beschluss-Nr. 9-7/85 Dessau vom 26.06.1985). Die Stadt Dessau-Roßlau führt ein Verfahren zur Neuverordnung dieses Wasserschutzgebietes. Über den derzeitigen Bearbeitungsstand ist die Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau aussagefähig. Die im Begründungstext genannte DVGW-Richtlinie W 101 ist ein Arbeitsblatt zur Neufestsetzung von Wasserschutzgebieten. Maßgeblich zur Durchsetzung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen sind immer die Beschlüsse und Verordnungen über das jeweilige Schutzgebiet.

Das Gelände ist nicht an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen!

Unter dem Punkt 4.3.1 Be-/ Entwässerung wurde vermerkt, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser durch den Grundstückseigentümer über eine dezentrale, abflusslose Abwasseranlage ordnungsgemäß entsorgt wird.

Hierüber liegt der Wasserbehörde kein Nachweis vor. Auch beim zuständigen Wasserzweckverband Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode (WZV) liegt kein Nachweis über eine abflusslose Sammelgrube vom in Rede stehenden Grundstück vor. Hierfür ist beim WZV eine Genehmigung einzuholen. Nach dem Kenntnisstand aus dem Wasserbuch des Landkreises Wittenberg bestand am Grundstück ehemals eine Kleinkläranlage mit Versickerung in das Grundwasser. Eine Wiederinbetriebnahme der Kleinkläranlage am Standort setzt die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis und die Ertüchtigung dieser Anlage in eine vollbiologische Anlage (lt. Erlaubnis nur teilbiologisch aufbereitetes Abwasser) voraus.

Da das Gelände über keinen zentralen Trinkwasseranschluss verfügt und davon auszugehen ist, dass das ehemalige Holzwerk am Standort in jedem Fall Brauchwasser benötigte, ist am Standort sicher ein Brunnen vorhanden. Wasserrechte bzw. Kenntnisse über vorhandene Brunnen am Standort liegen der Wasserbehörde nicht vor. Für die Entnahme von Grundwasser zu gewerblichen Zwecken ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Widersprüchlich ist die Aussage zwischen den Punkten 4.3.2 „Löschwasser“ und 6.3.1 „Trinkwasserversorgung“. Nach der Aussage auf Seite 26 „Trinkwasserversorgung“ endet am Ortseingang von Vockerode im Bereich der Landesstraße 133 das öffentliche Trinkwassernetz. Fraglich ist dann die Aussage auf Seite 16 zum Löschwasser, dass die Löschwasserversorgung als Grundschutz über die in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert ist. Vom letzten Gebäude am Ortsausgang Vockerode bis zum Standort sind es 400 Meter.

Zu den Aussagen zum Punkt 6.10 „Hochwasserschutz“ gibt es keine Ergänzungen.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Frau Neumann Tel.-Nr. WB/479896

Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Naturschutzbehörde

Die Eingriffsbilanzierung unter Punkt 7.2.5 ist ohne kartografische Darstellung der Lage der einzelnen Bestands- und Zielbiotoptypen nicht nachvollziehbar.

Die im Zuge der B-Plan-Aufstellung festzusetzenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind hinsichtlich ihrer geplanten Umsetzung zu konkretisieren und im Rahmen der Entwurfsplanung darzulegen. Speziell zum Punkt 8. a) der textlichen Festsetzungen sind das Entwicklungsziel in Form des entsprechenden Biotoptyps und die zu Erreichung geplanten Maßnahmen anzugeben.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Herr Klehr Tel.-Nr. WB/479844

Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Immissionsschutzbehörde

Inhalt des vorliegenden B-Plans ist es, 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 (lt. Angaben in der Schalltechnischen Untersuchung – 18087 – der Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH vom 10.09.2018 soll über einen Zeitraum von wenigen Wochen mit bis zu zwei Kettensägen für bis zu 4 Stunden am Tag eine Holzaufbereitung durchgeführt werden) soll auch ein Pferdehof (Pferdepensio) sowie das Angebot von Unterkünften für Radfahrer geschaffen werden.

Neben der baulichen Ertüchtigung und erforderlichen Umbaumaßnahmen innerhalb der bestehenden Substanz sind kleinteilige bauliche Erweiterungen geplant. Das Objekt soll ganzjährig betrieben werden.

Durch die Entfernung des Plangebietes von ca. 900 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung wird eingeschätzt, dass aufgrund der zulässigen Nutzungen (Pferdehof, Radfahrerrastplatz) aus dem Baugebiet selbst keine Emissionen zu erwarten sind, die das in der Ortslage von Vockerode etablierte Wohnen wesentlich stören.

Jedoch sind von der westlich verlaufenden Bundesautobahn 9 sowie von der südlich vorhandenen Landesstraße 133 aus dem derzeitigen und prognostizierten Verkehrsaufkommen heraus deutlich wirkende Immissionsbelastungen zu verzeichnen (Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts). Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, ist die Festsetzung von baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm unabdingbar. In den Planunterlagen wird ausgeführt, dass der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerte für jedes relevante Einzelvorhaben entsprechend den Vorgaben zu führen ist.

Die Berechnungen der o. g. Schalltechnischen Untersuchung weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete überschritten werden und entsprechende Maßnahmen für den passiven (baulichen) Schallschutz erforderlich sind. Der Schutzanspruch ist auch durch sog. architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) zu prüfen. So sind Fenster schutzwürdiger Räume (insbesondere Schlafräume) in den der Bundesautobahn zugewandten (nördlichen) Gebäudeseite soweit wie möglich auszuschließen.

Ergänzend wurde die Holzverarbeitung als Gewerbelärm untersucht. Auch dadurch wird bei freier Schallausbreitung der für Gewerbegebiete maßgebliche Orientierungswert überschritten. Maßgeblich für die Beurteilung schallschutzrelevanter Maßnahmen bleibt dennoch der Verkehrslärm. Durch die Holzverarbeitung entstehen neben Geräuschen in geringem Umfang auch stoffliche Emissionen (temporär Stäube und Gerüche). Mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Nutzung entstehen nur geringfügig zusätzliche Emissionen.

Das o. g. Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung soll „vollumfänglich Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans“ werden. Am stärksten bemerkbar machen sich die von der Bundesautobahn ausgehenden Verkehrsgeräusche, die tags und nachts wirksam werden.

Das Gutachten empfiehlt passive Schallschutzmaßnahmen und gibt Hinweise zur Anordnung der besonders schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Gebäude wie auch für schutzbedürftige Freiflächen. Da sich die nächstgelegene Wohnbebauung östlich des Änderungsbereiches in ca. 900 m Entfernung befindet ist davon auszugehen, dass bezüglich der künftigen Nutzungen im Plangebiet lediglich mit geringfügig auftretende Schallemissionen und Luftschadstoffemissionen zu rechnen ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Lärm oder stoffliche Emissionen werden ausgehend von den geplanten Nutzungen und der dafür zur Verfügung stehenden Baufläche nicht erwartet. Mit den geplanten Änderungen verbundene Umweltauswirkungen sind zum einen temporär (Umbau-/ Ausbau- u. Umnutzungsmaßnahmen an vorhandenen Baulichkeiten) aber auch dauerhaft (Tätigkeiten i. R. der Holzaufbereitung, An- und Abfahrtsverkehr, Imbissversorgung, Beherbergung).

Es ist insbesondere aufgrund der Lage des in Rede stehenden Standortes, der dort vorgesehenen Nutzungen und seiner Entfernung zur nächsten Wohnbebauung von eher geringfügigen Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft auszugehen. Eine größere Herausforderung ist offensichtlich die Umsetzung geeigneter schallschutzrelevanter Maßnahmen an und in den Baulichkeiten in Bezug auf die Verringerung des stetig auftretenden Verkehrslärms.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine objektkonkrete Planung vorliegt, kann die abschließende schalltechnische Beurteilung erst im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen, jedoch kann der Schallschutz im vorliegenden B-Plan anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß den Hinweisen des Gutachters in entsprechenden Festsetzungen verankert werden.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Herr Alscher Tel.-Nr. WB/479837

Fachdienst Raumordnung und Regionalentwicklung - Abteilung Kreisstraßen

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, FD Raumordnung und Regionalplanung eine Genehmigung einzuholen. Dazu ist ein Antrag an den Landkreis Wittenberg, FD Raumordnung und Regionalplanung, Breitscheidstr. 3, 06886 Lutherstadt Wittenberg zu richten.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Frau Boritzki Tel.-Nr. WB/479714

Fachdienst Veterinärwesen und Verbraucherschutz

Gegen das o.g. Bauvorhaben ist aus veterinärrechtlicher Sicht nichts einzuwenden, wenn eine korrekte ausbruchssichere verletzungssichere Umzäunung, lärmdämmende Maßnahmen ergriffen sowie die Vorgaben für eine tierschutzgerechte Pferdepensionshaltung eingehalten werden (Für die Pensionspferdehaltung ist eine § 11 Erlaubnis gem. Tierschutzgesetz notwendig).

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Frau Hillebrandt Tel.-Nr. WB/479729

Fachdienst Gesundheit

Im Ergebnis unserer Prüfung stimmen wir den vorgelegten Unterlagen zu, wenn zur Realisierung nachfolgend aufgeführte Forderungen (siehe Punkt 6.3.1) aufgenommen werden:

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, zu berücksichtigen.

Vorbehaltlich der Genehmigung der unteren Wasserbehörde zur Wasserentnahme ist unserem FD vor Nutzungsbeginn nachzuweisen, dass der genutzte Brunnen den Anforderungen der §§ 4, 5, 6 und 7 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) 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 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, 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 (Hausinstallationen). Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (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 entspricht.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre: Herr Hancke Tel.-Nr. WB/479335

Im Auftrag



Häuser
Fachdienstleiter

Anlage
2 Ausfertigungen

