

Planverfasser



Stadt Dessau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Wörlitzer Platz 2

06844 Dessau

Telefon: 03 40 / 204 20 61

Telefax: 03 40 / 204 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr Dr. Lutz Meixner

Telefon: 03 40 / 204 1661

Teil Umweltprüfung



LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH

Zur Großen Halle 15

06844 Dessau

Telefon: 03 40 / 882 31 83

Telefax: 03 40 / 882 31 93

E-Mail: info@lpr-landschaftsplanung.com

Ansprechpartnerin: Dipl.-Geogr. Kerstin Reichhoff

Erläuterungsbericht der genehmigten Planfassung vom April 2003

Flächennutzungsplan

für die Gemeinde

Rodleben

Planer: PLANteam – Bauplanung und Baubetreuung

Büroleiter: Dipl.-Ing. F. Hoeche

PLANteam GmbH, Alt Scholitz 12 in 06842 Dessau

Architekt: Dipl.-Ing. D. Schröter

Telefon: 0340/21 64 64 1

Telefax: 0340/21 64 64 3

e-mail: planteam.dessau@t-online.de

HOECHE & LEDER

Planungsgesellschaft mbH

Wilhelm-Feuerherdt-Straße 5

Telefon (0340) 2192-0

06844 Dessau

Fax (0340) 2192 111

H . L

Hoeche & Leder

Hinweis:

Die nachfolgenden Textpassagen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau (Teilflächennutzungsplan für die Ortschaft Rodleben) sind in Kursivschrift ausgeführt.

***1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau
(Teilflächennutzungsplan für die Ortschaft Rodleben)***

Begründung (einschließlich Umweltbericht im Anhang)

Stadt Dessau

Dezernat für Bauwesen und Umwelt

Stadtplanungsamt

Bereich Flächennutzungsplanung

Dessau, im Februar 2007

FNP Rodleben Erläuterungen

1. Änderung des FNP Dessau (Teil-FNP Rodleben) Begründung

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	Vorbemerkungen	5
0.	<i>Vorbemerkung zur 1. Änderung</i>	5
1.	Rechtliche und planerische Grundlagen	6
1.1.	Allgemeine Bemerkungen zur Bauleitplanung	6
1.1.1.	Grundsätze der Bauleitplanung	6
1.1.2.	Verfahren der Bauleitplanung	7
1.1.3.	Inhalt und Anforderungen an den Flächennutzungsplan	8
1.1.4.	Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich	8
1.1.5.	Umfang des Flächennutzungsplanes	8
1.2.	Allgemeine Grundlagen der Planung	9
1.2.1.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	9
1.2.2.	Übergeordnete Planungen	9
1.2.2.1.	Landesplanungsgesetz in Verbindung mit dem Landesentwicklungsplan	10
1.2.2.2.	Regionalplan <i>Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg</i>	14
1.2.2.3.	Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Anhalt-Zerbst (Entwurf)	14
1.2.3.	Lage der Gemarkung Rodleben	18
1.2.4.	Landschaftliche Gegebenheiten	18
1.2.5.	Historische Entwicklung (Siedlungsgeschichte)	19
1.3.	Ausgangssituation und Entwicklungsstand	19
1.3.1.	Allgemeine Einschätzung	19
1.3.2.	Statistische Angaben	21
1.3.2.1.	Landschaftsstruktur	21
1.3.2.2.	Bevölkerungsstruktur / -entwicklung	21
1.3.2.3.	Gebäudestruktur / -entwicklung	22
2.	Leitvorstellungen zum Flächennutzungsplan	23
3.	Flächennutzungsplan	24
3.1.	Darstellungssystematik	24
3.2.	Spezielle Planungsziele	25
3.3.	Natürliche Grundlagen	25
3.4.	Bevölkerung und Wohnen	25
3.4.1.	Allgemeine Darlegungen und Begründung	25
3.4.2.	Geplante Baugebiete	27

INHALTSVERZEICHNIS	Seite	
3.4.3.	Begründung zum Flächenbedarf	28
3.4.3.1.	Wohnungen für den Eigenbedarf	28
3.4.3.2.	Lage der Verdichtungsgebiete	30
3.4.4.	Flächenbilanz	30
zu 3.4	<i>Bevölkerung und Wohnen Ziele und abgeleitete Darstellungen Wohnbaurelevante Flächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen)</i>	31
3.5.	Wirtschaft	38
3.5.1.	Gewerbliche Wirtschaft / Dienstleistungen	38
3.5.2.	Landwirtschaft / Forstwirtschaft	43
3.5.3.	Gemeinbedarf / Erholung / Freizeit	43
zu 3.5	<i>Gewerbliche Wirtschaft zur erforderlichen Erweiterung gewerblicher Bauflächen</i>	45
3.6.	Umweltschutz	49
3.6.1.	Landschafts- und Naturschutz	49
3.6.2.	Immissionsschutz	50
3.6.3.	Altlasten / Abfall	51
zu 3.6	<i>Umweltschutz Altstandorte und Altablagerungen Nutzungsbezogene Bewertung im Geltungsbereich der 1. Änderung Umweltprüfung und Umweltbericht (Hinweis auf den Anhang)</i>	53
3.7.	Verkehr	53
3.7.1.	Straßen / Wege	54
zu 3.7.1	<i>Straßen / Wege</i>	55
3.7.2.	Wasserstraßen	55
3.8.	Technische Infrastruktur	55
3.8.1.	Trinkwasser- / Hochwasserschutz	55
3.8.2.	Trinkwasserversorgung	55
zu 3.8.2	<i>Trinkwasserversorgung / Abwasserversorgung</i>	56
3.8.3.	Sonstige Netze und Anlagen	57
zu 3.8.3.	<i>Sonstige Netze und Anlagen Energieversorgungsanlagen Gasversorgungsanlagen</i>	57
3.9.	Soziale Infrastruktur	58
3.9.1.	Allgemeine Grundsätze	58
3.9.2.	Bestand – Einrichtungen der sozialen Infrastruktur / Gemeinbedarf	58
3.9.3.	Planung – Einrichtungen der sozialen Infrastruktur / Gemeinbedarf	59

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
3.9.4. Denkmalschutz	59
zu 3.9.4 <i>Denkmalschutz (Denkmalrechtliche Belange)</i>	60
3.10. Städtebauliche Entwicklungsziele	60
zu 3.10 <i>Städtebauliche Entwicklungsziele</i>	61
<i>Flächenbilanzen Ortschaft Rodleben 2004 und 2006</i>	61
<i>Flächenbilanzen Stadt Dessau 2004 und 2006</i>	64
Stand der Bearbeitung, Verfasser	66

Erläuterungen zum Flächennutzungsplan Rodleben

0. Vorbemerkungen

Der Entwurf des Flächennutzungsplans (im folgenden: FNP) der Gemeinde Rodleben wurde auf der Basis verbindlicher übergeordneter Planungen erarbeitet. – Parallel zur Aufstellung des FNP's wurden Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten des Landkreises Anhalt-Zerbst durchgeführt. In der vorliegenden Fassung des Erläuterungsberichtes werden zum besseren Verständnis des FNP's allgemeine Informationen entsprechend den Festlegungen im Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen.

zu 0. Vorbemerkungen zur Begründung für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau - Teilflächennutzungsplan

Mit Wirkung vom 01. Januar 2005 ist – neben der Eingemeindung von Brambach – die Eingemeindung der Gemeinde Rodleben mit den Siedlungsteilen Rodleben und Tornau in die Stadt Dessau auf der Grundlage eines entsprechenden Gebietsveränderungsvertrages erfolgt. Bis zum 31. Dezember 2004 war die seinerzeit selbstständige Gemeinde Rodleben dem der Stadt Dessau benachbarten Landkreis Anhalt-Zerbst zugeordnet.

Gemäß § 204 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) gelten sowohl bei Zusammenschlüssen von Gemeinden als auch bei Eingemeindungen bereits genehmigte Flächennutzungspläne fort, ohne eine dafür entsprechende Beschlusslage herbeiführen zu müssen.

Gemäß § 204 Abs. 3 BauGB wiederum wird zwar die Fortführung bereits eingeleiteter verbindlicher Bauleitplanverfahren, also von Bebauungsplänen, gesetzlich geregelt, nicht jedoch die Fortführung bereits eingeleiteter vorbereitender Bauleitplanverfahren, das betrifft also die Fortführung aufgestellter, noch nicht genehmigter Flächennutzungspläne.

Die zum Zeitpunkt einer Eingemeindung bereits eingeleiteten Flächennutzungsplanungen müssen neu begonnen werden, und zwar sowohl in materiell- rechtlicher als auch verfahrenstechnischer Hinsicht. Eine erneute Einleitung der Verfahren ist erforderlich, weil ein Flächennutzungsplan (nachfolgend kurz als FNP bezeichnet) entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gebiet einer Gemeinde – im Fall Dessaus für das gesamte Gebiet der Stadt – aufzustellen ist und deshalb die wesentlichen Verfahrensschritte auch auf das gesamte Gebiet der Stadt ausgerichtet sein müssen.

Am 28.05.2003 ist der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Rodleben durch die obere Verwaltungsbehörde genehmigt worden. Im Jahr 2004 hat die Gemeinde Rodleben die 1. Änderung ihres ein Jahr zuvor genehmigten FNP der kommunalen Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Aufgrund der 2005 vollzogenen Eingemeindung Rodlebens nach Dessau konnte das bereits eingeleitete Verfahren der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Rodleben nicht fortgeführt werden, weil deren Inhalt nunmehr den voraussehbaren Bedürfnissen des gesamten – infolge der Eingemeindungen vergrößerten - Dessauer Stadtgebietes angepasst werden muss. Das betrifft u.a. die Ermittlung der Bevölkerungsziel-

zahl und den daraus abzuleitenden Schlüssen für den Darstellungsumfang besonders an Wohn- und gemischten Bauflächen, aber auch an gewerblichen Bauflächen. Demzufolge war das Verfahren als „1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dessau – Teilflächennutzungsplan Rodleben“ neu einzuleiten.

Von dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dessau – Teilflächennutzungsplan Rodleben – ist der 2003 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodleben nicht betroffen. Dieser gilt bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der o.a. 1. Änderung fort.

Die Neueinleitung des Verfahrens zur 1. Änderung nunmehr des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dessau berührt nur die tatsächlich zu ändernden Teile: die hinsichtlich ihres Darstellungsumfangs zu ändernde gewerbliche Baufläche des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau und der Firma TEW durch die nachrichtliche Übernahme des flächennutzungsplanrelevanten Inhalts vom Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Rodleben (jetzt B-Plan Nr.168 der Stadt Dessau) „Pharmastandort Rodleben- Tornau“ mit den Teilbebauungsplänen 4.1 (jetzt 168-A) und 4.2 (jetzt 168-B), ferner die Darstellung zweier gemischter Bauflächen am östlichen Eingang zur geschlossenen Ortslage des Siedlungsteils Rodleben ebenfalls als nachrichtliche Übernahme des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes – Nr. 2-„Mischgebiet Einkaufszentrum“ – sowie des noch in Aufstellung befindlichen, jedoch bereits umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7-„Neubau Tupperware- Bezirks-handlung Rieckehr“.

Der Umgrenzung des Geltungsbereiches vom B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Rodleben (jetzt B-Plan Nr. 168 der Stadt Dessau) entspricht weitgehend die Umgrenzung des Teils A vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau (Teilflächennutzungsplan Rodleben).

Die Umgrenzung des Teils B vom Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist analog der Umgrenzung von den Geltungsbereichen des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.2 und des in der Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Rodleben, aber auch des rechtswirksamen – bisher nicht praktisch umgesetzten – Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Rodleben- „P.W. Allbau GmbH“, dessen Inhalte – wie nachfolgend begründet – nicht in den Entwurf für die 1. Änderung des FNP Dessau einfließen sollen.

1. Rechtliche und planerische Grundlagen
 - 1.1 Allgemeine Bemerkungen zur Bauleitplanung
 - 1.1.1 Grundsätze der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist die verbindliche längerfristige kommunale Grundsatzplanung für die Bodennutzung und alle Baumaßnahmen im Planungsgebiet auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) der Bundesrepublik Deutschland.

In den Ländern auf dem Gebiet der ehemaligen DDR gab es diese von den Kommunen ausgehende Planung als verbindlichen Methode nicht. Das BauGB sieht nun vor, die Bauleitplanung in den Etappen Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan (B-Plan) durchzuführen.

Der FNP ist der vorbereitende Bauleitplan. Er legt die längerfristigen Grundzüge der Bodennutzung nach den Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Umsetzung der planerischen Konzeption des Planungsgebietes fest.

Der FNP muss in erster Linie sichern helfen, dass

- Nutzungsansprüche in die gewünschten Bahnen gelenkt werden,

- längerfristige Strukturentwicklungen nicht behindert und die Freisetzung von Flächen von ihrer bisherigen Nutzung und ihrer Beanspruchung für neue Nutzung ermöglicht werden,
- bei der Abwägung gegensätzlicher Ansprüche an die Nutzung von Flächen das Wohl der Allgemeinheit über das Wohl von Gruppen- und Einzelinteressen gestellt wird.

Die Geltungsdauer eines FNP's ist gesetzlich nicht geregelt. Sie muss sich an den vorausschauenden Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Da mit dem FNP längerfristig Planungssicherheit gegeben sein soll, sollte eine Geltungsdauer von 15 bis zu 20 Jahren angestrebt werden.

Bei angemessener Bedeutung für das Planungsgebiet kann ergänzend zum FNP ein Landschaftsplan erarbeitet werden. – Der FNP ist Ergebnis der Abwägung aller unterschiedlichen Ansprüche und Belange, so auch der Belange der Landschaftsplanung.

Im Landschaftsplan werden ausgehend von den mit dem FNP ausgewiesenen Frei- und Bauflächen die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Somit ist der Landschaftsplan kein mit dem FNP konkurrierendes sondern diesen ergänzendes Planungsinstrument.

Alle Arten von Bebauungsplänen (B-Pläne, V+E-Pläne) werden aus dem FNP entwickelt.

Dabei hängt der Entwicklungsspielraum für den B-Plan von der Darstellungstiefe der FNP's ab.

Der B-Plan ist der verbindliche Bauleitplan. Mit ihm erfolgt die rechtsverbindliche Festsetzung für die bauliche Ordnung gegenüber jedem Bürger. Er bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des BauGB erforderlichen Maßnahmen und ist damit Grundvoraussetzung für Zustimmungen und Genehmigungen zu Vorhaben und Bauobjekten.

1.1.2. Verfahren der Bauleitplanung

Das Verfahren der Bauleitplanung ist im Gesetz geregelt, die Grundsätze insbesondere in den §§ 2 – 6 BauGB und den §§ 10 – 13 BauGB.

Die Bauleitpläne werden von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt. Der Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung eines Bauleitplans ist ortsüblich bekanntzumachen.

Die Bürger sollen frühzeitig über den Inhalt der Planungen unterrichtet werden und es ist ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dazu müssen die Entwürfe des FNP's bzw. des B-Planes für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

Während dieser Zeit können die Bürger Bedenken und Anregungen vorbringen. Das Ergebnis der Prüfung ist den Bürgern mitzuteilen. Führen die Bedenken und Anregungen zu Änderungen des FNP's, wird die öffentliche Auslegung erneut vorgenommen.

Parallel zur Einbeziehung der Bürger werden die Bauleitpläne mit den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, abgestimmt.

Nach Berücksichtigung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange beschließt der Gemeinderat die Planfassung zum vorliegenden FNP bzw. zum B-Plan.

Der Bauleitplan bedarf der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde, wobei die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn der Plan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder gesetzlichen Vorschriften widerspricht.

Mit der Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (BauGB § 5). Damit ergibt sich aber auch die Notwendigkeit, Flur- und Grundstücksgrenzen in Ausnahmefällen neu festzulegen.

Die Verfahren der damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben, wie z.B.

- die Veränderungssperre für Vorhaben für den Zeitraum der Bauleitplanung
- die Teilung von Grundstücken,
- das Vorkaufsrecht der Gemeinde,
- Entschädigungen zur Vermeidung von Vermögensnachteilen für die Eigentümer,

- die Neuordnung von Grundstücken durch Umlegung zum Zwecke der zweckmäßigsten Gestaltung für die vorgesehene Nutzung von Grundstücken,
- die Zuteilung neuer Grundstücke oder die Abfindung an Eigentümer im Zusammenhang mit Umlegungen,
- die Enteignung als zulässigen Ausnahmefall zum Wohl der Allgemeinheit mit Entschädigung in Land oder Geld an den Eigentümer,

sind im BauGB ebenfalls geregelt.

1.1.3. Inhalt und Anforderungen Flächennutzungsplan

Der Inhalt des FNP's und die Anforderungen, die an ihn gestellt werden, sind im Baugesetzbuch, im besonderen in §§ 1 und 5 verankert. Im Gesetz ist im einzelnen aufgeführt, wie alle wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse sowie alle Belange des Verkehrs, der technischen Versorgung und Ausstattung, das weite Spektrum der Gemeindebedarfsausstattung sowie die Sicherheit und das Wohl der Bürger in der Gemeinde im FNP zu berücksichtigen sind.

Außerdem sind die Anforderungen aus dem neuen Naturschutzgesetz und aus dem Denkmalschutzgesetz in die Planung eingeflossen, so dass den Anforderungen an ein Rahmenplanwerk entsprochen wird.

Der FNP und der Erläuterungsbericht sind so aufgebaut, dass weitestgehend alle Faktoren erfasst sind, die zur Aufstellung von Bebauungsplänen für den Innenbereich und zur Beurteilung von Maßnahmen im Außenbereich notwendig sind.

Gegenwärtige Flächennutzung, Planungsziele und Interessen der einzelnen Fachplanträger standen untereinander teilweise in Konflikt. Durch Abwägung und Klärung der unterschiedlichen, sich teilweise widersprechenden Belange wurden Ergebnisse herbeigeführt, die in den FNP eingegangen sind. Dabei wurden übergeordnete Planungsziele berücksichtigt (siehe hierzu auch Pkt. 1.2.2.).

Der FNP (Stand 03/1999) stellt somit die Arten der Flächennutzung in der gebotenen Abwägung aller bekannten Belange untereinander und gegeneinander dar.

Er hat damit die voraussehbaren und derzeit bekannten Bedürfnisse der Gemeinde Rodleben und übergeordnete Planungsziele im Planungszeitraum von ca. 15 Jahren berücksichtigt.

Mit dieser Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.1.4. Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Gemarkung der Gemeinde Rodleben.

Der zeitliche Geltungsbereich ist durch das Baugesetzbuch nicht beschränkt. Er erstreckt sich deshalb bis zum Zeitpunkt der Aufhebung bzw. der Neufassung der FNP's. Sein Inhalt ist jedoch auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren, also von 1999 bis ca. 2014 abgestellt.

1.1.5 Umfang des Flächennutzungsplanes

Der FNP stellt nach dem Baugesetzbuch für die Gemarkung Rodleben die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dar. Damit sind die wichtigsten fachlichen Inhalte dokumentiert, die zur Bearbeitung von zukünftigen Bebauungsplänen notwendig sind.

Dem FNP ist ferner dieser Erläuterungsbericht beigelegt, in dem wesentliche Angaben über die Flächen für den Wohnungsbau, für gewerbliche Zwecke, den Gemeinbedarf enthalten sind und Aussagen zur Entwicklung des Landschaftspotentials, des Ortsbildes, der Verkehrsflächen und der technischen Infrastruktur sowie zur Verbesserung des Umweltschutzes getroffen werden.

Dieser FNP und der dazugehörige Erläuterungsbericht legen in ihrer Gesamtheit die Absichten der vorbereitenden Bauplanung der Gemeinde Rodleben dar.

1.2. Allgemeine Grundlagen der Planung

1.2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Die Gemeinde Rodleben verfügt bisher über keinen FNP. –

Mit dem Beitritt der ehemaligen DDR zur Bundesrepublik Deutschland und der Rechtsangleichung in den fünf neuen Bundesländern an die Rechtsgrundlagen der BRD wird die Aufstellung eines FNP's erforderlich.

Außerdem zwingen die mit dem Einigungsprozess in Bewegung geratenen wirtschaftlichen Strukturveränderungen und die kommunale Selbständigkeit zu rechtsverbindlichen Aussagen der baulich-räumlichen Entwicklung der Gemeinden.

Da die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung im Innenbereich der Gemeinde begrenzt und fast ausgelastet sind, muss eine extensive Erweiterung in gewissem Umfang und vertretbarem Rahmen vorgenommen werden, um

- den Bedürfnissen im zeitlichen Geltungsbereich und
- der städtebaulichen Situation (Ortsabrundung, Arrondierung)

Rechnung zu tragen.

Plandokumentationen aus der Vorwendezeit die vom Grundsatz her Entwicklungsabsichten andeuten (z.B. Dorfentwicklungsplan / Ortsgestaltungskonzeptionen o.ä.) liegen nicht vor.

Die vorliegenden Planungen (Bebauungspläne und Vorhaben-und-Erschließungs-(VE)-Pläne) decken den derzeitigen Bedarf an Planungsgrundlagen ab. Für die nächsten Jahre werden sie den Anforderungen der zukünftigen gesellschaftlichen Entwicklung nicht mehr gerecht werden können und daher nicht ausreichen. Ohne einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan können keine weiteren Bauleitplanungen mehr beschlossen und bestätigt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wird ein Grundkonsens zu den Entwicklungsabsichten der Gemeinde mit den Bürgern, den Trägern der öffentlichen Belange (TÖB), den Nachbargemeinden und der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt.

Abgestimmt wurde der Flächennutzungsplan auf kommunaler Basis mit der Gemeindevertretung.

Zum Verfahrensablauf:

Auf der Grundlage der Kommunalverfassung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bauzulassungsverordnung wurde am 21.06.1991, (Beschluss-Nr. 25a/06/91) von der Gemeindevertretung Rodleben beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Der Beschluss ist am 24.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Anfang 1998 wurde die HOECHE & LEDER Planungsgesellschaft mbH Dessau mit der Überarbeitung des FNP's beauftragt, als deren Ergebnis der Vorentwurf dem Gemeinderat vorgestellt und die umgehende Trägerbeteiligung bzw. frühzeitige Bürgereinbeziehung (im Frühsommer 1999) beschlossen wurde.

1.2.2 Übergeordnete Planungen

Der FNP stellt eine bestimmte Ebene in der Planungshierarchie dar.

Als übergeordnete raumbedeutsame Planungen sind

- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999
- Regionales Entwicklungsprogramm Regierungsbezirk Dessau vom 30.01.1996 (*mittlerweile abgelöst durch den aus dem Landesentwicklungsplan entwickelten und mit Wirkung vom 24.12.2006 in Kraft getretenen Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg*)

- Kreisentwicklungsplan Landkreis Anhalt-Zerbst (Entwurf) vom September 1996

zu beachten.

Sie werden der Flächennutzungsplanung der Gemarkung Rodleben zugrunde gelegt.

Weitere übergeordnete Planungsziele lassen sich aus der Lage der Gemeinde Rodleben im weiteren Einzugsbereich des Raumes Rosslau / Elbe bzw. angedachter strategischer Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld ableiten.

Aus dem bisherigen positiven industriellen, gewerblichen und wohnbaulichen Wachstum der Gemeinde Rodleben lässt sich ableiten, dass auch durch die weitergehende Entwicklung die Ausweisungen weiterer Wohnbauflächen in angemessener Größe erforderlich werden, die die Wohnstandorte Dessau und Rosslau keineswegs negativ beeinflussen werden.

Eine bestätigte Entwicklungskonzeption des Landkreises Anhalt-Zerbst (mit Rosslau/Elbe) liegt z.Zt. nicht vor. Abstimmungen wurden jedoch mit folgenden Institutionen / Dezernaten geführt:

Landratsamt Landkreis Anhalt-Zerbst:

- Planungsamt (Rosslau)
- Schulverwaltungs- und Kulturamt (Rosslau): Untere Denkmalschutzbehörde
- Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft
(Amt NLWAW, Rosslau): Abfallamt / Altlasten,
Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde Rodleben ist in das Dorferneuerungsprogramm des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung (ALF) des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen worden.

1.2.2.1 Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 28. April 1998 und Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. August 1999

Die Raumordnungspläne legen die Ziele der Raumordnung die Grundsätze der Raumordnung für

1. das Landesgebiet (Landesentwicklungsplan),
2. die Planungsregionen (Regionale Entwicklungspläne) und
3. bestimmte Teilräume (Regionale Teilgebietsentwicklungspläne) fest.

Die Raumordnungspläne sollen Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu:

1. der anzustrebenden Siedlungsstruktur,
2. der anzustrebenden Freiraumstruktur und
3. den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur.

Die Raumordnungspläne sollen weiterhin die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen

1. des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
2. der forstlichen Rahmenpläne,
3. der Abfallwirtschaftsplanung und
4. aufgrund des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt enthalten.

Von einem in einem Raumordnungsplan festgelegten Ziel der Raumordnung kann durch ein Zielabweichungsverfahren abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Antragsbefugt sind die öffentlichen Stellen und Personen, sowie die Gemeinden und Landkreise, die das Ziel der Raumordnung zu beachten haben.

Grundlage für die Raumordnung ist das Landesplanungsgesetz in Verbindung mit dem Landesentwicklungsplan.

Für den Landkreis und damit auch für die Gemarkung Rodleben leitet sich aus diesem Gesetz als Ziel der Raumordnung zur Landesentwicklung ab:

- zuständiges Oberzentrum ist Dessau,
- zuständiges Mittelzentrum ist Zerbst,
- zuständiges Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ist Rosslau.

Vorranggebiete:

Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft werden festgelegt:

- das Biosphärenreservat Mittlere Elbe (Zone I und II)

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz werden festgelegt:

- die Gebiete an der Elbe (Gebiete für Deichrückverlegung)

Als Vorranggebiet für Wassergewinnung und für Rohstoffgewinnung

- wird die Gemarkung Rodleben nicht festgelegt.

Als Vorrangstandort für Industrieanlagen und für Verkehrsanlagen

- wird die gesamte Gemarkung Rodleben festgelegt.

Der Interregio- und Regionalexpressnetz (Strecke Hannover – Magdeburg – Dessau – Zwickau, elektrifizierte Ausbaustrecke) quert die Gemarkung Rodleben, ohne jedoch großen Einfluss auf die Gemeinde zu haben.

Der Ausbau des Straßennetzes zur Wirtschaftsförderung und zur Verbindung von Ober- und Mittelzentren ist auch im Zuge der Bundesstraße B 184 Magdeburg – Dessau geplant.

Die Teilortsumgehung B 184 Roßlau / Tornau (ein Verkehrsbauvorhaben mit vordringlichem Bedarf) im Zuge der B 184 Dessau – Zerbst liegt zu großen Teilen in der Gemarkung Rodleben.

Die Festlegungen zu den Wasserstraßen und Binnenhäfen, zum Luftverkehr und zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) treffen auf die Gemarkung Rodleben nicht zu oder sind selbstverständlich berücksichtigt.

Der Freiraumgestaltung kommt besondere Bedeutung zu.

a) Freiraum

- Zur Erhaltung der wirtschaftlichen und ökologischen Funktionsfähigkeit des Freiraumes soll eine standortgerechte, ökologisch verträgliche landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgen. Die Waldbestände sind zu erhalten und der Waldanteil an der Gesamtfläche ist schrittweise zu erhöhen.
- Im Rahmen der standortgerechten Land- und Forstwirtschaft ist in der Landwirtschaft die Entwicklung von extensiven Bewirtschaftungsformen zu unterstützen und in der Forstwirtschaft eine Bewirtschaftung entsprechend der Waldfunktionen durchzuführen.
- Ausgeräumte Ackerflächen sollen durch eine ökologisch orientierte Flurenentwicklung zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten und landschaftlich aufgewertet werden.
- Bei der Waldbewirtschaftung sind biologisch gesunde, leistungsfähige und stabile, naturnahe, d.h. nach Baumarten und Alter gemischte Waldbestände zu schaffen und zu bewahren. Dazu dient auch der langfristige Umbau nicht standortgerechter Wälder.
- Der Freiraum, insbesondere der Wald, ist für Erholungsfunktionen landschafts- und naturverträglich zu entwickeln. Hierzu sind beim Ausbau von Erholungsgebieten Rad- und Wanderwege abseits der Straßen anzulegen und zu vernetzen. Sie sollen mit den Radwegenetzen in den Siedlungsbereichen, insbesondere im Bereich der Siedlungsschwerpunkte, verknüpft werden.
- Bei der Inanspruchnahme der Landschaft durch Verkehrs- und Leitungstrassen sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.
- Der Zugang zu See- und Flussufern ist, sofern nicht Naturschutzbelange oder andere öffentliche Interessen entgegenstehen, für die Allgemeinheit freizuhalten und gegebenenfalls zu eröffnen.
- Grundlage des aufzubauenden ökologischen Verbundsystems bilden innerhalb des engeren Verflechtungsraums der „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“, „Grünverbindungen“ sowie „Grünzäsuren“. Sie sollen durch Verbindungsflächen ergänzt werden. Die weitere Konkretisierung des ökologischen Verbundsystems erfolgt im Rahmen der Landschafts- und Regionalplanung. Die

in den Regionalplänen darzustellenden verbindenden Elemente sollen über linienhafte Strukturen wie Bachränder, Wallhecken, Alleen, Straßen- und Feldrandvegetation hinausgehen.

b) Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz

- Der „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ hat große Bedeutung für den ökologischen Ressourcenschutz, den Klimaschutz, die Erholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Die landschaftsräumliche Gliederung ist in ihrer Vielzahl und Eigenart und als ästhetisch wertvoller Erlebnisraum zu sichern und zu entwickeln.
- Im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ kann Siedlungserweiterung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sonstige öffentliche rechtliche Vorschriften nicht berührt sind und sie mit folgenden Kriterien im Einklang steht:
 - Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme mit Nachweis der geordneten Eigenentwicklung bei Orientierung auf den voraussehbaren Bedarf und Nachweis, dass Ansiedlung auf vorhandener Fläche im Siedlungsbereich unmöglich ist und
 - Sicherung der Erschließung mit geeigneten öffentlichen Verkehrsträgern, vorzugsweise mit schienegebundenem Personenverkehr sowie der sonstigen technischen (u.a. zentralen Abwasserentsorgung) und sozialen Infrastruktur und
 - finanzielle Deckung der kommunalen Kosten. Darüber hinaus sollen
 - die Maßstäblichkeit der Planung und ihre Einbindung in die Kulturlandschaft gegeben und
 - die Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit ausgeschöpft sein.
- Der an Siedlungsbereiche angrenzende Freiraum ist im Interesse der Wahrnehmbarkeit gewachsener Siedlungskanten zu wahren.

c) Freiraum mit besonderem Schutzanspruch

- Die Belange von Natur und Landschaft und die Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktionen haben Vorrang. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn sie mit den Schutzziele vereinbar sind. Ausgenommen sind die gesetzlich verankerten Zielstellungen für die Bereiche an Bundeswasserstraßen (hier insbesondere die raumordnenden Maßnahmen im Rahmen der Projekte – Verkehrsprojekt Deutsche Einheit). Eine standortgerechte, ökologisch verträgliche land- und forstwirtschaftliche Flächennutzung steht dazu nicht im Widerspruch.
- Siedlungserweiterungen sind unzulässig.
 - Die Gemarkung Rodleben wird außerhalb der Siedlungsbereiche geprägt durch die vorgenannten Freiräume der Kategorie b) und c). Die Siedlungsentwicklung, die Wirtschaft, Verkehr/Kommunikation, Land- und Forstwirtschaft, Natur und Landschaft, die Kulturlandschaft, Erholung/Freizeit/Sport, Wasserwirtschaft usw. haben sich diesen Zielstellungen unterzuordnen.
 - Ableitend daraus gilt schwerpunktmäßig für erforderliche Planungsmaßnahmen (FNP / Landschaftsplan) die Sicherung zutreffender Gesetzesregelungen insbesondere

d) zu Natur und Landschaft

- Dem Schutz der natürlichen Ressourcen und der Sicherung ihrer Nutzbarkeit ist länderübergreifend Priorität einzuräumen. Dem Erhalt der natürlichen Ressourcen ist durch ein ökologisches Verbundsystem Rechnung zu tragen.

- Der außergewöhnlichen Vielfalt seltener Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräumen ist ein hohes Gewicht bei der Abwägung konkurrierender Raumansprüche bereits in der Landesplanung beizumessen.
 - Als Rückgrat der Entwicklung von Natur und Landschaft ist sowohl eine standortgerechte Land- und Forstwirtschaft zu betreiben als auch das System von Schutzgebieten zu erhalten und weiter zu entwickeln. Diese sind der Freizeit- und Erholungsnutzung in angemessener Weise zu öffnen. Die Zerschneidung größerer zusammenhängender Freiräume ist zu verhindern, die Verbindung kleinerer siedlungsbegleitender Grün- und Freiflächen ist herzustellen.
 - Gewässerränder sind von Bebauung frei- und für jedermann zugänglich zu halten. Der Zugang der Allgemeinheit zu Wäldern sowie anderen reizvollen Landschaftsteilen ist freizuhalten oder wieder zu eröffnen.
 - Zur Bewahrung unwiederbringlicher und standortgebundener Ressourcen sind Flächen auszuweisen, die keiner direkten menschlichen Einwirkung unterliegen.
 - Die Waldfläche soll erhalten und nach Abwägung mit dem Waldanteil in der jeweiligen Region sowie mit den Zielen des Natur- und Umweltschutzes durch Aufforstung langfristig aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidender Flächen vermehrt werden.
 - Alleen sind dauerhaft zu erhalten.
- e) Kulturlandschaft
Die Kulturlandschaften mit ihren Siedlungen und landschaftsprägenden Seen, Flüssen, Fluren und Wäldern sind
- zur Erhaltung der Verbundenheit der Menschen mit Heimat und Umwelt in ihrem Charakter zu bewahren und zu entwickeln,
 - als ökologischer Ausgleichsraum für Menschen, Fauna und Flora zu erhalten,
 - in ihrer Funktion als Erholungsraum, als Trinkwasser- und Frischluftreservoir, als land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche zu sichern, zu entwickeln und – wo nötig – wiederherzustellen,
 - unter Bewahrung des Landschaftsbildes, der historisch gewachsenen Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes und Brauchtums behutsam zu entwickeln.
- f) Erholung, Freizeit, Sport
- In allen Landesteilen ist den zunehmenden Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit und Sport durch Gestaltung und Sicherung der siedlungsbezogenen Freiräume und der vorhandenen Erholungsgebiete sowie durch die Entwicklung eines vielfältigen Angebotes im Breitensport zu entsprechen. Hierbei sind die Voraussetzungen für die Tages-, Wochenend- und Ferienerholung zu schaffen. Insbesondere im engeren Verflechtungsraum sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbare, verkehrsgünstig gelegene Schwerpunkte vor allem für die Tageserholung auszuweisen und auszubauen.
In den überwiegend ländlich geprägten Gebieten des äußeren Entwicklungsraumes sind neben den Erholungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung vor allem die für die Wochenend- und Ferienerholung besonders geeigneten Fremdenverkehrsgebiete festzulegen und weiterzuentwickeln.
 - Es ist in allen Teilen des Gesamttraumes eine ausreichende Ausstattung mit Sport- und Spielanlagen zu schaffen, die für den Breiten- und Leistungssport sowie für die Freizeitgestaltung vielfältig nutzbar ist. Darüber hinaus sind in ausreichendem Umfang Gemeinschafts- und Nachbarschaftseinrichtungen sowie flexible Einrichtungen für ältere Menschen und Angebote für Kinder und Jugendliche bereitzustellen (z.B. Selbsthilfegruppen, Gesprächskreise, Freizeitstätten, Clubs).
 - Für Erholung und Tourismus ist eine große Vielfalt an Angeboten in der freien Landschaft und in den Städten und Dörfern zu entwickeln und für die Bevölkerung nutzbar zu machen.

Einrichtungen des Tourismus sind jedoch nur zuzulassen, wenn in ihrem Einzugsbereich hinreichende Rad-, Reit- und Wanderwege sowie Spiel- und Sportflächen vorhanden sind oder gleichzeitig geschaffen werden können.

1.2.2.2 Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau

Das REP vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Gebiet einer Region und bedient sich damit als Grundlage

- des Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt und des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt

bzw. entwickelt im Rahmen eines eigenen Gestaltungsspielraumes weitergehende Festlegungen, die ihrerseits als Ziele der Raumordnung und Landesplanung gelten.

Der Regionalplan ist ein Gesetz und somit ein rechtsverbindliches Instrument gegenüber allen Fach- und informellen Planungen bzw. Konzeptionen.

In Anlehnung an das Planwerk wird den Kommunen ein großzügig bemessener Planungs- und Gestaltungsspielraum und damit die notwendige Flexibilität bei der Anpassung o.g. Planungen und konzeptionellen Instrumente eröffnet.

Formulierte Grundsätze und Ziele sind Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und vordergründig als Maßstab verbindlich.

zu 1.2.2.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in der Fassung vom 07.10.2005 trat nach der ortüblichen Bekanntmachung in den entsprechenden Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft mit Wirkung vom 24.12.2006 in Kraft und hat das bisherige Regionale Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau abgelöst.

Dieser Plan weist den Standort Roßlau / Rodleben, basierend auf dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt, als Vorrang- und regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe aus (Punkt 5.4.1.2 Z).

Das Plangebiet des Pharmastandortes Rodleben / Tornau befindet sich teilweise im Vorranggebiet für Wassergewinnung „Rodleben / Ortsteil Tornau DHW und Impfstoffe“ (Punkt 5.3.4.2. Nr. IV).

Östlich der im Plangebiet des Pharmastandortes befindlichen Anschlussbahnstraße schließt sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fläming“ an (Punkt 5.5.3.4 Nr. 2).

Eine der Zielfestlegungen zur Verkehrsinfrastruktur ist der Neubau der Ortsumgehung Roßlau der B 184 (Punkt 5.8.2.3), deren vorgesehene Trassenführung das Plangebiet des Pharmastandortes am Rande berührt.

1.2.2.3 Kreisentwicklungsplan des Landkreises Anhalt-Zerbst vom September 1996 Handlungskonzept für die Verwaltung – 1. Überarbeitung 1998 (Entwurf)

Dem Kreisentwicklungsplan liegen die Ergebnisse der gemeinsamen Landesentwicklungsplanung in Verbindung mit der Regionalplanung für das Kreisgebiet Landkreis Anhalt-Zerbst zugrunde.

Der Plan legt damit fest, wie räumlich und zeitlich die anstehenden Probleme zu bewältigen sind bzw. bewältigt werden können und ist damit Arbeitsinstrument für alle Folgeplanungsmaßnahmen.

Es liegt derzeit nur der Entwurf des Kreisentwicklungsplanes (KEP mit Stand September 1996 einschließlich Anlagen und das Handlungskonzept für die Verwaltung – 1. Überarbeitung 1998) vor. Der KEP ist kein gesetzlich vorgeschriebenes Dokument, sondern nur ein Instrument für die Verwaltung.

Er schreibt die Entwicklungsachse „Zerbst – Roßlau – Coswig“ fest. Hier verlaufen die Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen des Landkreises (B 184 und B 187 – hier leben über 60 % der Bevölkerung des Kreises).

Rodleben ist an dieser Achse traditioneller Industriestandort (allerdings ist hier die Entwicklung der Industriebrachen besonders zu beachten). Rodleben ist Bestandteil des „Teilraum 2“ (Seite 2.06 KEP) und Hauptstandort der industriellen Betriebe und des Dienstleistungssektors (siehe Raumstruktur). Im KEP ist Rodleben integriert in der VGM Rosseltal.

Der Landkreis Anhalt-Zerbst entstand im Zuge der Kreisgebietsreform *am 05.12.1993* aus den ehemaligen Kreisen Zerbst und Rosslau und Teilen des ehemaligen Kreises Gräfenhainichen.

Die Kreisgebietsreform war letztlich erforderlich, um die Kreisebene als Zwischenglied zwischen Gemeinden und dem Land im Hinblick auf effektive Verwaltungsstrukturen zu ertüchtigen und zu verstärken, was auch im Bereich der mittel- und langfristigen Entwicklungsplanung von Bedeutung ist.

Administrativ gehört der Landkreis dem Land Sachsen-Anhalt an. Die einwohnerstärkste Stadt ist Zerbst mit 16.967 Einwohnern, die kleinste Gemeinde ist Brandhorst (115 Einwohner, Stand 12/96). Kreisstadt ist Zerbst; Verwaltungssitz der Kreisverwaltung sind Rosslau und Zerbst.

Die Kreisentwicklungskonzeption ist als informelle Planung Richtschnur für mittel- bis langfristige Planungen der Gemeinden.

Die angetroffene Siedlungsstruktur ist das Ergebnis einer historischen Entwicklung in den verschiedenen gesellschaftlichen Epochen, wobei jede Epoche den Siedlungen prägende Elemente verlieh:

- Das Gebiet des heutigen Landkreises Anhalt – Zerbst war Siedlungsgebiet für Menschen schon weit vor unserer Zeitrechnung. Archäologische Funde bestätigen dies.
Die ersten dauerhaften Siedlungen, die auch heute noch in der Siedlungsstruktur nachvollziehbar sind, wurden im Kreisgebiet von Slawen errichtet, wovon eine Vielzahl von Gemeindefürheren im Kreisgebiet heute noch zeugt. Typische Siedlungsformen der Slawen waren die Weiler und Hausendörfer.
- Im Zuge der Kolonisierung der Slawengebiete durch die Deutschen wurden auch deren Siedlungen überformt und neue gegründet. Dazu kamen Siedlungsgründungen, die mit den Waldrodungen des Mittelalters in Verbindung zu bringen sind. Typisch für die z.T. geplante Umgestaltung slawischer Siedlungen sowie neuer Gründungen ist die Orientierung der Siedlung an Punkten oder Linien, wobei häufig die Kirche den Dorfmittelpunkt darstellt. So sind aus dieser Zeit noch vielfach Platzdörfer, Angerdörfer und Straßendörfer in ihrer Struktur erhalten.
Die damit vielfach vorhandene innere Siedlungsstruktur, die mit ihren unterschiedlichen Ursprüngen typisch für die anhaltische Landschaft ist, ist grundsätzlich zu erhalten.
- Ein vorrangiger Handlungsbedarf mit übergreifender Bedeutung hinsichtlich siedlungsstruktureller Entwicklung in der Gemarkung Rodleben ist nicht gegeben bzw. definiert und hat damit Auswirkungen auf Wohnungsbau-, Arbeitsstätten- und sonstige Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung am Rande der Entwicklungsachse.
- Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis ist jedoch generell abhängig sowohl von den natürlichen Entwicklungen als auch von den Wanderungsbewegungen.
Die hauptsächliche Wanderungsbewegung in den ersten Jahren nach 1989 war aus den Gebieten des Landkreises in die Städte und in die Altbundesländer gerichtet.
So verlor zum Beispiel der im engeren Verflechtungsraum liegende Teil des Kreises bis 1993 mehr als 2600 Einwohner maßgeblich durch einen negativen Wanderungssaldo, der allerdings seit 1991 von einer stark negativen Bevölkerungsentwicklung verstärkt wird.
Erst seit 1993 beginnt sich die Wanderungsbewegung zu stabilisieren, was seine Ursache in der Bereitstellung einer größeren Zahl von Arbeitsplätzen und ebenso im verstärkten Wohnungsneubau im Landkreis hat.

- Dem Eigenbedarf einer Gemeinde im Wohnungsbau ist Vorrang einzuräumen bzw. soll die Befriedigung des Eigenbedarfs vornehmlich durch Verdichtung vorhandener Ortslagen erreicht werden.

Die Kreisentwicklungskonzeption sieht vor:

- Eine „Industrialisierte Achse Zerbst – Roßlau – Coswig“ und
- die Bereitstellung von Wohnraum für jährlich 2,0 % ihrer ortsansässigen Einwohner über Bauleitpläne ohne Nachweis.
- Aus der bevölkerungsprognostischen Zielstellung im Kreisgebiet bzw. entspr. den getroffenen Überlegungen zur zukünftigen Bevölkerungsverteilung im Kreisgebiet leitet sich ab, dass Zuzüge vornehmlich auf die zentralen Orte und Orte an Entwicklungsachsen konzentriert werden.
- Die Lage der Gemeinde Rodleben am Rande einer Entwicklungsachse und insbesondere am Rande des Ballungsraumes Roßlau / Dessau erfordert die Übernahme von Funktionen der Erholung und Freizeitangeboten in einem dafür prädestinierten Umfeld (Natur- und Landschaftsschutz). Das verstärkt wiederum den Druck auf die Entwicklung von Eigenheimstandorten in den bevorzugten Wohnlagen im Randbereich der Ortslagen durch Bewerbungen aus dem Ballungsraum, dem aus landesplanerischer Sicht hinsichtlich Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegenwärtig sehr restriktiv begegnet wird.

Allgemeine Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Standorte von Einkaufszentren in peripheren Lagen sind zu vermeiden
- Wohnen / Arbeiten in ausgewogenen Proportionen entwickeln
- Vermeidung von Zersiedelung bzw. Vermeidung der Entstehung und Verfestigung von Streu- und Splittersiedlungen (siehe unter 4.06 KEP)

Das bedeutet, dass die Bereitstellung von Wohnraum

- vorwiegend für den Eigenbedarf durch Verdichtung in der Ortslage in Verbindung mit gewerblichen Einrichtungen (die das Wohnen nicht wesentlich stören) zu sichern ist bzw.
- ergänzend dazu für jährlich 2,0 % der ortsansässigen Einwohner über Bauleitpläne (ohne Nachweis) erfolgen kann.

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs für Rodleben ist, wie nachfolgend dargestellt, Grundlage des Bauleitplanverfahrens:

- Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rodleben:

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999*
Bevölkerung	1330	1289	1257	1269	1360	1481	1657	1728	1665	1727
Änderung absolut zu Vorjahr		-41	-32	12	91	121	176	71	-63	62
in % zu 1990		-3,08	-5,49	-4,59	2,26	11,35	24,59	29,92	25,19	29,85

Bevölkerung in Rodleben per 31.12.98: Statistisches Landesamt, Gemeindebestandsblatt

Bevölkerung in Rodleben per 30.06.99*: Hauptwohnsitz lt. Einwohnermeldeamt	Stadt Roßlau
Siedlungsentwicklung gegenüber	LK Anhalt-Zerbst LK Bitterfeld
	65 EW/km ² 229 EW/ km ²
Landesdurchschnitt:	146 EW/ km ²
Regierungsbezirk Dessau:	132 EW/ km ²
Rodleben	75 EW/ km ² damit unter
	100 EW/ km ²

1997 ist die durchschnittliche Wohnfläche je EW im LK AZE mit 34,8 m² kleiner als die vergleichbarer Kreise in den alten Bundesländern. Daraus folgt ein Nachholbedarf.

1.2.3 Lage der Gemarkung Rodleben

Die Gemeinde Rodleben liegt im Südwesten des Landkreises Anhalt-Zerbst zwischen den Nachbargemeinden Roßlau, Brambach, Streetz, Jütrichau und Dessau. Der Ortskern liegt

- ca. 3 km nordwestlich der Stadt Roßlau,
- ca. 4 km östlich der Gemeinde Brambach,
- ca. 12 km südwestlich der Gemeinde Streetz,
- ca. 14 km südöstlich der Kreisstadt Zerbst.

Die Gemeinde Rodleben verwaltet den eigenen Wirkungskreis selbst. Der übertragene Wirkungskreis wird vom gemeinsamen Verwaltungsamt in der Verwaltungsgemeinschaft (VWG) Rosseltal wahrgenommen.

1.2.4 Landschaftliche Gegebenheiten

Die Gemarkung Rodleben liegt am Talrand eines kleinen, nach Süden zur Elbe entwässernden Baches (Rodlebener Hauptgraben „Dampitte“), zum großen Teil auf den Sanden und Kiesen des nach Norden ansteigenden Sanders der Flämingkaltzeit. Stellenweise ist die darunter befindliche Grundmoräne freigelegt oder nur mit etwa 0,8 m mächtigem Treibsand bedeckt. Im oberflächlich entkalkten Geschiebemergel ist Tieflehmfahlerde und in den Sanden und Kiesen sind Baumerde und podsolige Braunerde ausgebildet.

Geomorphologisch befindet sich der Standort im Übergangsbereich der Südwestausläufer des Hohen Flämings zum Nordrand des Breslau-Magdeburger Urstromtales. Der Bereich der Südausläufer des Hohen Flämings wird durch ein Endmoränengebiet bedeckt, das in ausgedehnte Sanderflächen übergeht.

Die ungestörte Schichtenfolge im Gebiet wird durch glazifluviatile Sande bestimmt, Reste von Geschiebemergel sind nicht auszuschließen.

Im Gebiet kommt es zu ausgesprochenen gestauchten und umgelagerten Untergrundbereichen. In diesem Bereich stehen vorwiegend glazifluviatile Sande größerer Mächtigkeit an.

Infolge der glazialtektonischen Überprägung sind Auffaltungen von tertiären Ablagerungen, wie Braunkohle, Ton und Feinsand sowie Geschiebemergel wahrscheinlich und wurden insbesondere beim Bau des Schlachthofes Rodleben festgestellt. Aufgrund der Schubrichtung der Eismassen verlaufen die Faltungszonen überwiegend von SW nach NO.

Nach der Lithofazieskarte, M 1 : 50 000 befindet sich die Quartärbasis bei ca. 15,0 m unter Gelände = 60,0 m ü. HN. Das Tertiär besteht aus Lockersedimenten des Miozän, insbesondere aus den Bitterfelder Glimmersanden. Die zugehörigen Ablagerungen wechseln zwischen Feinsand, Ton und Braunkohle. Lokal muss mit größermächtigen Auffüllungen im Bereich ehemaliger Kiesentnahmestellen (z.B. in der geschlossenen Kiesgrube „Schäferberg“ an der Gemarkungsgrenze zu Rosslau) gerechnet werden.

Die hydrologischen Verhältnisse werden insbesondere durch die südlich gelegene Elbe bestimmt, deren mittlerer Wasserstand mit ca. 56,0 m ü. NN ca. 14,00 m über dem mittleren Standortniveau liegt.

Generell ergibt sich eine Grundwasserfließrichtung in südlicher Richtung zur Elbe.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet erfahrungsgemäß nach dem östlich gelegenen Grundwassermesspegel 11/94 ca. 4,00 m = 71,25 m ü. HN. In Hochwasserperioden ist das Grundwasser ca. 1,25 m höher = 72,50 m ü. HN zu erwarten.

Die Grundwasserverhältnisse sind jedoch infolge der Glazialtektonik als kompliziert einzustufen. Das Grundwasser selbst zirkuliert innerhalb der Schmelzwassersande als 1. Grundwasserleiter und wird durch die aufgefalteten bindigen Schichten teilweise gestaut und steht im unmittelbaren hydraulischen Zusammenhang mit dem Elbewasserspiegel.

Als maßgeblicher Wasserstand der Elbe wird der Pegel Leopoldhafen angesehen.

Die statistischen Hauptzahlen werden vom Staatlichen Amt für Umweltschutz (STAU) wie folgt angegeben:

NNW	53,30 m ü. NN	53,15 m ü. HN
MNW	53,80 m ü. NN	53,65 m ü. HN
MW	55,20 m. ü. NN	55,05 m ü. HN

MHW	57,80 m. ü. NN	57,65 m. ü. HN
HHW	59,80 m. ü. NN	59,65 m. ü. HN

In der Karte „Fachkarte der für den Naturschutz besonders wertvollen Bereich im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Fachbehörde für Naturschutz, Topographische Karte L 4138 Dessau“ sind bestimmte Gebiete ausgewiesen:

sh. Punkt 3.6.1. Landschaft- und Naturschutz

1.2.5 Historische Entwicklung

Erstmalige Erwähnung Rodlebens unter dem Namen Rodeleve findet man im Lehnbuch des Grafen Albrecht I. von Anhalt 1307 – 1352. Eine genauere Angabe über die Entstehung des Ortes ist nicht nachzuweisen. Trotzdem ist anzunehmen, dass der Ort schon viel länger bestand.

Abziehenden Germanen langsam nachkommend, haben die Slawen den Ort entweder neu begründet oder neu besiedelt. Wahrscheinlich ist zu dieser Zeit auch der Ortsname entstanden. Da aber die Endung „leben“ für diesen Landstrich völlig untypisch ist, besteht die Möglichkeit, dass der Personennamen „Rodo“ (slaw. Ruhm) Verwendung fand. Im Laufe der Jahrhunderte veränderte sich der Ortsname, der Kern blieb aber immer erhalten.

1307 – 1352	Rodeleve
1419	Roddelebe
1541 – 1548	Roddeleben
1704	Rodleben

Die Slawen, die Heiden waren, wurden dann nach und nach vertrieben. Wenige bekannten sich zum Christentum und blieben. Markgraf Albrecht besiedelte die verlassenen Landstriche mit Flamen. Der alte Dorfkern Rodlebens bestand aus einer Sackgasse, die in östlicher Richtung der Hauptstraße mit 9 Bauerngehöften besiedelt war. Es gab nur einen Zugang in NW Richtung. Rodleben (mundartliche Rollähm) war damals von sumpfigem Gelände umgeben. Eine natürliche, schwer überbrückbare Sperre, welche auch einen Schutz vor potentiellen Angreifern darstellte.

Die, im späten 13. oder im frühen 14. Jahrhundert erbaute spätromanische Kirche aus Feldstein, bestand in ihrem Anfang wahrscheinlich nur aus der Apsis. Später wurde die Kirche mit dem Kirchenschiff und dem Glockenturm erweitert. In der Schlacht um die Elbbrücken, 1926, brannte das Dorf und damit auch die Kirche fast völlig ab. Übrig bleiben die Grundmauern und eine Glocke. Erneuert wurde die Kirche von den Bewohnern um 1700.

Vor ca. 100 Jahren und noch einmal in der Gegenwart erfolgte eine notwendige umfangreiche Rekonstruktion der Dachfläche, des Glockenturmes sowie die Sanierung des Mauerwerkes und der Konstruktion (beendet wurden die Arbeiten September / Oktober 1989).

Das Bauwerk ist denkmalgeschützt.

Die Entwicklung Rodlebens vom Bauerndorf (aus 17 Bauernhöfen mit knapp 100 Einwohnern im Jahre 1666) zum Industriedorf spiegelt deutlich das Wachstum des Ortes wieder.

Die bis zum Jahre 1955 steigende Einwohnerzahl ist zurückzuführen auf den hohen Anteil der gemeldeten auszubildenden Lehrlinge des DHW Rodleben. Durch die steigende Industrialisierung der Gemeinde Rodleben in den Folgejahren und durch den auch landwirtschaftlichen Charakter Rodlebens bedingt, erfolgt die Abwanderung vor allem junger Leute aus der Landwirtschaft in die Industrie.

1.3 Ausgangssituation und Entwicklungsstand

1.3.1 Allgemeine Einschätzung

Im Altdorf ist Rodleben heute noch dörflich. In der „Hauptstraße“ sind mehrere der alten großen Bauernhöfe im ursprünglichen Zustand erhalten. Die landwirtschaftlichen Gebäude gehörten bis zur politischen Wende einem Spezialbetrieb für Jungrinderaufzucht, der LPG in Neeken und einem Schweinemastbetrieb. Von seiner sozialökonomischen Struktur her hat Rodleben jedoch überwiegend den Charakter einer Industriegemeinde mit angenehmem Wohnumfeld. Das drückt sich baulich in den neu errichteten Einfamilienhäusern aus, aber auch in den, bereits in der Vorkriegszeit entstandenen Werksiedlungen und im Wohngebiet Wäldchen, am Hochufer der Elbe, westlich des Chemiewerkes.

Stand der wirtschaftlichen Entwicklung und Entwicklungstendenzen

Die Gemeinde Rodleben hat sich im letzten Jahrzehnt enorm entwickelt.

Zu einem Industriestandort, durch das DHW Rodleben und zu einem landwirtschaftlichen Zentrum durch das neuerrichtete Fleischzentrum Anhalt – dem Schlacht- und Zerlegebetrieb im Ortsteil Tornau.

Die landwirtschaftliche Struktur ist im Rahmen der landwirtschaftlichen Produktion (Rodlebener Agrargesellschaft mbH / Pflanzenproduktion) auf Ackerbau angelegt.

Die Ackerflächen werden überwiegend durch die Rodlebener Agrargesellschaft mbH genutzt. Die übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden privatwirtschaftlich und von anderen kleineren Unternehmen bearbeitet.

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Rodleben wird durch Industrie- und Gewerbeflächen geprägt.

- Die Entwicklung der Landwirtschaft orientiert sich an der Pflanzenproduktion als auch auf die Geflügelzucht.
- Gestärkt wird die Entwicklung
 - von Handel und Kleingewerbe (Handwerk), des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie, des Sektors zur Sicherung der Betreuung im Rahmen der Entwicklung des Tourismus (Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke), des Sektors der erforderlichen Dienstleistungen / Gemeinbedarf.
 - Ausgangspunkt für eine solche Entwicklungstendenz ist die Feststellung in übergeordneten Planungen, dass
 - der Tourismus für den Landkreis einen Wirtschaftszweig darstellt, dessen qualitative und quantitative Weiterentwicklung im Interesse der allseitigen Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung notwendig ist und
 - die vorrangige naturräumliche Ausstattung als wesentliche Voraussetzung bedingt.
 - Die Abwanderung an Arbeitskräften in den Ballungsraum stagniert, desgleichen die Pendlerbewegung.
 - Nach einer gewissen Stagnation bis 1989/90 steigen die Einwohnerzahlen wieder. Mit der Schaffung von Arbeitsplätzen, dem Ausbau einer Freizeitinfrastruktur, der Ansiedlung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs (kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) in Verbindung mit dem Dienstleistungssektor und mit der Ausweisung attraktiven Baulandes (Wohn- und Mischbauflächen), das gewerbliche Einrichtungen nicht wesentlich störend zulässt, ist weiter mit einem Ansteigen der Einwohnerzahlen zu rechnen.
 - Vorgenannter Feststellung wird die Entwicklungstendenz 1990 – 1997 (Bevölkerungswachstum in 7 Jahren um 398 EW = 59 EW/Jahr) zugrunde gelegt, die das Anwachsen der Bevölkerung um weitere 2 % jährlich (d.h. ca. 35 EW jährlich) in den Folgejahren bis 2015 erfordert (siehe Erläuterung unter Pkt. 3.4.3.). Diese Zielstellung wird von der Kommune als reale Einschätzung gewollt unterstützt.
 - Der bauliche Zustand, der sanitäre Ausstattungsgrad (Bad/Dusche – WC 1990: 78,8 %, moderne Heizung 1990 : 53,1 %) sowie die gestalterische / städtebauliche Qualität zwingen zu vorrangigen Sanierungsmaßnahmen.
 - Um die Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandortes Gemeinde Rodleben zu erhöhen, bedurfte vorrangiger Maßnahmen hinsichtlich der grundlegenden Verbesserung der technischen Infrastruktur, wie u.a.
 - Stabilisierung der Trinkwasserversorgung (ist bereits abgeschlossen),
 - Verbesserung der Abwasserableitung (Sicherung einer ordnungsgemäßen Entsorgung)
 - Schaffung von Voraussetzungen zur Nutzung effektiver und umweltfreundlicher Heizmedien (zu 98 % abgeschlossen, Stand 1998)
 - Weitere wichtige Schritte zur Hebung der Lebensqualität in der Gemeinde Rodleben waren der bedarfsgerechte, siedlungsfreundliche Ausbau des Verkehrsnetzes (ist bereits weitestgehend abgeschlossen) und die Ökologisierung und die Verbesserung der Umweltbedingungen und des Landschaftsraumes.

1.3.2 Statistische Angaben

1.3.2.1 Landschaftsstruktur

Istzustand lt. Flächenerhebung – Stand: 31.12.1994
(aus Katasterunterlagen übernommen) insgesamt

	2049,3139	ha	
dav. landwirtschaftliche Nutzfläche	665,4661	ha	
dar. Ackerland	602,0080	ha	
dar. Grünland	47,6839	ha	
dar. Gartenland	15,7742	ha	
dar. Obstanlagen und Baumschulen	0,0000	ha	
dav. unbebaute Fläche	1104,2375	ha	
dar. Forsten und Holzungen	1032,7119	ha	
dar. Ödland	0,0000	ha	
dar. Unland	39,6279	ha	
dar. Wasserflächen	27,1345	ha	
dar. Abbauland	4,7632	ha	
dav. sonstige Wirtschaftsfläche	279,6103	ha	
dar. Straßenverkehrsflächen	58,3154	ha	
dar. Eisenbahnverkehrsflächen	11,3336	ha	
dar. Sport- und Erholungsflächen	5,3033	ha	
dar. Gedenk- und Bestattungsfläche	0,5750	ha	
dar. Sonstige Flächen	25,6723	ha	

1.3.2.2 Bevölkerungsstruktur / -entwicklung

Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1753 bis 1997

Die folgenden Aufzeichnungen wurden den Unterlagen des Bürgers Hans Dach entnommen:

Jahr	Einwohner
1753	110
1818	152
1848	194
1871	204
1900	342
1905	568
1950	800
1953	2070
1954	2193
1967	1868
1981	1600
per 31.12. 1991	1289
per 31.12. 1992	1257
per 31.12. 1997	1728
per 31.12. 1998	1665
per 30.06. 1999	1727

Einwohnerstruktur per 31.12.1997

Einwohner gesamt	1728
davon weiblich	862
davon männlich	865
davon Kinder und Jugendliche	381
davon im arbeitsfähigen Alter	1099
davon Rentner	248

Altersstruktur der Einwohner (Stand per 30.06.1999, lt. Einwohnermeldeamt Stadt Roßlau)

Lebensalter	(Jahrgänge)	1727	EW	=	100,00 %
00 – 06	(1993 – 1999)	76	EW	=	4,40 %
07 – 16	(1983 – 1992)	252	EW	=	14,54 %
17 – 30	(1969 – 1982)	295	EW	=	17,08 %
31 – 50	(1949 – 1968)	645	EW	=	37,25 %
51 – 65	(1934 – 1948)	287	EW	=	16,60 %
über 65	(1933 und eher)	175	EW	=	10,13 %

Eine steigende Tendenz in der Einwohnerentwicklung ist durch neugeschaffene Einfamilienhaus-siedlungen und kommunalen Erwerb eines Gebäudes, das vorher als Wohnhotel diente und jetzt 60 Wohnungen enthält, begründet.

Konfessionelle Gliederung

Derzeit gehören ca. 15 % der Einwohner zur Evangelischen Kirchengemeinde Rodleben. Die kirchliche Betreuung der evangelischen Gemeindemitglieder obliegt dem Pfarramt in Roßlau, Herrn Pfarrer Tobies.

1.3.2.3 Gebäudestruktur / -entwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:

Baualter der Wohngebäude und Wohnungen

Gebäude errichtet	Anteil in %
Wohngebäude insgesamt	100
bis 1899	ca. 10
1900 – 1918	-
1919 – 1945 + 1946 – 1970	ca. 70
1971 – 1980	-
1981 – 1988	-
ab 1988	ca. 20

Ermittlung der Wohnfläche (in Rodleben, Statistik LK AZE, Stand 1997)

• Wohnungen gesamt	600
• Wohnfläche gesamt	48.671 m ²
• durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	81,8 m ²
• durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	28,2 m ²
• Wohnungen je 1.000 Einwohner	344
• Wohnräume je Wohnung	4,6

Wohnausstattung (Stand 31.12.1998)

• Innen-WC	100 %
• Bad und Dusche	100 %
• moderne Heizung	98 %

Zusammenfassende Bemerkungen zu den Statistischen Angaben:

- Die Erhebungen weisen nach, dass sich ein Rückgang der Einwohnerzahlen mit der politischen Wende als geringfügige Größenordnung darstellt. (Abwanderung)
 - Der Bevölkerungszuwachs ab 1992 – 93 ist kontinuierlich (ca. 471 EW – Wachstumsrate, d.h. ca. 27,3 % in 5 Jahren, d.h. ein Zuwachs von durchschnittlich ca. 5,5 % jährlich).
 - Die Beschaffenheit des Wohnungsbestandes bzw. der Wohnsubstanz ist teilweise in überholungsbedürftigem Zustand.
 - Werterhaltung, Sanierung und Neubau (einschließlich Ersatzneubau) sind erforderlich.
 - Derzeit ist kein nennenswerter Leerstand an Wohnraum zu verzeichnen.
 - Die Wohnfläche je Person stellt sich dar
 - Kreisgebiet 27,7 m²
 - Gemarkung Rodleben 27,5 m².
- Im Vergleich zum Standard der Bundesrepublik (ca. 37,0 m²) besteht daher generell Bedarf an einer Wohnflächenerhöhung.

Die Ausstattung der Gemeinde mit Sport-, Spiel- und Gemeinbedarfsflächen liegt über den üblichen Orientierungswerten.

Für das Bestattungswesen werden 3 – 5 m² Friedhofsfläche je Einwohner berechnet.

Die derzeitige Friedhofsfläche bietet 1,89 m² / Kopf der Bevölkerung. Eine Erweiterung der Gesamtfläche um 2.500 m² ist angrenzend vorgesehen. Die dann vorhandene Friedhofsfläche ergibt 0,5750 ha / 1719 EW = 3,34 m² Bestattungsfläche je Einwohner.

2. Leitvorstellungen zum FNP

Gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind Ziel der planerischen Zuordnung aller Teilräume und Teilfunktionen. Vor allem die Zuordnung von Arbeitsstätten ist für die Region zur Bindung von Arbeitskräften und Schaffung von Arbeitsplätzen ebenso wichtig wie die territoriale Einbeziehung in den städtebaulichen Gesamtkomplex derart, dass keine Belastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen für die Wohnstätten und gemeinnützigen Einrichtungen entstehen.

Die harmonische Einbindung der Ortsteile in die Landschaft, Nutzen der Lagegunst der Gemeinde und eine umweltverträgliche Flächennutzung sind unter Beachtung der Feststellungen des Regionalplanes, der Festlegungen in der Konzeption zur Kreisentwicklung, der Empfehlungen und Hinweise des Landschaftsplanes neben dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen wesentliche Aufgaben.

Der Erhalt der Bausubstanz, die Modernisierung und Instandsetzung vorhandenen Wohnraumes und die gezielte Erweiterung des Wohnungsbestandes ist eine weitere langfristige Aufgabe.

Im einzelnen sind der Flächennutzungsplanung folgende Ziele gesetzt:

- schrittweise Entwicklung einer funktionellen Einheit insbesondere der Gemeinden im LK AZE,
- es sollen die flächenseitigen Voraussetzungen für die zur Verwirklichung der kommunalen Zielstellung notwendigen sozialen und wirtschaftlichen Grundlagen unter marktwirtschaftlichen Bedingungen geschaffen werden. Dabei ist die entwickelte funktionelle Einheit der Gemeinden zu beachten,
- das Landschaftspotential ist zu erhalten und zu entwickeln mit dem Ziel der Erhöhung des Erholungs- und Freizeitwertes,
- es sollen durch teilweise Veränderungen von Flächennutzungen Bedingungen für eine anziehende städtebaulichen Entwicklung im ländlichen Charakter mit einer annähernd geschlossenen Ortslage bei gleichzeitigem Abbau vorhandener Belastungen im Boden und in Gewässern geschaffen werden,
- es sollen durch die Festlegung von Bauerwartungsland und Flächenvorsorge für abgestimmte Nutzungsstrukturen die kurzfristige, mittelfristige und langfristige Entwicklung gesichert werden
- der Erhalt der Bausubstanz, die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und vorhandenem Wohnraum und die gezielte Erweiterung des Wohnungsbestandes ist eine weitere langfristige Aufgabe. Bei allen durchzuführenden Maßnahmen ist zu sichern, dass sie sich in die vorhandenen baulichen und landschaftsräumlichen Strukturen einfügen bzw. sich diesen anpassen,
- um die Urbanität der Gemeinde zu festigen, haben die Schließung von Baulücken und die Sanierung grundsätzlichen Vorrang vor Neuerschließungen,
- es ist für alle Bereiche von vornherein eine ausreichende Flächenvorsorge als Wachstumsreserve vorgesehen. Der FNP regelt die beabsichtigte längerfristige Entwicklung in ihren Grundzügen auf der Grundlage der Zielstellungen genannter übergeordneter Planungen und Konzeptionen.

In den neuen Bundesländern sind besondere strukturelle Mechanismen zu beachten. So wird sich im allgemeinen Strukturwandel der Wirtschaft der Umfang der landwirtschaftlichen Produktion nicht erweitern. Es sollen daher Möglichkeiten geschaffen werden, um umweltverträgliche Gewerbe mit vorzugsweise nichtstörendem Charakter anzusiedeln.

Der Bestand ansässiger Handwerksbetriebe ist durch Maßnahmen der Modernisierung von Gebäuden und Produktionsstätten (natürlich neben der Förderung der Ansiedlung gewerblicher Produktions- und Dienstleistungsunternehmen) weiter vorrangig zu sichern.

Innerhalb der Ortslage Rodleben ist aber einer Industrialisierung des Dorfgebietes vorzubeugen, hier sollen in Zukunft nur klein- und mittelständische Gewerbe angesiedelt werden. Mit dem Ziel, zusätzliche Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung zu schaffen, werden weiterhin in bestimmten Lagen Gewerbegebiete angeboten.

3.2. Spezielle Planungsziele

Vorrangiges Ziel der Gemeindeentwicklung ist die Stärkung und Entwicklung der wirtschaftlichen Basis der Gemeinde. Allen bestehenden gewerblich tätigen Unternehmen werden durch die gewählten Plandarstellungen langfristig Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeiten gewährt.

Die Beachtung der rechtlichen und planerischen Grundlagen entsprechend der Darlegungen im Punkt 1.2. dieser Erläuterungen sind Voraussetzung, dass alle erforderlichen Veränderungen im Endzustand dem typischen Charakter

- sowohl der vorhandenen Umwelt bzw. den natürlichen Gegebenheiten
 - als auch der sich unterordnenden Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung (Abrundung) entsprechen.
- Mit der Erhöhung bzw. Verbesserung der Qualität der natürlichen Gegebenheiten und der gebauten Umwelt soll sich der Ort zum attraktiven Anziehungspunkt entwickeln.
 - Auf gesonderte gewerbliche Bauflächen kann nicht verzichtet werden.
 - Ausgewiesene Mischbauflächen sollen die Zuordnung gewerblicher Einrichtungen sichern (die das Wohnen nicht wesentlich stören), die vorwiegend durch Lückenschließungen zwischen bereits bebauten Gebieten erreicht werden können.
 - Dem Fremdenverkehr und der Entwicklung des Tourismus Rechnung tragend, müssen die vorhandenen
- kulturellen und sportlichen Einrichtungen bzw.
 - Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und
 - Anlagen des Gast- und Beherbergungsgewerbes
- müssen ständig weiterentwickelt und gefördert werden.

3.3 Natürliche Grundlagen

- Klima

Rodleben liegt in der Klimazone Mittel, das entspricht dem Wärmedämmgebiet II (DIN 4108). Besonderheiten oder Abweichungen zum landesüblichen Klima müssen nicht angenommen werden.

- Bodenbeschaffenheit

Weite Gebiete der Gemarkung sind Waldflächen, Wiesen und landwirtschaftliche Nutzflächen.

- Grund- und Oberflächenwasser

Das Grundwasser wird in seiner Höhe von den umliegenden Gewässern beeinflusst.

Die Wasserflächen (Wasserspiegel) haben eine mittlere Höhe von ca. 54,5 m ü. NN.

Oberflächenwasser wird gut abgeleitet, die Böden sind wasseraufnahmefähig.

- Erhebungen

Die Hauptkreuzung in Rodleben (Ortskern) hat die Höhe 72,5 m. Der Wasserspiegel der Elbe befindet sich bei ca. 54,6 (flussabwärts) bis 54,8 m (flussaufwärts). Der Schlossberg im Waldgebiet „Revier Spitzberg“ (nördlich der B 184) hat eine Höhe von 111,0 m (alle ü NN).

3.4. Bevölkerung und Wohnen

3.4.1. Allgemeine Darlegungen und Begründung

Der Planung liegt eine Einwohnerzahl von 1728 EW (Stand 31.12.1997) zugrunde.

Im Punkt 3.4.3. des Erläuterungsberichtes werden Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung getroffen bzw. ist der Flächenbedarf von Bauerwartungsland begründet.

Dabei werden laufende Bauleitplanverfahren (planreife Dokumentationen) mit in Betracht gezogen und weitere Entwicklungsmöglichkeiten bis über das Jahr 2015 aufgezeigt.

Der FNP weist durch Beachtung der vorliegenden gesetzlichen Grundlagen

- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998
- Landesentwicklungsplan vom 23. August 1999
- Regionalplan (Entwurf)- *Mittlerweile als*
- Regionales Entwicklungsprogramm Regierungsbezirk Dessau vom Juli 1996
- Kreisentwicklungsplan Landkreis Anhalt-Zerbst vom September 1996 (Entwurf)

der Festlegungen in diesen Plänen ein hohes Maß an Übereinstimmung mit diesen aus. Abweichungen sind nur geringfügig bzw. kommunal gewollt.

Der FNP geht jedoch somit grundsätzlich davon aus,

- überdimensionierte extensive Erweiterungen der Ortslage weitestgehend zu vermeiden und
 - Splittersiedlungen nicht zu festigen, die vorerst belassen (und damit Bestandsschutz genießen), aber überplant wurden.
- Der Dorfkern ist grundsätzlich zu erhalten, die Sanierung (insbesondere der Mehrseithöfe) ist anzustreben. Damit bleibt der ländliche Charakter gewahrt.
 - Die vorhandenen Baugebiete (Wohn- und Mischgebiete) wurden bewusst eng gefasst bzw. so begrenzt, dass eine sinnvolle Lückenschließung (Bebauungsergänzung) möglich ist. Die Zuordnung neuer Wohnbauflächen erfolgt lediglich im östlichen und nördlichen Randbereich von Rodleben.
 - Die Blockinnenbereiche werden als Wohnbaufläche ausgewiesen, da die ländliche Bebauung teilweise mehr Fläche in Anspruch nimmt, als ein klassisches Einfamilienhaus. Um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, ländlich typische Gebäude oder hofähnliche Anlagen zu errichten, wurden die Baufelder nicht nur auf einen schmalen Randstreifen entlang der Blockränder begrenzt.
 - Die Nutzung ohne Bebauung wird weiterhin als Grün- oder Gartenland ermöglicht.
 - Die vorhandenen Mischbauflächen lassen durch Lückenschließung / Bebauungsergänzung die optimale Zuordnung von gewerblichen Einrichtungen / Dienstleistungsbetrieben u.a. neben dem Wohnen gleichberechtigt zu, soweit sie die Wohnfunktion nicht wesentlich stören.

Die vorgenannten Zielfunktionen entsprechen der Zielstellung der Gesamtentwicklung, wie in den allgemeinen Grundlagen dieser Erläuterung dargelegt. Sie werden zusätzlich wie folgt begründet:

- Der Planung für Wohn- und Mischbauflächen wird zugrunde gelegt, dass die Bevölkerungszahl mit der Verbesserung des sozialen Umfeldes in ländlichen Gebieten und der damit geringeren Abwanderung jüngerer Bürger längerfristig steigen wird.

Hinzu kommt, dass die in den städtischen Gebieten schneller steigenden Lebenshaltungskosten, eine bewusster umweltschonende Lebensweise der Menschen sowie die steigende Mobilität zu Neuanordnungen führen wird.

Ein Bedarf an Wohnbauflächen wird auch aus dem Wunsch zur Erhöhung der Wohnqualität von bereits mit Wohnraum versorgten Einwohnern bestehen, da trotz der bisher erbrachten Erneuerungsleistungen bauliche Mängel und Mängel des Wohnumfeldes vorhanden sind, die es stufenweise abzubauen gilt.

Aus den genannten Gründen ist die Erhaltung und Entwicklung des Wohnungsangebotes sowohl über Wohnungsausbau und als auch Wohnungsneubau zu erreichen.

Die Gebäude- und Wohnbausubstanz besteht zum überwiegenden Teil aus Eigenheimen mit unterschiedlichem Bauzustand. An ca. 30 % der Wohngebäude wurde bisher keine Modernisierung bzw. Rekonstruktion vorgenommen.

Dennoch ist kein nennenswerter Leerstand an Wohnungen und Wohngebäuden vorhanden.

Der Bestand ist zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen, die Wohn- und Wohnumfeldqualität bei für Mietwohnungen sozialverträglichen Mieten und für Eigentümer vertretbaren Belastungen zu

verbessern. Dazu sind alle Möglichkeiten der staatlichen und kommunalen Förderung und Bezuschussung, aber auch von Geboten und Festsetzungen der Gemeinde zu nutzen.

Für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung steht der Altbaubestand somit an erster Stelle. Da dieser bisher komplett ausgelastet ist, muss der Wohnungsbestand behutsam, aber angemessen extensiv erweitert werden.

Wohnbebauungen sind insgesamt durch:

- Verdichtung untergenutzter Grundstücke,
 - Lückenbebauung von vereinzelt noch nicht bebauten Grundstücken in bereits bebauten Gebieten (nicht einzeln dargestellt) und
 - Inanspruchnahme von neu ausgewiesenem Bauland (Bauerwartungsland) durch Nutzungsveränderung (Wiese in Wohnbaufläche)
- vorgesehen.

Damit ist die Nutzungsveränderung bezogen auf die Gesamtgemarkung unbedenklich, zumal die Eingriffe in Natur und Landschaft, wie in Pkt. 3.6.1. begründet, mehr als ausgleichbar sind.

Für die zeitliche Inanspruchnahme sollten die Verdichtung untergenutzter Grundstücke und die Bauungen der wenigen vorhandenen Baulücken Vorrang vor der Bebauung neuen Baulands haben. Im Allgemeinen ist nur eine ländliche und landschaftlich geprägte offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zuzulassen. Ausnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich und dort gesondert zu kennzeichnen.

Übergeordnetes räumliches Leitbild des FNP's ist eine am Bestand orientierte konzentrierte dichte Verteilung. Die tatsächliche Inanspruchnahme von ausgewiesenen Wohnbauflächen wird u.a. von der Zeitachse der Mietpreisbindungen und zu erwartenden weiteren Förderungen des öffentlichen und eigenfinanzierten Wohnungsbaues abhängen.

Auf jeden Fall werden die großzügige Ausweisung von Bauland für Wohnbebauungen und weitere Flächenvorsorge die Grundstückspreise begrenzen, den eigenfinanzierten Wohnungsbau und die Gesamtentwicklung der Gemeinde fördern.

Neben Neubaumaßnahmen in der Gemeinde ist eine behutsame Dorferneuerung von außerordentlicher Bedeutung. Zur Beschleunigung der Entwicklung sollten bereits frühzeitig diesbezügliche Untersuchungen durchgeführt und daraus abgeleitet Sanierungsgebiete nach folgenden Grundsätzen förmlich festgelegt werden.

Dies kann für folgende Varianten erfolgen:

- umfassende Dorferneuerung
- mit umfangreichen Gebäude- und wohnbezogenen Verbesserungsmaßnahmen, wo Bausubstanzmängel es erfordern und die Wohnungsversorgung es insgesamt zulässt, können auch Abrisse vorgenommen werden.
- einfache Dorferneuerung, wo die Ausstattung der Wohnungen und der Zustand der Gebäude durch einfache Maßnahmen verbessert werden.
- vorbeugende Dorferneuerung, die sich auf Fördermaßnahmen für den öffentlichen Raum beschränken, um wohnungsbezogene Verbesserungen von privater Seite anzuregen.

Für eine umfassende Dorferneuerung wäre auf jeden Fall das Altdorf (Dorfzentrum) vorzusehen, da dessen Sanierung äußerst wichtig für die grundsätzliche Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde ist.

3.4.2. Geplante Baugebiete

Baugebiet	Bezeichnung	Fläche ha	WE ca.	Aufstellungs- beschluss
abgeschlossene Pläne:				
B-Plan Nr. 1	Steinbergsweg / Kohlhofweg	7,91	84	bereits umgesetzt
B-Plan Nr. 2	Karl-Marx-Straße	3,89	50	bereits zu 75 % vermarktet (innerhalb nur eines Jahres!)

			12,59	151	
vorgesehene Pläne:					
B-Plan	W 1	Wohngebiet „West“	2,58	40	noch nicht gefasst
B-Plan	W 2	Nr. 6 Ha – Wo – Ge	0,79	17	Beschluss gefasst Nr. 229 / 01 / 98, wird zurückgezogen!

3.4.3. Begründung zum Flächenbedarf

Dem Nachweis werden

- der Bedarf entsprechend Berechnung
- die geplanten Baugebiete (abgeschlossene Bauleitplanverfahren)
- Entwicklungstendenzen (Reserve- / Vorbehaltsflächen) zugrunde gelegt.

3.4.3.1. Wohnungen für den Eigenbedarf

Gemäß der Entwürfe zum Landesplanungsgesetz LSA / Landesentwicklungsprogramm (LEP), zum Regionalem Entwicklungsprogramm RP Dessau (REP) und zur Kreisentwicklungskonzeption (KEP) ist Rodleben kein „Zentrum“, demzufolge kein privilegierter Standort für extensiven Wohnungsbau.

Daraus leiten sich die folgenden Schlussfolgerungen ab:

Eigenbedarf aus:

1. Bevölkerungszuwachs (bei etwa gleichbleibender Geburtenrate)

Jahr	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Einwohner	1257	1269	1360	1481	1652	1728	1728
Geburten	24	20	19	11	17	21	12
Rate in %	1,91	1,58	1,40	0,74	1,03	1,22	0,69

Geburtenrate und daraus resultierender Bevölkerungszuwachs: tendiert gegen 0,0 %
Bei diesem Bevölkerungswachstum bedeutet dies keinen konkreten Baulandbedarf.

2. Abriss und Ersatz bzw. Sanierung von vorhandenen Wohngebäuden:

betrifft ca. 10 % der vorhandenen Bebauung (geschätzt),

aber: durch Verdichtung / Erweiterung auf vorhandenem Grundstück ist nur wenig Zuwachs an Bauland erforderlich:

		Anteil
Wohngebäude	vor 1900	10 %
Wohngebäude	1900 – 1918	-
Wohngebäude	1919 – 1970	70 %
Wohngebäude	1970 – 1988	-
Wohngebäude	ab 1988	20 %
		100 %

Erneuerung durch Abriss und Neubau (geschätzt) 5 % des Wohnungsbestandes

der Gebäude vor 1900 5 % von 10 % = 0,05 %

600 WE * 0,05 % = 30 WE

30 WE * 100 m² / WE = 3.000 m²

Durch Verdichtung der vorhandenen Bebauung und weniger Neubauanteil mit neu erschlossenem Bauland ergibt sich die durchschnittlich geringere Grundstücksgröße. Für den Bedarf aus Ersatz für Abriss werden ca. 0,3 ha Bauland benötigt.

3. Anpassung der Wohnfläche an gesamtdeutschen Wohnflächen-Durchschnitt

Durchschnitt	alte Bundesländer	=	37,0 m ² / Einwohner
Durchschnitt	Rodleben (lt. KEP)	=	28,2 m ² / Einwohner
Differenz	(Nachholbedarf)	=	8,8 m ² / Einwohner
1.728 EW	* 8,8 m ² / EW	=	15.206 m ²

$$15.206 \text{ m}^2 / 81,8 \text{ m}^2 / \text{WE} = 186 \text{ WE}$$

(durchschnittliche Wohnungsfläche)

Diese Werte werden sich im Wesentlichen beim Geschosswohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungsbau) niederschlagen. Ein Rückschluss auf den konkreten Bedarf an Bauland ist schwierig und wird hier stark gerundet.

Anteil WE:	80 %,	Anteil EFH-Grundstücke:	20 %
Der Nachholbedarf wird für den Planungszeitraum mit 50 % angesetzt:			
186 WE *	20 %	=	37,2 EFH's
37,2 EFH's *	50 % Bedarf	=	18,6 EFH's
18,6 EFH's *	500 m ² Bauland	=	9.300 m ² .

Im Zuge der Sanierung von kommunalen Wohngebäuden kann die angebotene Wohnfläche/Person nur schrittweise dem Bundesdurchschnitt angepasst werden. Dadurch müssen diese veränderten Haushaltsgrößen durch die Bereitstellung von anderen Wohnungen auf ca. 0,9 ha Bauland ausgeglichen werden.

4. Reduzierung der Haushaltsgröße auf die Durchschnittsgröße des Landkreises Anhalt-Zerbst

Rodleben:	2,48	Pers./Haushalt	
LK AZE:	2,19	Pers./Haushalt	
d.h.:	1.728 Einw. /	2,48	Einw./Haushalt = 696,7 Haushalte
	1.728 Einw. /	2,19	Einw./Haushalt = 789,0 Haushalte
	696,7 Haush. -	789,0	Haushalte = - 92,3 Haushalte

Dieses Defizit an Haushalten wird sich nicht direkt auf eine gleiche Anzahl von Grundstücken und damit Bauland auswirken, da die teilweise Erweiterung der vorhandenen Bebauung auf den vorhandenen Grundstücken berücksichtigt werden muss.

Für 30 % dieser Haushalte sollten Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

$$92 \text{ WE} * 30 \% * 500 \text{ m}^2 = 13.800 \text{ m}^2$$

Das erfordert zusätzliches Bauland von einer Fläche von ca. 1,4 ha.

5. Zuzug durch Gewerbeansiedlung

Dazu ist Nachweis der kommenden Ansiedlungen (bzw. gesicherte Prognose) und des damit verbundenen Zuzuges erforderlich.

Die Gemeinde Rodleben hat sich wirtschaftlich seit der politischen Wende enorm entwickelt. Firmen der Industrie und Landwirtschaft sowie Dienstleistungsbetriebe siedelten sich in den letzten 10 Jahren in der Gemeinde an und diese Tendenz wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Durch die Unwägbarkeit von Gewerbeansiedlungen und den daraus resultierenden Arbeitskräfte- und Wohnungsbedarf kann keine definierter Bedarf an Bauland abgeleitet werden. – Diese Entwicklung muss abgewartet werden, um dann möglichst kurzfristig zu reagieren. Sollten die bisher ausgewiesenen Flächen nicht ausreichen, muss der Flächennutzungsplan kurzfristig den konkreten Erfordernissen angepasst werden.

6. Zusammenstellung:

1. aus Bevölkerungswachstum	:	0,0	ha
2. Ersatzneubau / Sanierung	:	0,3	ha
3. aus Wohnflächenerhöhung	:	0,9	ha
4. Reduzierung der Haushaltsgrößen	:	1,4	ha
5. Zuzug durch Gewerbeansiedlung	:	<u>0,0</u>	ha
		2,6	ha

Durch o.g. Sachverhalte werden in Rodleben ca. 2,6 ha zusätzliches Bauland benötigt. Dem trägt die Ausweisung der Wohnbaufläche W 1 (mit 25.841 m²) exakt Rechnung.

3.4.3.2. Lage der Verdichtungsgebiete

Es sind keine extensiven Erweiterungen der Ortslage erforderlich und begründbar, d.h. es werden in den übergeordneten Planungen nur Abrundungen (städtebauliche Arrondierungen) und Verdichtungen zugelassen.

1. Möglichkeiten der Abrundung

im Nordwesten reines Wohngebiet westlich des Schulzentrums, nördlich Wohngebiet
B-Plan Nr. 1 „Steinbergsweg / Kohlhofweg“, ca. 3,0 ha Fläche möglich.

Dieser Standort kann nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden, da die Schule und die auf dem Gelände des Freibades geplante Erweiterung der Sportfläche durch die entstehende Lärmemission die Anlage eines Wohngebietes ausschließt und sich auf diesem Standort eine unterirdische Hausmülldeponie befindet.

im Südosten reines Wohngebiet zwischen der Mischbaufläche an der Hauptstraße
(Reiterhof, Therapiezentrum) und dem bisherigen V + E – Plan Nr. 6
„Ha Wo Ge – Zerbst“, ca. 3,0 ha Fläche möglich.

Dieser Standort kann insgesamt nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden, da die Erweiterung des Reiterhofes als Reit- und Therapiezentrum unbedingten Vorrang hat.

Weiterhin wird die dort verlaufende Gewässer Dammpitte noch als Vorfluter genutzt.

Die dabei auftretende Geruchsbelästigung schließt die Anlage eines Wohngebietes in diesem Bereich aus.

2. Verdichtung / Anbindung an Ortslage

Im Osten entlang der Landesstraße Rodleben – Roßlau

Hier können die im Außenbereich liegenden Gewerbeansiedlungen an die Ortslage durch die Einfügung von Bauflächen angebinden werden, der städtebauliche Missstand der offenen Bereiche zwischen den Baufeldern kann so beseitigt werden.

Der fortschreitenden Zersiedelung wird somit erfolgreich entgegengewirkt (Forderung aller o.g. Entwicklungskonzeptionen). Die Lage zum Ort und zur Straße ist aber für eine Wohnbaufläche nicht geeignet, so dass hier nur ein Gewerbegebiet ausgewiesen wurde.

Im Westen Anschluss an vorhandenes Neubau-Wohngebiet
B-Plan Nr. 1 Steinbergsweg / Kohlhofweg

Die bereits vorhandene neugeschaffene Infrastruktur kann problemlos für den neuen Wohnbaustandort erweitert werden. Die Lage ist auch frei von Beeinträchtigungen durch vorhandenes Gewerbe (die gegenüber, an der Straße nach Neeken, geplante Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes muss sich im Baugenehmigungsverfahren der geplanten Wohnbebauung unterordnen! Es ist deshalb als „GE – Gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen“ ausgewiesen!).

Dieser Standort bietet so durch seine Lage zu Ort und die einfache (kostengünstige) städtebauliche Situation günstigste Voraussetzungen für eine neue Wohnbaufläche.

3.4.4. Flächenbilanz

In der Gemarkung Rodleben sind folgende Flächen vorhanden:

Gemarkung Rodleben	insgesamt	2.056,53	ha
Boden- und Wasserfläche	insgesamt	1.776,92	ha
Siedlungs- und Verkehrsfläche	insgesamt	...279,61	ha

Ausgewiesen sind folgende Flächen:

W 1	25.841,99 m ²	=	ca.	2,6	ha
-----	--------------------------	---	-----	-----	----

Dadurch erhöht sich die bisherige Siedlungs- und Verkehrsfläche um 0,93 %.

Somit entspricht die ausgewiesene Wohnbaufläche dem errechneten Bedarf im zeitlichen Geltungsbereich des FNP's. Siehe auch detaillierten Bedarfsnachweis.

Im Flächennutzungsplan teilen sich die Flächen wie folgt auf:

lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha	Fläche in %
1	Wohnbauflächen	44,26	2,15
2	Gemische Bauflächen	7,90	0,38
3	Gewerbliche Bauflächen	154,00	7,49
4	eingeschränkte gewerbl. Bauflächen	14,62	0,71
5	Flächen für den Gemeinbedarf	1,24	0,06
6	Flächen für Sport u. Spielanlagen	6,10	0,30
7	Verkehrsflächen (incl. überörtl. Verkehrsfl.)	15,57	0,76
8	Eisenbahn	3,52	0,17
9	Grünflächen	5,11	0,25
10	Abschirmgrün (Lärmschutzwall)	4,98	0,24
11	Wasserflächen	15,48	0,75
12	Flächen für die Landwirtschaft	668,69	32,50
13	Flächen für die Landwirtschaft – Grünland	26,35	1,28
14	Wald	1.072,86	52,17
15	Altlastenflächen	12,23	0,60
16	Ausgleichs- und Ersatzflächen	3,62	0,19
	Gesamt	2.056,53	100,0

zu 3.4 Bevölkerung und Wohnen

Ziele und abgeleitete Darstellungen

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Zusammenstellung der wohnbauflächenrelevanten Daten für die Stadt Dessau innerhalb der seit dem 01. Januar 2005 gültigen Stadtgebietsgrenzen

Die Zusammenstellung der wohnbaurelevanten Daten berücksichtigt das gesamte Gebiet der Stadt Dessau in den seit der Eingemeindung von Rodleben und Brambach geltenden Grenzen, weil sich die Flächennutzungsplanung auf das gesamte Dessauer Stadtgebiet bezieht.

Die wohnbaurelevanten Flächen setzen sich aus dem vollen Umfang der dargestellten Wohnbauflächen und dem zu 50% in Ansatz gebrachten Umfang der dargestellten gemischten Bauflächen zusammen.

Die nachfolgend aufgeführten Zahlen und Fakten basieren auf den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, den Angaben des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Dessau (Bereich Statistik und Wahlen), ferner dem Stadtentwicklungskonzept Dessau vom Dezember 2001 und seiner beiden Fortschreibungen vom Januar 2004 und Mai 2006 – sowie auf dem Entwicklungskonzept für die Gemeinde Rodleben vom August 2004. Zugrundegelegt wurden auch die Aussagen der bereits genehmigten Flächennutzungspläne für die Stadt Dessau und die Gemeinde Rodleben.

Während die Stadt Dessau in den Grenzen vom 31.12.2004 seit 1990 einen permanenten Einwohnerschwund zu verzeichnen hat, stiegen die Einwohnerzahlen von Rodleben und Brambach nach kurzzeitig andauernder rückläufiger Entwicklung

(1990-1992) ab 1993 wieder an. Seit dem Zeitraum 2002/2003 ist die Einwohnerzahl jedoch wieder leicht rückläufig (vgl. tabellarische Übersicht über die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Dessau sowie in den Ortschaften Rodleben und Brambach von 1990 bis 2004 und vom 31.03.2005 bis zum 30.06.2006).

Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften Rodleben und Brambach im Zeitraum von 1990 bis 2004 und vom 01.01.2005 bis zum 30.06.2006

<i>Jahr/Stichtag</i>	<i>Dessau insgesamt</i>	<i>Rodleben</i>	<i>Brambach</i>
1990*		1.330	374
1991*		1.289	361
1992*		1.257	358
1993*		1.269	365
1994*		1.369	364
1995*		1.438	395
1996*		1.646	403
1997*		1.728	408
1998*		1.665	407
1999*		1.742	425
2000*		1.734	439
2001*		1.746	427
2002*		1.758	415
2003*		1.715	423
2004*		1.685	409
2005-03-31**	79.214	1.638	400
2005-06-30**	78.862	1.614	401
2005-09-30**	78.587	1.600	384
2005-12-31**	78.426	1.597	392
2006-06-30**	77.814	1.580	382

* Angaben vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt

** Angaben von der Stadt Dessau, Amt für Stadtentwicklung- Kommunale Statistikstelle

So waren in der Stadt Dessau mit Stand vom 31.12.2005 78.426 Einwohner gemeldet. In Rodleben wohnten zu diesem Zeitpunkt 1.597 Einwohner, in Brambach waren es 392 Einwohner.

Nach wie vor ist die Bevölkerungsentwicklung rückläufig: Bereits ein halbes Jahr darauf (Stand vom 30.06.2006) hatten 77.814 Einwohner ihren Hauptwohnsitz in Dessau. Davon entfielen auf Rodleben 1.580 Einwohner und auf Brambach 382 Einwohner.

Altersstruktur der Einwohner in der Ortschaft Rodleben mit dem Stand vom 30.06.2006, zusammengestellt nach den Angaben des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Dessau – Kommunale Statistikstelle

<i>Lebensalter</i>	<i>Anzahl der Einwohner</i>	<i>Anteil an Gesamteinwohnerzahl (Ortschaft Rodleben)</i>
<i>0 bis 6 Jahre</i>	<i>71</i>	<i>4,5 %</i>
<i>7 bis 18 Jahre</i>	<i>217</i>	<i>13,7 %</i>
<i>19 bis 39 Jahre</i>	<i>377</i>	<i>23,9 %</i>
<i>40 bis 59 Jahre</i>	<i>595</i>	<i>37,7 %</i>
<i>60 bis 75 Jahre</i>	<i>260</i>	<i>16,4 %</i>
<i>über75 Jahre</i>	<i>60</i>	<i>3,8 %</i>
	<i>1.580</i>	<i>100,0 %</i>

Gegenüber der auf S. 22 der Begründung ersichtlichen Übersicht über die Altersstruktur der Gemeinde Rodleben mit dem Stand vom 30.06.1999 hat sich die Altersstruktur – zeitlich um fünf Jahre versetzt – bei sinkender Einwohnerzahl kaum verändert. (Die jeweils unterschiedlich aufgeführte Lebensspanne liegt in der unterschiedlichen Erfassung der Städte Roßlau und Dessau begründet.)

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Dessau geht auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes, das wiederum auf den Aussagen der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt basiert, von einer Bevölkerungszielzahl von 70.000 Einwohnern im Jahr 2010 aus.

Bei der Betrachtung der Einwohnerentwicklung in den Ortschaften Brambach und Rodleben seit 1990 ergibt sich eine durchschnittliche Einwohneranzahl für Brambach von 380 und für Rodleben von 1570. Im Zeitraum vom 31.03.2004 bis zum 30.06.2006 ist je Quartal ein durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang in Rodleben von 10 bis 15 Einwohnern zu beobachten vorrangig aufgrund des immer noch vorhandenen Negativsaldos zwischen Geburten- und Sterberate. In Brambach betrug dieser Rückgang je Quartal im selben Zeitraum durchschnittlich 3 bis 5 Einwohner. Auf dieser Grundlage und in bezug auf den nach bisherigen Kenntnisstand zu erwartenden weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen werden folgende Einwohnerzielzahlen für Rodleben und Brambach für den Zeitraum 2010 gewählt: für Rodleben 1500 Einwohner und für Brambach 350 Einwohner. Das ergibt eine Einwohnerzielzahl für die Stadt Dessau in den seit dem 01.01.2005 geltenden Grenzen von 71.850 Einwohnern im Jahr 2010.

Das wiederum bedeutet eine Verringerung der Anzahl gegenüber dem Zeitpunkt vom 30.06.2006 von 5.964, vorrangig aufgrund des immer noch vorherrschenden Negativsaldos zwischen Geburten- und Sterberate.

Für die Stadt Dessau ist in der seit dem 01.01.2005 geltenden Umgrenzung ein Gesamtbestand von 47.406 Wohneinheiten ermittelt worden. Dieser Gesamtbestand setzt sich zusammen aus dem Wohnungsbestand der Stadt Dessau mit Datum 31.12.2004 von 46.555 WE sowie dem Bestand an Wohnungen der seit dem 01.01.2005 zu Dessau zugehörigen Ortsteile Rodleben und Brambach mit 851 WE (s. Stadt Dessau – 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes – Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte für Dessau und Roßlau, StadtBüro Hunger Berlin, Mai 2006, S. 45 ff.)

Unter Berücksichtigung einer zu erwartenden durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,9 Personen je Wohneinheit (WE) und unter Berücksichtigung der weiteren rückläufigen Einwohnerentwicklung, die sich einerseits aus dem Negativsaldo zwischen Geburten- und Sterberate, andererseits aus den in der Regel arbeitsbedingten – wenn auch zwischenzeitlich zurückgegangenen, so doch weiterhin anhaltenden Wegzügen von Bürgern ergibt, müssen nach bisherigem Erkenntnisstand kurz- bis mittelfristig mindestens 6940 Wohnungen vom Markt genommen werden. Für 4.878 Wohnungen ist die künftige Entwicklung noch nicht klar zu bestimmen. Damit ergibt sich ein möglicher Gesamtreduktionsbedarf von 11.818 Wohnungen. Ohne den üblichen Verfügungsfond von 5% würde kurz- bis mittelfristig ein Bedarf an 35.588 Wohnungen vorhanden sein. Unter Berücksichtigung des 5%igen Verfügungsfonds wäre ein Bedarf an 37.367 Wohnungen zu verzeichnen.

Der tatsächliche Umfang an Darstellungen von Wohnbauflächen im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dessau unter Berücksichtigung sowohl von dessen 1. Änderung – Teilflächennutzungsplan Rodleben – als auch der 1. Ergänzung – Teilflächennutzungsplan Brambach beträgt 1.179,6 ha., der tatsächliche Umfang der zu 50% angesetzten wohnbaurelevanten gemischten Bauflächen beträgt 254,2 ha. Das ergibt einen Gesamtumfang der tatsächlichen Darstellung wohnbaurelevanter Flächen von 1.433,8 ha.

Werden ferner die durch die Eingemeindungen von Brambach und Rodleben zum Stadtgebiet hinzugekommenen dörflichen Siedlungsstrukturen mit ihrer niedriggeschossigen Bebauung und der vorhandenen geringen Baudichte berücksichtigt, kann auch eine niedrigere Baudichte (Wohnungsdichte) als bisher (27 WE / ha im genehmigten FNP von Dessau) angenommen werden. Gewählt wird nunmehr eine Baudichte (Wohnungsdichte) von 25 WE / ha. Daraus ergibt sich ohne Hinzuziehung eines Verfügungsfonds von 5 % ein Bedarf an darzustellenden wohnbaurelevanten Bauflächen von etwa 1.500 ha, mit 5%igem Verfügungsfonds von etwa 1.600 ha.

Daraus folgt, dass trotz der geringfügigen Erhöhung des Umfangs an Darstellungen wohnbaurelevanter gemischter Bauflächen in einer Größenordnung von insgesamt 3,5 ha - anteilig zu 50% angesetzt sind das 1,5 ha - durch nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen sowohl des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 168 der Stadt Dessau – „Pharmastandort Rodleben- Tornau“ –(vormals B- Plan Nr. 4.2 der Gemeinde Rodleben) als auch eines rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Bereich „Dorfstücke“ der Umfang der dargestellten wohnbaurelevanten Flächen den Umfang des ermittelten Bedarfs an wohnbaurelevanten Flächen um über 60 ha unterschritten wird.

Eine Reduzierung des bisher dargestellten Umfangs an wohnbaurelevanten Flächen – das sind die Wohnbauflächen und die anteilig zu 50 % in Ansatz gebrachten gemischten Bauflächen – ist demnach nicht erforderlich.

Mehr als ausgeglichen wird der geringfügige Zuwachs an Darstellungen von gemischten Bauflächen – und damit von wohnbaurelevanten Flächen durch die gemäß dem Entwicklungskonzept für die Gemeinde Rodleben die zunächst bis 2015 angedachte Rücknahme von 55 Wohnungen vom Markt sowohl in der im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Mehrfamilienhausbebauung in Tornau als auch in der

außerhalb dieses Geltungsbereiches befindlichen mehrgeschossigen Wohnbebauung „Am Wäldchen“

(Quelle: Entwicklungskonzept für die Gemeinde Rodleben, Büro für Siedlungserneuerung Dr. Schmidt, Dessau, August 2004).

Inzwischen allerdings ist der in Plattenbauweise errichtete 5-geschossige Wohnblock Am Wäldchen 13-18 mit 60 Wohneinheiten bereits „stillgelegt“ sprich leergezogen worden.

Die wesentlichen Inhalte der vorgenannten verbindlichen Bauleitplanungen werden nachstehend nunmehr näher erläutert:

Zur zusätzlichen Darstellung gemischter Bauflächen in der 1. Änderung des FNP Dessau – Teilflächennutzungsplan Rodleben – gegenüber der genehmigten Planfassung

Teilbebauungsplan Nr. 4.2 der Gemeinde Rodleben (jetzt: Bebauungsplan Nr. 168-B der Stadt Dessau) „Pharmastandort Rodleben- Tornau, Teilgebiet B“: gemischte Baufläche entlang dem südlichen Streetzer Weg im Siedlungsteil Tornau (Teil A der 1. Änderung)

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Rodleben – „Pharmastandort Rodleben- Tornau“ gab es seitens der Grundstückseigentümer und der Bewohner der Bebauung am südlichen Streetzer Weg zahlreiche Anregungen in Bezug auf die ursprüngliche Festsetzung der dort befindlichen privaten Grundstücksflächen als Gewerbegebiet dahingehend, diese nicht als Gewerbegebiet festzusetzen.

Gemeinde bzw. Stadt, Unternehmen und Planer suchten gemeinsam nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. Diese mündeten letztendlich darin, den B- Plan Nr. 4 in die Teilbereiche 4.1 und 4.2 zu untergliedern, um die geplanten Investitionen am Pharmastandort nicht zu gefährden.

Der Teilbebauungsplan Nr. 4.1 wurde mittlerweile durch die kommunale Aufsichtsbehörde genehmigt und ist rechtswirksam.

Die aufgrund des Investitionsbedarfs zwingend erforderlich gewordene Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Teilbebauungsplan Nr. 4.1 der Gemeinde Rodleben (jetzt Bebauungsplan Nr. 168-A der Stadt Dessau) und die zeitnahe Bearbeitung des Teilbebauungsplans Nr. 4.2 (nunmehr Bebauungsplan Nr. 168-B der Stadt Dessau) bedingt die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau.

Im Zusammenhang mit der Bebauung des ehemaligen Vorwerkes Tornau werden im Entwurf des Teilbebauungsplans Nr. 4.2 (B-Plan Nr. 168-B) folgende Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt und dementsprechend folgende Festsetzungen getroffen:

Der mit aufstehender Bebauung versehene Geländestreifen entlang dem Streetzer Weg ist Teil eines nunmehr festgesetzten Mischgebietes (M).

Um der gemischten Baufläche entlang dem südlichen Streetzer Weg in ausreichendem Maß Möglichkeiten für die Entwicklung mischgebietstypischer Nutzungsarten einzuräumen, sind Flächen mit vorhandener und künftig möglicher gewerblicher Nutzung in das Mischgebiet integriert worden. Dabei soll die vorhandene Wohnnutzung in ihrem Bestand erhalten bleiben und weder nach Norden noch nach Osten erweitert werden, um eine unerwünschte Näherung der schutzwürdigen Nutzungen an bestehende oder zu entwickelnde industrielle Kerne zu vermeiden.

Dieser Schritt bringt die Vorteile mit sich, Entschädigungsforderungen der Grundstückseigner auszuschließen und Erweiterungen auf den angrenzenden gewerbli-

chen Bauflächen – unter Berücksichtigung der üblichen einschränkenden Parameter – zu ermöglichen. Der Nachteil besteht in der Nutzungseinschränkung der an die Wohnbebauung der gemischten Baufläche grenzenden gewerblichen Bauflächen, besonders im Hinblick auf die zulässigen Schallemissionen. Die notwendigen Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen sind bereits rechnerisch ermittelt und in den genehmigten Teilbebauungsplan Nr. 4.1 der Gemeinde Rodleben (Bebauungsplan Nr. 168-A der Stadt Dessau) sowie in den Entwurf des Teilbebauungsplans Nr. 168-B der Stadt Dessau entsprechend eingearbeitet worden. Mit den getroffenen Festsetzungen in den beiden Teilbebauungsplänen wird die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete in bezug auf die vorhandene Wohnbebauung gesichert.

Die Flächennutzungsplanung übernimmt die Festsetzungen des früheren Teilbebauungsplans Nr. 4.2 der Gemeinde Rodleben – des jetzigen Teilbebauungsplans Nr. 168-B der Stadt Dessau - im Zusammenhang mit dem zu entwickelnden Mischgebiet durch dessen Darstellung als gemischte Baufläche in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha. Diese Darstellung ist mit der Einbeziehung in die Gesamtwohnbauflächenbilanz der Stadt Dessau verknüpft, weil diese gemischte Baufläche anteilig zu den wohnbaurelevanten Flächen zu rechnen ist.

Die Darstellung als gemischte Baufläche trägt unter anderem der historisch gewachsenen- in den Grundzügen noch erhaltenen - baulich-räumlichen Struktur des Siedlungskerns vom früheren Vorwerk Tornau, aber auch der wirtschaftlichen Nichtvertretbarkeit einer finanziellen Entschädigung für die Vielzahl an vorhandenen Wohngrundstücken Rechnung.

Als wohnbaurelevante Fläche anteilig zu 50 % in Ansatz gebracht (ca. 0.8 ha) beeinflusst die Darstellung dieser gemischten Baufläche die Gesamtbilanz an dargestellten Flächen dieser Kategorie derart geringfügig, dass sich eine Wohnbauflächenreduzierung an anderer Stelle nicht erforderlich macht.

Darstellung von gemischten Bauflächen am östlichen Eingang der Ortslage im Bereich Roßlauer Straße - „Dorfstücke“ als nachrichtlich zu übernehmende verbindliche rechtswirksame und in Aufstellung befindliche Bauleitplanungen (Teil B der 1. Änderung)

Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Nr. 2 der Gemeinde Rodleben– „Mischgebiet Einkaufszentrum“

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch die kommunale Bauaufsichtsbehörde mit Datum vom 10.08.1992 genehmigt, ist entsprechend ortsüblich bekannt gemacht worden und damit als Satzung mit Wirkung vom 28.09.1992 in Kraft getreten. Die Bauflächen sind durchgängig als Mischgebiet (MI) festgesetzt worden, Die Neubebauung (ALDI- Markt) ist einschließlich Zufahrt, Andienung und Stellflächen bereits erfolgt.

Deshalb wird der flächennutzungsplanrelevante Inhalt des o.a. VE-Plans dahingehend übernommen, als die als Mischgebietsfläche festgesetzte Baufläche nachrichtlich nunmehr als gemischte Baufläche in einer Größenordnung von ca. 1,0 ha in die Flächennutzungsplanung übernommen und entsprechend dargestellt wird.

Als wohnbaurelevante Fläche anteilig zu 50 % in Ansatz gebracht (ca.0,5 ha) beeinflusst die Darstellung dieser gemischten Baufläche die Gesamtbilanz an dargestellten

Flächen dieser Kategorie derart geringfügig, dass sich eine Wohnbauflächenreduzierung an anderer Stelle nicht erforderlich macht.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Nr. 7 der Gemeinde Rodleben – „Neubau Tupperware – Bezirkshandlung Rieckehr“

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist noch in Aufstellung befindlich. Der Beschluss für die Aufstellung dieses Plans ist durch die Gemeinde Rodleben 1998 gefasst worden; eine Anhörung zum 2. Entwurf dieses Plans fand am 18.04.2000 statt. Die entsprechenden Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange (TöB) sind bis zum 12.09.2000 eingegangen. Die Genehmigung für das Bauvorhaben ist durch die zuständige untere Bauordnungsbehörde nach § 33 Abs. 1 BauGB erteilt worden. Das Bauvorhaben wurde mittlerweile umgesetzt, das Verfahren jedoch bislang nicht weitergeführt. Die Erschließung wurde über das Grundstück des angrenzenden ALDI- Marktes mit Hilfe einer Baulasteintragung geregelt. Die inzwischen entstandene – im VE- Plan als Mischgebiet (MI) festgesetzte Baufläche ist als Bestand zu betrachten. Deshalb erfolgt die entsprechende nachrichtliche Übernahme in die Flächennutzungsplanung als gemischte Baufläche in einer Größenordnung von ca.0,4 ha.

Als wohnbaurelevante Fläche anteilig zu 50 % in Ansatz gebracht (ca. 0,2 ha) beeinflusst die Darstellung dieser gemischten Baufläche die Gesamtbilanz an dargestellten Flächen dieser Kategorie derart geringfügig, dass sich eine Wohnbauflächenreduzierung an anderer Stelle nicht erforderlich macht.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Nr. 3 der Gemeinde Rodleben – „P. W. Allbau GmbH“

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist am 03.08.1993 durch die kommunale Aufsichtsbehörde genehmigt und im Anschluss daran am 05.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der VE- Plan mit Wirkung vom 05.08.1996 als Satzung in Kraft getreten. Es existiert zwar ein von der Gemeinde Rodleben gefasster Beschluss zur Aufhebung des VE-Planes vom 03.07.2000, das entsprechend erforderliche Verfahren für diese Aufhebung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB wurde jedoch nicht durchgeführt.

Eine bauliche Umsetzung der Inhalte dieses VE- Plans ist bisher nicht erfolgt und auch nicht mehr zu erwarten.

Aus diesem Grund wird auf eine nachrichtliche Übernahme der Inhalte dieser bislang nicht umgesetzten verbindlichen Bauleitplanung in den Entwurf zur 1. Änderung des FNP Dessau verzichtet.

Die innerhalb des Teilbereiches B der 1. Änderung befindliche Fläche südlich der Roßlauer Straße wird – der gegenwärtigen Nutzung entsprechend – als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit wird der Einschätzung des anliegenden Umweltberichtes Rechnung getragen, der im Falle einer baulichen Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von sehr erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und einer hohen Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

Mit dem Verzicht auf die nachrichtliche Übernahme der Inhalte des VE- Planes Nr. 3 der Gemeinde Rodleben wird gleichzeitig einer entsprechenden Anregung der Stadt

Roßlau, gefolgt, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußert worden ist.

Durch den Verzicht auf die nachrichtliche Übernahme der Planinhalte und die Darstellung des betreffenden Areals südlich der Rosslauer Straße entfällt die ansonsten erforderlich werdende Einbeziehung der noch nicht baulich umgesetzten gemischten Baufläche anteilig als wohnbaurelevante Baufläche in die Gesamtwohnbauflächenbilanz der Stadt Dessau.

3.5. Wirtschaft

3.5.1. Gewerbliche Wirtschaft / Dienstleistungen

Stand der wirtschaftlichen Entwicklung und Entwicklungstendenzen
siehe 1.3.1. Allgemeine Einschätzung

Bis zur politischen Wende 1989 dominierten im Kreisgebiet traditionelle Wirtschaftsstandorte. Neben der gewerblichen Produktion war die Landwirtschaft mit 26 % der Beschäftigten im Landkreis der wichtigste Erwerbszweig der Region. In Rodleben waren beide Erwerbszweige etwa gleichrangig vertreten. Die Beschäftigten verteilten sich gleichmäßig auf die Industrie (vorrangig durch das DHW) und die Landwirtschaft (durch das Impfstoffwerk).

Mit dem 1990 einsetzenden Strukturwandel waren starke Verluste an Arbeitsplätzen sowie eine Verschiebung der Schwerpunkte der Erwerbstätigkeit verbunden.

Davon ist Rodleben in erster Linie

- durch die Auflösung der ehemaligen LPG und
- durch die Rückentwicklung vorhandener gewerblicher Strukturen betroffen, was sich
- an der steigenden Tendenz der Arbeitslosenquote bis 1993 und
- an der Abwanderung von Arbeitskräften (Pendlerbewegung) in das angrenzende Umfeld zeigt.

Die Flächennutzungsplanung trägt dieser Entwicklungstendenz Rechnung, indem die ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete und weiteren Bauflächen die Entwicklung von gewerblichen Einrichtungen bzw. Handwerksbetrieben und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulassen.

Im Landkreis Anhalt-Zerbst selbst ist der Bedarf an großflächigen Gewerbegebieten gedeckt, so dass auf die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete in der Gemarkung in Anbetracht der Gegebenheiten (bereits ausgewiesene Gebiete in ausreichender Menge) verzichtet wurde, obwohl die verkehrstechnischen Gegebenheiten günstige Voraussetzungen bieten.

Damit berücksichtigt die Flächennutzungsplanung die kreisliche Entwicklungstendenz.

Zwei der größten Ansiedlungen von Industrien, das Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH und das DHW Deutsche Hydrierwerke GmbH Rodleben werden in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung bestätigt. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen werden an ebenfalls vorhandenen Grundstücksgrenzen oder anderen sinnvollen Grenzen (Bahngleise, Wälle, Waldränder o.ä.) angerundet.

Lediglich an einem Standort wird die bisherige bebaute Fläche erweitert:

- Das Impfstoffwerk besitzt einen Neubau an der Westgrenze des Gewerbegebietes. In diesem Werksteil steht eine Produktionserweiterung an (in Zusammenhang mit der Produktion eines AIDS-Medikamentes in internationaler Kooperation).

Die dafür notwendige neue Produktionsstätte ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bestehenden Neuwerk zu sehen und aus logistischen Gründen nur an der Westseite dieses Werkes möglich. Daher wurde das Gewerbegrundstück in diesem Bereich bis an die Waldgrenze erweitert. Selbstverständlich wurde die Trinkwasserschutzzone berücksichtigt. Zur bestehenden Försterei ist ein genügender Abstand gewahrt, zumal der Charakter der neuen Produktionsstätte als „nicht störendes Gewerbe“ zu betrachten ist.

An einem zweiten Standort (DHW Rodleben) werden zwei bisher gewerblich genutzte Flächen, von der vorübergehend alle technischen Anlagen entfernt wurden (die Senkenschlammdeponie und das Aschespülfeld, an der Ostseite des DHW), als „Sukzessionsflächen“ und „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ beschrieben.

Eine zukünftige Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche“ (bei Interesse von ansiedlungswilligen Investoren) bedarf einer kurzfristigen Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vor der erneuten gewerblichen Nutzung muss eine Sanierung der Fläche stattfinden und ihre Bebaubarkeit (mittels Baugrundgutachten) nachgewiesen werden.

- Aufstellung vorhandener Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe einschließlich Handel / Einzelhandel (Stand 1995)

Bezeichnung	Art	Anzahl	Arbeitskräfte vorh.
• Industrie	I	4	469
• Handwerksbetriebe	H	17	176
• Dienstleistung / Einzelhandel	D	53	271
• Landwirtschaftliche Betriebe	L	7	238
• Gaststätten	G	6	9
• Beherbergung / Pensionen	B	2	6
• sonstige Gewerbe	S	30	104
Summe		119	1.273

Im LEP LSA ist die Gemeinde Rodleben unter 3.4.1. Vorrangstandort für landesbedeutsame,

großflächige Industrieanlagen:

aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als Schwerpunktstandort für Gewerbe und Industrie festgelegt.

Die Gewerbeentwicklung ist für Rodleben folgendermaßen vorgesehen:

- vorrangiger Standort für die Chemie- und Pharmaindustrie.
- Die gewerblichen Bauflächen sind vorrangig an zentralen Orten bzw. regional bedeutsamen Standorten für Gewerbe (also in Rodleben) vorzusehen.

Vor weiteren Neuausweisungen von Gewerbeflächen sind die an Altstandorten vorhandenen Potentiale weiter zu nutzen bzw. Konversionsflächen wieder nutzbar (z.B. ehemalige Deponien, Spülfelder u.ä.) zu machen.

- Dies gilt für produzierende Gewerbe, produktionsorientierte Dienstleistungen (die diese Gewerbe ergänzenden Dienstleistungen).
- Schwerpunktsetzung Rodleben: grundstofforientierte und spezialisierte Chemieindustrie (insbesondere Pharmazie), Nahrungsmittelgewerbe, Maschinenbau (siehe S. 5.14 KEP)

Daraus ergibt sich folgender Nutzungskonflikt:

- Sowohl die Chemie- als auch die Pharmaindustrie unterliegen strengsten Sicherheitsbestimmungen. Weiterhin werden die vorhandenen Standorte von einem Netz von Versorgungssystemen durchzogen, die den entsprechenden Industrien von allergrößtem Nutzen sein und so einen erheblichen Standortvorteil ausmachen können, aber genauso den nicht passenden Industrieansiedlungen große Schwierigkeiten (bis hin zur Unverträglichkeit) bereiten können.
- Die Standorte in Rodleben bieten aber konzentriert viele Vorteile für ansiedlungswillige Industrien mit großem Flächenbedarf; so zum Beispiel direkten Bahnanschluss und Anschluss an eine Schiffsfahrtsstraße (Werksbahn und Elbehafen) und indirekten Autobahnanschluss (Umgehungsstraße im Zuge der B 184 zur A 9, Anschlussstelle Coswig).

Um diesen Konflikten vorzubeugen und die Vorteile auszunutzen, müssen außerhalb der bestehenden Nutzungen Flächen bereitgestellt werden.

Die vorhandenen Eigentumsverhältnisse begünstigen die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, da sich diese Flächen im Eigentum der jeweiligen Unternehmen befinden und bislang als Gewerbe-

flächen genutzt wurden und nur durch die Wende und die damit verbundene Konzentration auf Kernbereiche der Produktion „verwilderten“.

Wenn alle nicht mehr genutzten Kapazitäten und Baulichkeiten noch auf diesen Flächen stünden, wäre ihre Ausweisung als Gewerbeflächen augenscheinlich unstrittig.

(sh. vorstehend: Impfstoffwerk Dessau-Tornau und DHW Rodleben)

Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (Stand 1997)

Art	Bezeichnung	Name	vorh. AK
D	Anhalt Automobile Willi Nies KG	Nies, Wolfgang	36
H	Bechthold + Lorenz GmbH i.G. Fenster und Bauelemente KG	Bechthold, Axel Leonard	42
D	Bearbeitung tierischer Innereien	Bialowons, Jürgen	1
D	Böhm & Plegge GmbH Handel mit festen u.flüssigen Brennstoffen	Böhm, Manfred	6
D	Böhm Güternahverkehr	Herr Böhm	2
D	Ausbeiner, Schierer	Fricke, Norbert	1
D	Flüssiggas-u.Heizungsanlagenbau GmbH	Herr Friebe	9
D	Fleischwaren (Stand)	Gebhardt, Bernd	1
D	Automatenaufstellung (Rasthof Tornau“	Hölscher, Bernd	1
D	Arend Holdijk Großhandelsgesellschaft mbH	Herr Holdijk	4
D	Dienstleistungsarbeiten	Liscevic, Ranka	2
L	Landwirtschaftliches Unternehmen	Kruse, Heinrich	5
D	Aufstellung von Warenautomaten GmbH	Landes, Rüdiger	2
H	Tischlerei Lippold	Herr Lippold	7
L	Rodlebener Agrargesellschaft mbH	Herr Pieper	2
H	Peter Richter Ofenbau	Richter, Peter	3
L	Fleischzentrum Anhalt GmbH	Herr Eselgrimm	225
D	Autohandel und Abschleppdienst Wasner	Wasner, Andreas	1
D	Klaus Ohle Handel mit Backwaren	Ohle, Klaus	1
D	Reiner Wullkotte u. Thomas Hackmann GbR Güterverkehr	Wullkotte / Hackmann	2
S	Fair Play Freizeit GmbH	Hahnraaths, Christian	1
S	Gewerbsmäßige Arbeitnehmerüberlassung	Körner, Roland	1
G	Gaststätte Freizeitbad	Hannemann	1,5
L	S u. S Recycling und Landschaftsbau GmbH	Stamm und Schönemann	3
G/B	Gaststätte Hannemann Pension „Zur Linde“	Hannemann, Petra	3
G	Schank- und Speisewirtschaft Rasthof Tornau	Bencsik, Jutta	3
G	Schank- und Speisewirtschaft Pension „Am Steinberg“	Herr Reinhardt	3
D	Freier Handelsvertreter für Hard- u. Software	Strasser, Andreas	1
D	Handel mit Campingfahrzeugen	Schmidt, Walter	1
G	Gaststätte	Bollwohn, Bärbel	1
D	Vertrieb v. Geschenkartikeln, Schulbedarf, Zeitungen, Spielw., Imbiss	Priebsch, Sabine	1
H	Lager (Gerüstbau, Bodenleger)	Geibel, Erich	1
S	Irene Kern Generalvertreter der VV AG	Kern, Irene	1
H	Holger Paul Montage von genormten Bauteilen	Paul, Holger	4
L	WIMEX Hühnerfarm	Herr Wagner	1
S	DHW Wohnungsverwaltung GmbH Rodleben und Co. KG	Herr Monien	6

D	Friseur Neue Linie e.G.	Frau Hörold	2
D	Hausschlächter Bergholz	Bergholz, Helmut	1
D	Hausschlächter Helmut Möbius	Möbius, Helmut	1
L	Maronn Grünanlagenpflege; Arbeiten des Garten- und Landschaftsbaus	Herr Maronn	4
S	Immobilien Verwaltungsservice GmbH	Raue, Doris	3
S	ROVE GmbH	Raue, Doris	2
D	Einzelhandel von Baufertigteilen	Paul, Gudrun	2
G	Schank- und Speisewirtschaft „Die kleine Kneipe“	Pißner, Andrea	1,5
D	Einzelhandel – Vertrieb von Reitsportartikeln	Döppe, Bianka	1
D	Produktion u. Einbau von genormten Bauteilen	Prasse, Matthias	1
G	Schank- u. Speisewirtschaft „Zur Eiche“	Herr Penselin	3
S	Reisegewerbe	Götze, Udo	1
H	Rosslauer Modellbau u. Tischlerei GmbH	Herr Horn	22
S	Vermittlung von Versicherung und Bausparverträgen	Deiwick, Rita	1
D	Heißmangel	Günther, Petra	1
D	Bären – Spielautomaten GmbH	Hilpert, Bernd	1
D	Handel mit Hard- und Software + Zubehör	Lehnert, Stephan	1
H	Einbau von genormten Baufertigteilen	Belitz, Andreas	1
D	Kurierdienst, Transportservice	Lembke, Jens	1
D	Vermittlung von Diskotheken, Verkauf von Beschallungs- u. Beleuchtungstechnik	Deiwick, Thomas	1
H	PKW-Lackierer	Quinque, Wolfgang	1
S	Finanzberatung	Dalchow, Dieter	1
H	Hanisch Dachdeckermeisterbetrieb und Handel mit Baustoffen	Herr Hanisch	5
S	Makler für Haus und Garten	Reisig, Jeanette	1
S	Handelsvertretung für Wohngegenstände	Reisig, Jeanette	1
L	Landwirtschaftliche Dienstleistungen	Scherlis, Manfred	1
D	Quelle – Agentur, Kurzwaren, Wolle, Schuhe und Poststelle	Halm, Martina	1
H	Holz- und Bautenschutz, Bodenleger, Asphaltierer, Fuger	Stieler, Hans-Joachim	1
D	Vertrieb v. Blutzucker-u. Harnzucker- teststreifen E.u.M. Wecke GbR	Erna u. Martin Wecke	2
D	Getränkhandel	Christian Kreuz	1
D	Einzelhandel, Vertrieb und Bestellservice für Obst und Gemüse	Tech, Siegfried	1
D	Glas- und Gebäudereinigung Hollneck	Herr Hollneck	41
H	Zilisch Sanitär- und Heizungstechnik GmbH und Co. KG	Herr Lewantowski	39
I	DHW Deutsche Hydrierwerke GmbH Rodleben	Herr Dr. Wiczorek	165
I	Rodleben Pharma GmbH	Herr Dr. Brüsehaber	41
H	Alois Lauer Stahl- u. Rohrleitungsbau GmbH	Herr Lauer	10
D	IMA GmbH	Herr Paudler	1
H	Reinigung von Fassaden	Ruttich, Joachim	2
H	Isolierung Leipzig GmbH	Herr Poplowski	2
H	Gesellschaft für Korrosionsschutz Dessau		4
H	Malerbetrieb Längen	Längen, Gisela	1
H	ELAS Elektrobau GmbH Wittenberg	Herr Kauert	14
D	Josef Buller GmbH & Co. KG		

	Spezialtransport Autokrane	Herr Buller	4
S	Bero – Lab Laboranalytik GmbH	Herr Dr. Alken	2
D	ELSA Elbe-Saale-Recycling-GmbH	Herr Becker	14
S	Ing. Horst Dietrich	Herr Dietrich	2
H	Metallaufarbeitung Zwickau	Herr Zwick	8
D	Essenfertigstellung Heima	Mattke, Heidrun	14
H	Abbruch- und Recycling Stuckenberger GmbH i.G.	Stuckenberger, Cornelia	8
S	Berufliches Aus- und Fortbildungszentrum	Herr Beier	8
D	Lieblang Olympiareinigung	Frau Siebert	6
H	Tischlerei u. Trockenbau Kühne	Kühne, Uwe	7
H	Wasserbehandlung / Korrosionsschutz	Herr Theuer	1
D	ALDI GmbH & Co. KG und Handel mit freiverkäuflichen Arzneimitteln	Wiesemann, Hartmuth	5
D	Gisela Bernstein Handel m. Blumen, Obst und Gemüse	Frau Bernstein	1
D	Rozek GbR Fleisch- und Wurstwaren	Herr Rozek	2
D	Schlecker – Drogerie	Schlecker, Anton	2
D	Genthiner Bäckerei GmbH		2
H	Klocke Pharma – Service GmbH		ohne
I	SGDA mbH	Herr Dr. Blattmann	12
I	Dr. Felgenträger & Co. Öko-Chemie u. Pharma GmbH	Dr. Felgenträger u. Dr. Sabrowsky	17
D	Hygiene GmbH	Herr Dr. Thust	1
S	Technik – Energie – Wasser Servicegesellschaft mbH	Herr Dr. Hofmann	54
D	Reichelt Swimming – Pools	Herr Reichelt	1
D	Montage u. Einzelhandel v. Schwimmbadtechn.	Reichelt, Frank	3
D	Gestaltung u. Montage von Freizeitanlagen	Graser, Jana	2
S	BKGE mbH (Beratungsges. f. kommunale und gewerbliche Entwicklung)	Frau Mehlhase u. Herr Leder	2
I	Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH	Dr. Hofmann	221
D =	Dienstleistungen / Einzelhandelsunternehmen,	I =	Industriebetriebe,
L =	Landwirtschaftliche Betriebe,	H =	Handwerksbetriebe,
B =	Beherbergung: Hotels, Pensionen,	G =	Gaststätten und Lokale,
S =	sonstige Gewerbe, Freiberufler u.ä.		

Aufstellung B – (Bebauungs-) und V + E- (Vorhaben- und Erschließungs-) – Pläne:

1.	B-Plan	Nr. 1	Steinbergsweg / Kohlhofweg	genehmigt
2.	B-Plan	Nr. 2	Karl-Marx-Straße	genehmigt
3.	B-Plan	Nr. 3	Industrie- und Gewerbegebiet an der B 184	genehmigt
4.	V + E-Plan	Nr. 1	Schlacht- und Zerlegebetrieb Dessau-Tornau	genehmigt
5.	V + E-Plan	Nr. 2	Einkaufszentrum Rodleben (ALDI)	genehmigt
6.	V + E-Plan	Nr. 3	wird durch Gemeinderatsbeschluss aufgehoben werden P.W. Allbau, Industriegebiet Neubau am 03.07.2000 durch Gemeinderatsbeschluss Beschluss-Nr. 78 / 07 / 00	genehmigt
7.	V + E-Plan	Nr. 4	Pharma Rodleben GmbH	aufgehoben worden genehmigt
8.	V + E-Plan	Nr. 5	OPEL – Autohaus GmbH Roßlau	genehmigt
9.	V + E-Plan	Nr. 6	HA WO GE – Zerbst	noch nicht genehmigt
10.	V + E-Plan	Nr. 7	Bezirkshandlung Rieckehr	noch nicht genehmigt

	gesamte Fläche		noch freie Flächen	
ausgewiesene Gewerbegebiete Mittelbreite [^]	10	ha	9	ha
Industriegebiet DHW Rodleben	110	ha	40	ha
Industriegebiet Fleischzentrum	8	ha	8	ha
Industriegebiet IWDT GmbH	40	ha	4	ha
	158	ha	61	ha

3.5.2. Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Landwirtschaft

landwirtschaftliche Nutzfläche	665,4661	ha
dar. Grünland	47,6839	ha
dar. Gartenland	15,7742	ha
dar. Obstanlagen und Baumschulen	0,0	ha

Schlechte Standorteigenschaften, Spekulation und ungeklärte Eigentumsverhältnisse hatten in den letzten Jahren zu einem hohen Prozentsatz von Brachflächen geführt. Derzeit gibt es in der Gemarkung Rodleben keine Brachflächen mehr. Alle Flächen sind in festes Eigentum (z.B.: Landwirt Kruse) übergegangen oder verpachtet (z.B.: Reiterhof, Schäferei, Schweinezucht, Agrargesellschaft Rodleben mbH und andere Nebenerwerbsstellen).

Teile der baulichen Anlagen in der Ackerfläche östlich der Anlage „Seniorentreff, Verkehrsgarten“ sind (da im Außenbereich gelegen) bewusst überplant. Damit ist der Bestandsschutz bleibend gesichert, extensive Erweiterungen sind aber nicht möglich.

Forstwirtschaft

Forsten und Holzungen	1.032,7119	ha
-----------------------	------------	----

Mehr als die Hälfte der Fläche der Gemarkung Rodleben sind forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die überwiegend gut erhalten sind.

Die baulichen Anlagen in der kleinen Waldfläche westlich der Straße Rodleben – Siedlung „Wäldchen“ sind (da im Außenbereich gelegen) bewusst überplant. Damit ist der Bestandsschutz bleibend gesichert, extensive Erweiterungen sind aber nicht möglich.

Die Waldfläche im Geltungsbereich ist entsprechend dem Regionalplan als Vorbehaltsgebiet eingestuft, d.h. die vorhandenen Flächen sind in ihrer Bedeutung als geschlossene weitgehend unzerschnittene Waldkomplexe zu erhalten.

Im Wald östlich der Landesstraße Roßlau – Streetz liegt ein verlandeter See („Arnsdorfer Teich“, Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt). Dieser See führt wechselnd Wasser bzw. liegt trocken, soll aber als „Gewässer“ erhalten bleiben. Die Füllung mit Wasser wird im Laufe der Zeit zunehmen, da der vorhandene Grundwasserstand langsam aber kontinuierlich ansteigt. Zu Renaturierungsfragen bedarf es der Abstimmung mit dem Staatlichen Forstamt FoA Lindau.

Die ordnungsgemäße Wiederherstellung dieses Gewässers bedarf gemäß § 120 WG LSA der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens.

3.5.3. Gemeinbedarf, Erholung, Freizeit

Bezeichnung	Arbeitskräfte
Einkaufszentrum	16
Frisör	2
Kindergarten (56 Plätze), Hort (80 Plätze), Stand 1998	7
Schwimmbad	1
Arztpraxis / Schwesternstation	4
Zahnarztpraxis	3
Evangelische Kirche	1

Gemeindeverwaltung	12	
ABM-Kräfte	8	(im Jahr)
Freiwillige Feuerwehr (ehrenamtlich)	36	
Jugendfeuerwehr	10	
rollende Sparkasse (1x wöchentlich)	1	
POSTWURFSENDUNG	1	
Gemeindebibliothek (nebenamtlich geleitete Bibliothek)	1	
Jugendclub	1	
Seniorenclub	1	
Verkehrsgarten	1	
Heimatstübchen	1	
Grundschule (114 Schüler), Stand 1998	8	Lehrer
	5	Hortnerinnen
Sekundarschule (229 Schüler)	15	Lehrer

Der Schulbetrieb (Grund- und Sekundarschule) wird zur Zeit ausgelastet durchgeführt. Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe werden ab 01.08.2000 die Grundschulhorte als Kindertageseinrichtungen nach dem Kinderbetreuungsgesetz geführt.

Freizeit-, Sport- und Spielplatzbereich

Flugplatz für „Modellflugclub H. Junkers“, Dessau/Rodleben	
Reit- und Therapiezentrum	
Hundesportplatz	12.500 m ²
Schwimmbad (Freizeitbad) einschließlich Schulsport- und Freizeitbereich	40.533 m ²
1 Abenteuer- und 6 Kinderspielplätze	
Jugendclub, Verkehrsgarten, Heimatstübchen	
Seniorenclub, Bibliothek	

- Sport- und Erholungsflächen 5,3033 ha

Die Ausstattung der Gemeinde mit Sport-, Spiel- und Gemeinbedarfsflächen liegt über den üblichen Orientierungswerten.

- Gedenk- und Bestattungsfläche 0,5750 ha

Für das Bestattungswesen werden 3 – 5 m² Friedhofsfläche je Einwohner berechnet.

Die derzeitige Friedhofsfläche bietet 1,89 m² / Kopf. Eine Erweiterung der Gesamtfläche um 2.500 m² ist in unmittelbarer Umgebung vorgesehen. Die dann vorhandene Friedhofsfläche ergibt 0,5750 ha : 1719 EW = 3,34 m² Bestattungsfläche je Einwohner.

Der Tourismus spielt in Rodleben eine eher untergeordnete Rolle. Dennoch zielt gerade das Angebot an Übernachtungskapazität gerade auf eine Steigerung desselben hin. Es sind bestehende Schwächen auf der Grundlage einer realistischen und kritischen Analyse durch gezielte Maßnahmen zu überwinden, wie u.a.

die Stärkung der Akzeptanz des Tourismus als entwicklungsfähiger und chancenreicher Wirtschaftszweige

- eine Vergrößerung des Freizeitangebotes für Gäste,
- die Schaffung eines einheitlichen Images für das Gebiet.

Der Rückbau von Anlagen im zeitlichen Geltungsbereich ist nicht vorgesehen, jedoch ist zu untersuchen, wie

- Uferbereiche durchgängig öffentlich gewidmet werden können,
- Sport und Spielanlagen erweitert bzw. neuerrichtet und
- die Reitsportanlage (Reiterhof) einschließlich Reitwegenetz aufgewertet werden kann.

Die Entwicklung des sanften Tourismus steht und fällt mit der Entwicklung des weiteren Gemeinbedarfs einschließlich der Aufwertung und Erweiterung vorhandener Anlagen. Das Wanderwegenetz

wird im Absatz Verkehr unter Punkt 3.7.1. beschrieben. In jedem Fall ist eine Erweiterung der vorgenannten Maßnahmen der Entwicklung des Tourismus äußerst dienlich.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich das Jugendwaldheim „Spitzberg“ („Schule im Wald“ für „Jugendwaldeinsätze“) der Landesforstverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt (vertreten durch das Staatliche Forstamt Lindau).

zu 3.5 Wirtschaft

zu 3.5.1 Gewerbliche Wirtschaft

Zur erforderlichen Erweiterung gewerblicher Bauflächen (Teil A der 1.Änderung)

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (nachfolgend kurz: LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl LSA Nr. 28/1999) formuliert seine Ziele der Raumordnung u.a. dahingehend, Vorrangstandorte für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen auszuweisen.

Aufgrund der an den betreffenden Vorrangstandorten bereits anzutreffenden günstigen und entwicklungsfähigen infrastrukturellen Anbindungen legt der LEP-LSA Schwerpunktstandorte für die Erhaltung und Entwicklung für Industrie- und Gewerbeflächen fest.

Unter diese fällt - namentlich näher bezeichnet – der Standort Roßlau / Rodleben.

Durch die jeweiligen Träger der Regionalplanung – in diesem Fall ist das die Regionale Planungsgemeinschaft der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg – werden die im LEP-LSA festgelegten Vorrangstandorte nochmals räumlich präzisiert. Diese Standorte – so die Zielformulierung – sollen über interkommunale Kooperation entwickelt werden.

Die Schaffung von Anreizen für Investitionen der privaten Wirtschaft an den ausgewiesenen Schwerpunkten für Industrie- und Gewerbeansiedlungen ist einer der im LEP-LSA formulierten raumordnerischen Grundsätze.

Das Land Sachsen-Anhalt weist eine erhebliche Anzahl an strukturpolitischen Problemen auf. Deshalb müssen vorrangig wegfallende Arbeitsplätze ersetzt, vorhandene Arbeitsplätze gesichert und darüber hinaus zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Voraussetzung dafür ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an geeigneten Flächen für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe und vor allem die Sicherung derjenigen Standorte, denen eine günstige Entwicklung eingeräumt werden kann. Letztere sind durch Ausbau und Erweiterung raumordnerisch abzusichern.

Im Landesentwicklungsplan werden überregional bedeutsame Standorte, die insbesondere über eine ausreichend gute infrastrukturelle Anbindung – Verkehr, Medien, soziale und kulturelle Einrichtungen – verfügen, als Vorrangstandorte festgelegt.

Diese sind in den Regionalen Entwicklungsplänen durch regional bedeutsame Standorte zu ergänzen.

Aufgabe des Landesentwicklungsplans – und konkretisierend sowie ergänzend der Regionalen Entwicklungspläne – ist es, das weite Spektrum an Flächenansprüchen der Wirtschaft durch entsprechende Angebote zu sichern, aber gleichzeitig die zent-

ralen Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit konkurrierenden Flächenansprüchen zu gewährleisten.

Unter diesen Gesichtspunkten sind bereits im LEP-LSA Standorte festgelegt worden, die über eine den Ansprüchen ausreichende Entwicklung verfügen als Voraussetzung für deren weitere Entwicklung.

In dem am 07.10.2005 durch die Regionalversammlung beschlossenen und am 09.11.2005 genehmigten Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg (nachfolgend kurz: REP) wird aufbauend auf den LEP-LSA in Bezug auf die als landes- und regional bedeutsam eingestuft Standorte ausgeführt, dass Planungen zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe Größenordnungen erreichen können, die deutlich über den örtlichen Bedarf hinausgehen und vielmehr von regionaler Bedeutung sind. Deshalb ist es notwendig, derartige Standorte von regionaler Bedeutung festzulegen und sie von entgegenstehenden raumbedeutsamen und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten.

Das raumordnerische Ziel für die Ansiedlung von Industrie- und Verkehrsanlagen, die landes- und regional bedeutsam sind, Vorrangstandorte festzulegen.

Die dafür benötigten Flächen müssen näher konkretisiert sowie städtebaulich gesichert und entwickelt werden.

Gemäß dem REP sind alle zentralen Orte Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie Schwerpunkte für die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume.

Darüber hinaus stuft der REP - neben den zentralen Orten und anderen Standorten wie Bernburg, Köthen und Coswig / Klieken – den Standort Roßlau / Rodleben als landesbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung ein.

Das kreisfreie Oberzentrum Dessau ist aufgrund seiner Funktion im zentralörtlichen System ohnehin Vorrangstandort für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe.

Der gegenüber der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rodleben größere Umfang der Darstellung an gewerblichen Bauflächen in der 1. Änderung des FNP Dessau – Teilflächennutzungsplan Rodleben – ergibt sich ursächlich aus der zwingend erforderlichen Erweiterung des dortigen Pharmastandortes.

Dieser renommierte Pharmastandort Rodleben- Tornau hat sich zu einem der bedeutendsten Arbeitgeber der Region entwickelt und gehört zu den langfristig zukunftsfähigen Unternehmen in der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg von internationalem Rang.

Gerade in der Pharmaindustrie ist ein zügiges Reagieren auf die jeweils aktuellen Entwicklungstendenzen von entscheidender Bedeutung für den Fortbestand eines Unternehmens in dieser Branche. Im Regelfall bedeutet eine derartige zügige Reaktion die Errichtung neuer baulicher Anlagen, weil die Bedingungen im Produktionsprozess sehr spezifisch sind. Die benötigten baulichen Anlagen haben aufgrund der Produktionsabläufe und der dafür erforderlichen technischen Ausrüstung einen hohen Bedarf an Flächen. Die funktionellen Abläufe bei der Herstellung von Pharmaprodukten sind horizontal, nicht vertikal aufgebaut. Hinzu kommen die erforderlichen hohen Sicherheitsabstände zwischen den Produktionseinrichtungen und den notwendigen Nebenanlagen, wie beispielsweise Versand / Spedition und Versorgungseinrichtungen. Das alles erfordert einen erheblichen Bedarf an Flächen.

Von Seiten des Pharmaunternehmens Rodleben- Tornau wurde eigens ein „Werkentwicklungsplan“ erarbeitet, der die Basis für die zukünftige Betriebseinrichtung bildet.

Dazu kommt das zunehmende Interesse weiterer Unternehmen, sich am Pharmastandort niederzulassen, um Synergieeffekte auszunutzen.

In der übergeordneten Landes- und Regionalplanung (LEP-LSA 1999 und REP Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg 2005) wird der Standort Roßlau/Rodleben als landesbedeutsamer Standort für die schwerpunktmäßige Ansiedlung von Industrie und Gewerbe explizit genannt.

Das betrifft nicht nur die Errichtung neuer, sondern gerade auch den Ausbau der vorhandener historisch gewachsener Anlagen. Diese sollen in Ihrer Existenz gesichert werden, um deren zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.

Wie bereits erwähnt sind - den Bedingungen des internationalen Wettbewerbs entsprechend - umfangreiche Investitionen sowohl bereits im Gange als auch geplant, die eine räumliche Erweiterung der Institutsanlagen unumgänglich machen. Für die dafür erforderliche Planungssicherheit reicht der im 2003 genehmigten – nach der erfolgten Eingemeindung fortgeltende - Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodleben Umfang dargestellter gewerblicher Bauflächen vor dem Hintergrund der Investitionstätigkeit nachweislich nicht mehr aus.

Deshalb ist es zwingend erforderlich, dem ermittelten größeren Umfang der darzustellenden gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen und die Flächennutzungsplanung entsprechend der hierfür relevanten Festsetzungen der in Teilen bereits rechtswirksamen verbindlichen Bebauungsplanung für den Pharmastandort anzupassen. Der Umfang der Darstellung gewerblicher Bauflächen erhöht sich am Pharmastandort um ca. 23 ha von ursprünglich ca. 60 ha auf ca. 83 ha.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 der Gemeinde Rodleben – „Pharmastandort Rodleben-Tornau, Teilgebiet 1“ – im Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 4 / 2005 vom 26. März 2005 trat dieser in Kraft und erhielt damit den Status einer rechtskräftigen Satzung.

Dieser nunmehr als B- Plan Nr. 168-A der Stadt Dessau bezeichnete Teilbaugebungsplan setzt die aufgrund dringenden Investitionsbedarfs erforderliche Erweiterung der gewerblichen Baufläche im nördlichen Bereich des Pharmastandes fest.

Wie schon erörtert wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Rodleben mit dem Titel „Pharmastandort Rodleben- Tornau“ aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Bewohner und Grundstückseigentümer der vorhandenen Bebauung im Bereich des einstigen Vorwerks Tornau am Streetzer Weg geteilt.

Wie ebenfalls erörtert sind die vorgebrachten Anregungen der Bewohner und der Grundstückseigentümer der Bebauung im Gebiet des einstigen Vorwerkes Tornau am Streetzer Weg insofern berücksichtigt worden, als diese Bebauung entlang dem Streetzer Weg nunmehr Bestandteil eines Mischgebietes – statt wie bisher eines Gewerbegebietes - ist.

Die ursprünglich angedachte Entwicklung dieses Areals zu einer gewerblichen Baufläche hat sich nach eingehender Analyse aus betriebswirtschaftlichen Gründen ohnehin als unrealistisch erwiesen.

Gemäß § 8 Abs.3 BauGB wurde begonnen, mit der Änderung eines Bebauungsplanes gleichzeitig die Flächennutzungsplanung im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

Mit der bereits oben erwähnten Darstellung sowohl der Bebauung am Streetzer Weg im Bereich des früheren Vorwerkes Tornau als auch von deren Umgebung nunmehr als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum o.a. Bebauungsplan für den Pharmastandort zahlreich eingegangenen Anregungen der Bewohner und Grundstückseigentümer, das betreffende Gebiet im Bebauungsplan nicht als Gewerbegebiet festzusetzen, entsprochen.

Nachrichtlich sind die in der o.a. Bebauungsplanung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Flächennutzungsplanung übernommen und dargestellt worden, sofern diese im Geltungsbereich vom Teil A der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilflächenutzungsplan Rodleben – liegt.

Um die effektive Nutzung innerhalb der Bebauungspläne zu sichern und aufgrund der Tatsache, dass gemäß den Vorgaben des Baugesetzes ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich ist, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen vorgesehen, die sich nördlich und südlich vom Werksgelände befinden. Diese Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum des Impfstoffwerkes Dessau- Tornau selbst und zum Teil im Eigentum der mit dem Impfstoffwerk verbundenen Unternehmens TEW- Technik- Energie- Wasser Servicegesellschaft mbH. Die betreffenden Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Mit den gegenwärtigen Nutzern dieser teilweise nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindlichen Flächen sind von Seiten des Eigentümers kurzfristige – jährlich kündbare - Pachtverträge geschlossen worden. Die Eigentumsverhältnisse und die kurze – jährliche - Fristung der Pachtverträge ermöglichen einerseits weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung der in Frage kommenden Flächen bis zum tatsächlichen Zeitpunkt der Kompensationsmaßnahme, andererseits aber auch einen zeitnahen Zugriff auf diese Flächen.

Der Charakter einer Fläche für die Landwirtschaft für das gesamte Areal südlich vom Werksgelände - zwischen Eisenbahnlinie und Pharmastandort - bleibt jedoch weitgehend bestehen und wird der vollständigen Information wegen entsprechend gekennzeichnet.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen auf diesen Flächen sollen sowohl eine wirkungsvolle Abgrünung des Standortes von Süden und Südosten her gewährleistet als auch eine Erweiterung der bestehenden Waldfläche im Norden erreicht werden.

Letztere ist wegen ihrer Relevanz in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Dessau (Teilflächenutzungsplan Rodleben) integriert worden.

Die Erweiterung des Pharmastandortes dient sowohl der Bestandssicherung als auch der Sicherung der Entwicklungsperspektive eines bereits seit langem am Standort ansässigen Unternehmens. Aus diesem Grund kann die Erweiterung der gewerblichen Baufläche an keiner anderen Stelle erfolgen und ist dementsprechend auch im Flächennutzungsplan an keinem anderen Standort darstellbar. Der Darstellungsumfang der gewerblichen Fläche beruht auf der Grundlage eines durch das betroffene Unternehmen erarbeiteten Werksentwicklungsplanes. Damit erfolgt die Flächendar-

stellung im Entwurf zur 1. Änderung des FNP Dessau auf der Basis konkret geäußelter Entwicklungsanforderungen.

Überschneidungen mit den im genehmigten und fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Dessau dargestellten gewerblichen Bauflächen ergeben sich nicht:

Einerseits ist wegen der oben angeführten Gründe eine alternative Ansiedlung der Unternehmenserweiterung auf eine andere im FNP der Stadt Dessau dargestellte noch nicht belegte gewerbliche Baufläche nicht möglich.

Andererseits ist eine Reduzierung des Darstellungsumfangs an gewerblichen Bauflächen im FNP Dessau insofern nicht geboten, als es sich bei der Erweiterung des Pharmastandortes Rodleben um einen zusätzlichen konkreten Bedarf am angestammten und als gewerbliche Baufläche dargestellten Unternehmensstandort handelt.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die Stadt Dessau innerhalb der bis zum 31.12.2004 gültigen Gebietsgrenzen ist im Zuge der Erarbeitung des genehmigten und fortgeltenden FNP Dessau nachgewiesen worden.

Für die Branche „Pharmaindustrie“ ist im Rahmen der seinerzeit erfolgten Flächenberechnungen eine derartige Fläche nicht aufgenommen worden, weil diese Bedarfsgruppe zum damaligen Zeitpunkt in Dessau nicht ausdrücklich vorhanden gewesen ist.

Weil die gewerbliche Baufläche in Tornau der Unterbringung von Bauten und Anlagen nur für die Pharmaindustrie dient, ist die Niederlassung anderer Branchen, deren Ansiedlung auf den im genehmigten und fortgeltenden FNP Dessau dargestellten und in bezug auf den Bedarf rechnerisch nachgewiesenen gewerblichen Bauflächen vorgesehen ist, am Standort Tornau nicht möglich.

Damit erübrigt sich eine Reduzierung des Darstellungsumfangs an gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des genehmigten und fortgeltenden FNP Dessau.

Untersetzt wird der o. a. Aspekt nunmehr durch die Eingemeindung Rodlebens in die Stadt Dessau, die als Oberzentrum mit ihrer Funktion im zentralörtlichen System ohnehin Standort für derartige Ansiedlungen ist.

3.6. Umweltschutz

3.6.1. Landschaft- und Naturschutz

Aufgabe des Umweltschutzes ist es, die Natur zu erhalten, vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen, um somit die natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen und Tiere zu sichern. Diese Zielstellung ist ein Grundsatz der Flächennutzungsplanung.

Im Südwesten liegt das Biosphärenreservat (Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung gem. § 4 Abs. 3 der VO zum Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ – GBl. Sdr. 1474/90) zu einem sehr geringen Teil in der Gemarkung Rodleben.

Weiterhin gibt es ein flächenhaftes Naturdenkmal (ND : als geschlossene Allee (Platanen, Ahorne, Rosskastanien) zu beiden Seiten entlang der B 184 von der Gemarkungsgrenze Jütrichau bis zu den Bahngleisen Magdeburg – Dessau mit dem Haltepunkt Rodleben und 4 Einzelanlagen (im Ortskern Rodleben die Stieleiche (D2, auf der Verkehrsinsel); zwei ND's in der Nähe von Rietzke (D 3: Rotbuche westlich vom Forsthaus Rietzke, D4: Stieleiche südlich vom Forsthaus Rietzke, unweit der Gemarkungsgrenze) und eine Wildbirne (D5, westlich des Fleischzentrums an der Bahnlinie)). Die ökologisch wertvollen Bereiche wurden gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich des FNP befinden sich Vorschlagsgebiete nach FFH- und Vogelschutz-RL, die an die Bundesregierung gemeldet wurden (nachrichtliche Übernahme):

Schutzgebietssystem NATURA 2000 Bundesrepublik Deutschland Land Sachsen-Anhalt 4139 Dessau, Vorschlagsgebiete nach Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-RL): DE 4139 401 (Landes-Nr. A) Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst und Gebiete nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL): DE 4138 301 (Landes-Nr. 125) Kühnauer Heide und Elbaue zwischen Aken und Dessau.

Schutzgebietssystem NATURA 2000 Bundesrepublik Deutschland Land Sachsen-Anhalt 4039 Thießen, Vorschlagsgebiete nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL): DE 4039 301 (Landes-Nr. 62) Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Rosslau.

Die Grenze ist deckungsgleich mit der Grenze des im Südwesten liegenden Biosphärenreservats (Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung gem. § 4 Abs. 3 der VO zum Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ – GBl. Sdr. 1474/90).

Ihre territoriale Ausbreitung entspricht dem Grenzverlauf der Schutzzone III des Biosphärenreservats.

Gemäß § 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte in diesen Gebieten und Projekte, die das Gebiet nachhaltig beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung bzw. Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der europäischen Schutzgebiete zu prüfen. Die Maßstäbe für die Verträglichkeit ergeben sich aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

Auf Grundlage der Karte „Fachkarte der für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Fachbehörde für Naturschutz, Topographische Karte 1 : 50.000 L 4138 Dessau“ ist folgendes ausgewiesen:

	gesamte Fläche		noch freie Flächen	
ausgewiesene Gewerbegebiete Mittelbreite	10	ha	9	ha
Industriegebiet DHW Rodleben	110	ha	40	ha
Industriegebiet Fleischzentrum	8	ha	8	ha
Industriegebiet IWDT GmbH	40	ha	4	ha
	158	ha	61	ha
	100	%	44	%

Die V + E-Pläne Nr. 2 „Einkaufszentrum Rodleben (ALDI)“ und Nr. 3 „P.W. Allbau, Industriegebiet Neubau“ sind durch Gemeinderatsbeschluss aufgehoben worden; das Verfahren ist aber noch nicht abgeschlossen. Gemäß § 5 (1) BauGB wird die noch bestehende Rechtslage im Plan nicht dargestellt, da sie nicht dem Planungswillen der Gemeinde entspricht.

Die neuen Planungen für diese Flächen werden so schnell wie möglich nachgereicht werden.

3.6.2 Immissionsschutz

Die Flächennutzungsplanung geht bei der Betrachtung des Problems der Immission von schalltechnischen Orientierungswerten aus (DIN 18005 / Schallschutz im Städtebau) aus. Die ausgewiesene Flächennutzung ruft keine unlösbaren Nachbarschaftskonflikte hervor.

Obwohl mit Zunahme des Verkehrsaufkommens im zeitlichen Geltungsbereich zu rechnen ist, wurde auf Schutzpflanzungen beidseitig der geplanten Umgehung Rosslau bewusst verzichtet.

(Da es sich lediglich um ca. 100 m ungeschützten Bereich handelt, ist kommunal entschieden worden, über den Umfang erforderlicher Schutzpflanzungen im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu o.g. Planung zu entscheiden. In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass über passiven Schallschutz generell bei Folgeplanungen zu befinden ist.)

- Lärmschutzwall (mit Verlängerung) nördlich des Wohngebietes Karl-Marx-Straße.

Die teilweise geographische Nähe der Misch- bzw. Gewerbegebiete zu Wohn- bzw. Mischgebieten ist den vorhandenen Nutzungen und den Eigentumsverhältnissen geschuldet.

Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen berücksichtigt, eine weitere Differenzierung bleibt der weiterführenden Bauleitplanung bzw. den objektbezogenen Bauanträgen vorbehalten. Die gemäß § 5 (2) 6. BauGB vorzusehenden Flächen für Nutzungsbeschränkungen werden an Stellen ausgewiesen, wo die Art der gewerblichen Nutzung nicht vorauszusehen ist und diese Einschränkung dem Schutz angrenzender bestehender Nutzungen dient.

Bestehende Wohnbebauungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie mitten von Gewerbeflächen liegen, da die grundsätzliche Konzeption davon ausgeht, dass diese Gewerbeflächen im Zusammenhang gewerblich genutzt werden können, sind diese Flächen territorial streng eingegrenzt worden. Eine Erweiterung oder Umnutzung der Wohnfunktion wird somit nicht stattfinden können; im Laufe der Zeit werden die Wohnklaven zurückgebaut werden und einer geordneten, klar zonierte Nutzung Platz machen müssen.

3.6.3 Altlasten / Abfall

Im Landkreis Anhalt – Zerbst existieren eine Reihe von Ablagerungen und Altstandorte mit unterschiedlichen Gefährdungspotentialen, die in einem Kataster erfasst werden.

In der Gemarkung Rodleben sind lt. Kataster (Mitteldeutsches Altlasten-Informationssystem vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen – Anhalt Stand: 1999) folgende Verdachtsflächen bekannt:

lfd.Nr.	in Betrieb / nicht in Betrieb	Bezeichnung / ungefähre Lage	Fläche (m ²)
1	in Betrieb	Hydrierwerk	780.000
2	in Betrieb	Schutt- u. Rückstänhalde „Blauer Berg“	60.245
3	nicht in Betrieb	Industrielle Absetzanlage (Aluminiumhydratschlammbecken)	9.000
4	nicht in Betrieb	Senkenschlammdeponie	7.300
5	nicht in Betrieb	Aschespülfeld DHW Rodleben	58.000
6	nicht in Betrieb	Tankstelle Tornau	150
7	nicht in Betrieb	Mülldeponie Tornau	1.000
8	nicht in Betrieb	Wilde Deponie Tornau	2.000
9	nicht in Betrieb	Tankstelle und Kraftstofflager Tornau	3.000
10	in Betrieb	Absetzdeponie „An den blauen Bergen“	10.000
11	in Betrieb	Impfstoffwerk Dessau Tornau	500.000
12	nicht in Betrieb	Schweinemastanlage	20.000
13	nicht in Betrieb	Hausmülldeponie	8.000
14	nicht in Betrieb	Rinderstallanlage	25.000
15	nicht in Betrieb	Schweinemastanlage	20.000
16	nicht in Betrieb	alte Deponie am „Blauen Berg“ (noch nicht geschlossen)	10.000

(als Flächen sind als nachrichtliche Übernahme in den FNP eingearbeitet)

Im Bereich o.g. Flächen sind Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nicht auszuschließen. Die Sicherung bzw. Sanierung/Rekultivierung ist nach der Größenordnung des Gefährdungspotentials im Einzelfall zu entscheiden. Damit gilt als festgelegt, dass für jegliche Nutzungsänderung eine Gefährdungsabschätzung zu erfolgen hat bzw. die Vorgehensweise mit den zuständigen Behörden im Landkreis abzustimmen ist. Der Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt-, Naturschutz und Raumordnung vom April 97 ist im Rahmen von Folgeplanungsmaßnahmen zu beachten (Abstand Baugebiet – Altablagerung).

Es gelten das Kreislandwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG), das Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AffG LSA), die Abfallentsorgungs- und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt / AbfG LSA) vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11/1998 S. 112) regeln die öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung den Anschluss- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung.

Alle anfallenden Abfälle sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst in ihrer jeweils geltenden Fassung einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

zu 3.6 Umweltschutz

Altstandorte und Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau -Teilflächennutzungsplan Rodleben- befinden sich 4 Flächen, die Bestandteil der Datei für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtige Flächen des Landes Sachsen-Anhalt (Stand 03 / 2006) sind.

Diese Flächen liegen allesamt im Teilgebiet A – Pharmastandort- des Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP.

Hierbei handelt es sich um folgende Altstandorte und Altablagerungen:

Mülldeponie Tornau (Katasternummer 1 51 51 001 0 5506)

Diese im Kataster archivierte Altablagerung soll vor 1980 entstanden sein.

Hinweise auf eine Ablagerung ergaben sich aus einer hydrogeologischen Stellungnahme zu einem Brunnengebiet.

Weitergehende Recherchen zum Standort hatten aber den Verdacht einer ehemaligen Mülldeponie am Standort nicht erhärtet.

Auf Grund dessen konnte diese Altablagerung im Kataster für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtige Flächen einer Archivierung zugeführt werden.

„Wilde Deponie“ (auf dem Gelände Streetzer Weg 32 – „Spitze Eichenbreite“ (Katasternummer 151.51.001-0-5507)

Die durchgeführten Recherchen zum Standort haben die Hinweise auf eine wilde Mülldeponie nicht bestätigt. Auf Grund dessen ist auch dieser Standort entsprechend archiviert worden.

Ein Konflikt mit der Darstellung als Grünfläche und damit mit der beabsichtigten Nutzung besteht nicht. Deshalb ergibt sich kein Handlungsbedarf; eine Kennzeichnung im Plan erfolgt nicht.

Tankstelle und Kraftstofflager Tornau (Katasternummer 1 51 51 001 0 5508)

Bei diesem Standort handelte es sich um zwei im Jahre 2001 zurückgebaute Erdtanks zum Betreiben eines Notstromaggregates.

Im Zusammenhang mit dem erfolgten Rückbau der beiden Tankbehälter konnte eine Archivierung dieses Standortes vorgenommen werden, da sich beim Rückbau der Tanks keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung ergaben. Die Baugrube wurde hinterher mit unbelastetem Bodenmaterial verfüllt. Anschließend erfolgte eine Rasenansaat.

Impfstoffwerk Dessau-Tornau (Katasternummer 1 51 51 001 0 5510)

Die Fläche des Impfstoffwerkes Dessau –Tornau ist im Kataster für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtige Flächen archiviert.

Nach einer Analyse des Werkes auf mögliche Kontaminationsflächen innerhalb des Betriebsgeländes wurden diese einer orientierenden Erkundung unterzogen.

An neuralgischen Punkten wurden Rammkernsondierungen abgeteuft und die Bodenproben einer Analyse unterzogen.

Die Untersuchungsergebnisse wurden im entsprechenden Gutachten zur Altlastenuntersuchung Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH - orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung – mit Datum vom 30.09.1993 dokumentiert.

Die Auswertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse zum Standort ergab keine Bestätigung des Altlastverdachts an den untersuchten neuralgischen Punkten, so dass eine Archivierung erfolgen konnte.

(Quelle: Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten der Stadt Dessau, März 2006)

Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Ergebnisse der Umweltprüfung und der zugehörige Umweltbericht sind als Anhang der vorliegenden Begründung beigefügt.

3.7 Verkehr

Rodleben liegt unweit der Bundesstraße B 184, diese Bundesstraße durchquert die gesamte Gemarkung. Der geplante Straßenverlauf der neuen B 184 (Teilortsumgehung Roßlau) wurde als nachrichtliche Übernahme (Vorbehaltsfläche in der Gemarkung Rodleben) in den Plan aufgenommen.

Der Ort Rodleben liegt an der Landesstraße L 58. Diese Landstraße (Rosslauer Straße) bindet Rodleben an die B 184 an. Der gesamte Bus-, Güter- und Privatverkehr wickelt sich über diese Trasse ab. Das umfangreiche Straßennetz des Ortes ist zu etwa 80 % saniert.

- Straßenverkehrsflächen 58,3154 ha
- Eisenbahnverkehrsflächen 11,3336 ha

Gesamtnetz im Territorialbereich	ca. 16,6 km =	100 %
davon befestigtca.	15,0 km =	90 %
davon unbefestigt ca.	1,6 km =	10 %

Als sanierungswürdig bzw. dringend ausbauwürdig werden Straßen in einer Länge von ca. 3 km geschätzt, das sind ca. 18 % des Gesamtnetzes. Über eine Rangfolge notwendiger Sanierungsmaßnahmen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht entschieden.

Auf eine Umgehungsstraße wird infolge der Landschaftsstruktur verzichtet.

Ein angemessenes Rad- und Wanderwegenetz wurde bereits erschlossen.

Eine Buslinie als öffentlicher Verkehr mit 5 Haltestellen in Rodleben verbindet die Nachbargemeinden durch je 1 Haltestelle im Ort miteinander. Es muss davon ausgegangen werden, dass mit der Entwicklung des Gebietes zur Nutzung als Naherholungsgebiet (behutsamer Tourismus) die Fahrfolge verdichtet wird.

Die elektrifizierte Bahnstrecke Magdeburg – Dessau führt mittig durch die Gemarkung Rodleben. Das Anschlussgleis der DHW GmbH Rodleben berührt den östlichen Grenzbereich der Gemarkung. Eine Aufwertung dieser Strecke ist nicht bekannt.

Die Gemarkung Rodleben wird durch das Schienennetz der Deutschen Bundesbahn (DB AG) berührt. Somit ist die unmittelbare Nutzung der Bahn als Alternative bei der Bewältigung großer und gebündelter Verkehrsströme über relativ große Entfernungen zumindest möglich.

Die Lage an der Entwicklungsachse Zerbst – Rosslau – Coswig (sh. Regionalplan) ist gegeben.

3.7.1 Straßen / Wege

Die Teilortsumgehung B 184 Roßlau / Rodleben Ortsteil Tornau
Vorzugsvariante: Hauptvariante 1 (V1 – UV 2 – TV 1)
ist als nachrichtliche Übernahme eingearbeitet.

Der Personen- und Güterverkehr wird im wesentlichen per Straße abgewickelt.

Hauptverbindung aus Richtung Osten ist die Landesstraße L 58 (Rosslau – Rosslauer Straße – Brambach), Baulastträger ist das Land Sachsen-Anhalt.

Das Gemeindestraßen- und Wegenetz allgemein ist im zeitlichen Geltungsbereich wie vor qualitativ auszubauen bzw. quantitativ den Entwicklungszielen anzupassen. Dazu gehört das gesamte Wanderwegenetz außerhalb der Ortslagen, das unbefestigt in das Landschaftsbild einzufügen ist.

Das Rad- und Wanderwegenetz ist als nachrichtliche Übernahme aus dem Faltblatt „Wanderwege im Territorium der Gemeinde Rodleben, Landkreis Anhalt-Zerbst zwischen Elbe und Spitzberg (Schloßberg), Wanderkarte – Übersichtskarte“ in den Plan eingetragen worden und wird hier nicht weiter begründet oder erläutert.

Die Erweiterung von Rad-, Wander- und Reitwegen ist einvernehmlich mit dem Staatlichen Forstamt (FoA) Lindau abzustimmen. Dabei sind die Belange des Waldgesetzes SA (LwaldGes SA) §§ 1, 6 und 8 sowie die Bestimmungen des Feld- und Forstordnungsgesetzes (FFOG) vom 16.04.1997 §§ 4 und 5 zu beachten.

Dem öffentlichen Personennahverkehr trägt die Planung Rechnung. Es besteht direkte Buslinienverbindung mit Rosslau bzw. den angrenzenden Orten des Kreisgebietes. Mit der Entwicklung des sanften Tourismus ist zu prüfen, inwieweit das ÖPNV-Netz auszubauen ist und ob das Haltestellensystem den Anforderungen entspricht.

Vorgenannte Entwicklung bedingt gleichermaßen erhöhte Anforderungen an den ruhenden Verkehr, dem in weiteren Planungsmaßnahmen erhöhte Bedeutung beizumessen ist.

Die Planung berücksichtigt, dass die Förderung des nicht motorisierten Verkehrs einen unverzichtbaren Beitrag für die umweltverträgliche Befriedigung der Verkehrserfordernisse darstellt (Fahrrad-, Fußgängerverkehr). Erforderliche Maßnahmen sind „schwerpunktmäßig“ vor Ort in Verbindung mit anderen Planungen und den Finanzierungsmöglichkeiten festzulegen.

Ruhender Verkehr in Rodleben – Es stehen folgende öffentliche Parkplätze zur Verfügung:

lfd. Nr.	Bezeichnung / Lagebeschreibung	Kapazität		im Plan
1.	Am Freibad	60	PKW	dargestellt
2.	Am Jugendklub / Seniorentreff	30	PKW	dargestellt
3.	Kreuzung Siedlung / Heidestraße	8	PKW	-
4.	Kreuzung (Ortsmitte)	4	PKW	-
5.	Im Wohngebiet „Am Graben“	8	PKW	-
6.	vor Gemeindeverwaltung	15	PKW	-
7.	Am Kindergarten	8	PKW	-
8.	Am Wäldchen	6	PKW	-
9.	Wäldchen / Bushaltestelle	40	PKW	dargestellt
10.	Einkaufszentrum Rodleben / „ALDI“	120	PKW	dargestellt
11.	Imbiss am Bahnübergang	25	PKW	dargestellt
12.	Impfstoffwerke Tornau / Bushaltestelle	100	PKW	dargestellt
Gesamtkapazität der öffentlichen Parkplätze		424	PKW	

zu 3.7.1 Straßen / Wege

Der Geltungsbereich des Teils A (Pharmastandort) der 1. Änderung des FNP Dessau wird in seinem südwestlichen Bereich – nach bisherigem Kenntnisstand – von der sich noch in der Linienfindung befindlichen Trassierung der „Teilortsumgehung Roßlau im Zuge der B 184“ tangiert.

Der entsprechende Freihaltekorridor ist im Plan als nachrichtliche Übernahme dargestellt worden.

3.7.2 Wasserstraßen-

Mit vorliegender Planung werden Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) berührt. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße „Elbe“ und dazugehöriger Ufergrundstücke in den FNP, soweit hoheitliche Aufgaben des Bundes (insbesondere Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen betreffend) berührt werden.

Planungen, wie z.B. Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten beeinträchtigen vorgenannte hoheitliche Maßnahmen der WSV nicht, bzw. müssen sich aber in jedem Fall den Fachplanungen der WSV anpassen.

3.8 Technische Infrastruktur

3.8.1 Trinkwasser- / Hochwasserschutz

In der Gemarkung (im Ortsteil Tornau) befindet sich eine „Wasserschutzzone III“, die dem Trinkwasserschutz unterliegt. Dieser Zonierung liegt ein Kreistagsbeschluss auf der Basis des Wassergesetzes vom 02.07.1982 in Verbindung mit der gültigen Rechtsverordnung (WG) zugrunde. Maßnahmen im Geltungsbereich sind diesen dazu rechtsverbindlichen Vorschriften unterzuordnen. Die Zonierung ist gekennzeichnet.

Eine Trinkwasserschutzzone ist als nachrichtliche Übernahme in den Plan eingearbeitet.

(lt. Beschluss des Kreistages Rosslau Nr. 78-16/82 vom 03.03.1982 „über die Schutzzonen der zentralen Wasserversorgungsanlagen des VEB WAB und Betriebe mit öffentlicher Trinkwasserabgabe im Kreis Rosslau“)

Weiterhin gelten §§ 94, 96 bis 98 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Schaffung von Überschwemmungsgebieten:

Die Errichtung neuer Dämme im Bereich zum Zwecke des Hochwasserschutzes ist nicht nötig, da die Ufer beträchtlich über dem Elbewasserspiegel (selbst bei Hochwasser) liegen.

Der Wegebau und die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen in Überschwemmungsgebieten u.a. bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde.

Die in der Gemarkung Rodleben vorhandenen Gewässer Rodlebener Hauptgraben („Dampitte“) H001 bis H 013 sowie die Rietzke (R002) und der Schäferwiesengraben (R011) mit ihren Zuläufen sind Gewässer II. Ordnung. Für die Gewässer gelten die Bestimmungen des § 94 des WG LSA i.V.m. der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer II. Ordnung im Landkreis Anhalt-Zerbst vom 16. April 1998.

3.8.2 Trinkwasser- / Löschwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband ROVEG für den Ort Rodleben und die TEW (Technik-Energie-Wasser-Servicegesellschaft) für den Ortsteil Tornau.

Der aktuelle Anschlussgrad an die öffentliche Wasserversorgung ist statistisch nicht erfasst und wird deshalb wie folgt eingeschätzt:

- alle Gemeindeteile 98 – 99 %, außer Objekte Bernsdorf und Spitzberg.

Der zukünftige Wasserbedarf kann sowohl für einen 100%igen Anschlussgrad als auch eine weitere ca. 10%ige Steigerung der Baumaßnahmen (für Wohnen und Gewerbe) gesichert werden.

zu 3.8.2 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Der Teilbereich A vom Geltungsbereich des Entwurfs zur 1. Änderung des FNP Dessau berührt westlich vom Streetzer Weg das im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg vom 07.10.2005 (REP A-B-W, in Kraft getreten 24.12.2006) unter Punkt 5.3.4.2 Nr. IV ausgewiesene Vorranggebiet für Wassergewinnung „Rodleben / OT Tornau DHW und Impfstoffe“. Derartige Vorranggebiete haben eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Massnahmen, welche mit diesem Ziel nicht in Einklang stehen, sind nicht beabsichtigt. Seiner Bedeutung Rechnung tragend ist der betreffende Bereich in der Planzeichnung dargestellt worden.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser wurde nach der Eingemeindung von Rodleben nach Dessau – infolge der Verschmelzung der Rodlebener Versorgungsgesellschaft mbH (ROVEG) und der Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH (DESWA) zu einer in die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH eingebundenen Gesellschaft der DESWA übertragen.

Die dezentrale Abwasserbeseitigung in Rodleben erfolgt durch den Eigenbetrieb Stadtpflege der Stadt Dessau.

Das anfallende kommunale Abwasser von Rodleben selbst wird in die Zentrale Kläranlage Dessau, das kommunale Abwasser des Ortsteils Tornau wird in die Kläranlage der Fa. Technik- Energie- Wasser- Servicegesellschaft mbH Rodleben (TEW), entsorgt. Dieses Unternehmen versorgt den Ortsteil Tornau auch mit Trinkwasser.

Die Abwasserentsorgung der beiden Unternehmen DHW und TEW erfolgt jeweils über eigenen Abwasserbehandlungsanlagen. Der Standort der letzteren befindet sich im Teilgebiet A des Geltungsbereiches der 1. Änderung und ist durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet worden.

Die Löschwasserversorgung kann über das Trinkwassernetz der Gemeinde ausreichend abgesichert werden. Zusätzlich stehen mehrere Löschwasserbrunnen zur Verfügung.

Eine Vielzahl neuer Unterflurhydranten und ein neugebohrter Feuerlösch-Tiefbrunnen sind in Betrieb genommen worden.

Vom Gewerbegebiet „An der B 184“ (B-Plan Nr. 3) kann der Feuerlöschteich des Schlacht- und Zerlegebetriebes (Industriegebiet, VE-Plan Nr. 1) mitbenutzt werden. In den folgenden verbindlichen Bauleitplanungen muss die verkehrsmäßige Erschließung der geplanten Flächen für Feuerwehrfahrzeuge mit 10 t Achslast und die Versorgung mit Löschwasser in der erforderlichen Menge abgesichert werden.

Durch die mögliche Ansiedlung von neuen Unternehmen und damit möglicherweise erhöhtem Gefahrenpotential ändern sich die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr. Obwohl die Feuerwehr der Gemeinde erst 1999 mit der modernsten Technik ausgerüstet worden ist, muss gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz (BrSchG) § 2 Abs. 1 eine Überprüfung der Einsatzfähigkeit sowie der Ausrüstung erfolgen, um den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung für die Gemeinde abzusichern.

Die Brauchwasserversorgung von anzusiedelnden Gewerbe- oder Industriebetrieben mit hohem Brauchwasserbedarf sollte über eine eigene Brauchwasserversorgung erfolgen.

alle Zitate nach: Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung“ – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Auflage, Verlag W. Kohlhammer / Dt. Gemeindeverlag

8/5729	nicht in Betrieb	alte Deponier am „Blauen Berg“	10.000 m ²

			~ 100 ha

(* im Plan nicht dargestellt, da bereits zurückgebaut bzw. kein Gefährdungspotential mehr feststellbar; die Flächen Nr. 1 – 5 sind als nachrichtliche Übernahme in den FNP eingearbeitet.)

Die angenommene Belastung und die festgestellten Gefährdungspotentiale der Flächen stellen für die dargestellten Nutzungen keinen Hinderungsgrund dar. Die weitere gewerbliche Nutzung der Flächen ist nach eventuell erforderlichen entsprechenden Sanierungsmaßnahmen ohne weiteres möglich.

Im Bereich o.g. Flächen sind Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nicht auszuschließen. Die Sicherung bzw. Sanierung/Rekultivierung ist nach der Größenordnung des

3.8.3 Sonstige Netze und Anlagen

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung ist auch für künftige Flächeninanspruchnahmen gesichert. Die Versorgung erfolgt schwerpunktmäßig über Freileitungsnetze. Eine Verkabelung (Erdverlegung) ist langfristig vorgesehen. Im Rahmen der neu entstandenen Wohngebiete wurde grundsätzlich eine Erdverkabelung vorgenommen. Infolge dieser Maßnahme konnte ein Teil der Überlandleitungen bereits zurückgebaut werden.

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist in der Kommune bedarfsgerecht abgesichert und im zeitlichen Geltungsbereich unter Beachtung der gewollten Entwicklung kontinuierlich absicherbar. Dabei ist zu beachten, dass Anlagen der Versorgungsträger weder überbaut noch anderweitig beeinflusst werden dürfen. Zu vorhandenen Freileitungsnetzen ist der Sicherheitsabstand einzuhalten. Im Westen des Plangebietes ist die geplante Trassenführung der „110-kV-Leitung Rosslau-Susigke“ (gemäß Raumordnungsverfahren) und der Teilabschnitt „Rosslau/Reichsbahn-Roßlau“ (gemäß Wiedereinsetzungsverfahren) mit dem aktuellen Planungskorridor als Vermerk in den FNP eingetragen.

Gasversorgungsanlagen

Der überwiegende Teil der Haushalte der Gemeinde Rodleben ist bereits an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

Die Versorgung der Gemarkung mit Erdgas ist über die GSA abgesichert und das vorhandene Netz jederzeit ausbaubar. Die Nutzung alternativer Brennstoffe im Laufe des zeitlichen Geltungsbereiches ist unter Beachtung zulässiger Emissionen entsprechend der gesetzlichen Grundlagen zu prüfen.

Kommunikationsanlagen (Telefonnetz)

Das Telefonnetz im Bereich der Gemeinde Rodleben ist in den letzten Jahren komplett erneuert worden; dabei ist bisher keine komplette Erdverkabelung erfolgt.

zu 3.8.3 Sonstige Netze und Anlagen

Elektroenergieversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP Dessau befinden sich Anlagen sowohl des Hochspannungs- als auch des Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzes. Diese Netze werden durch die Fa. enviaM mit Sitz in Chemnitz als Versorgungsträger betreut. Verantwortlich für die Netzführung ist die Fa. enviaM Verteilnetz GmbH mit Hauptsitz in Halle (Saale).

Der Teil A (Pharmastandort) der 1. Änderung des FNP Dessau wird von einer 110-kV-Freianlage berührt, deren Rückbau inzwischen zum größten Teil erfolgt ist. Die Errichtung einer neuen 110-kV-Freianlage an anderer Stelle ist mittlerweile abge-

geschlossen. Auch diese Neuanlage wird den Teil A des Geltungsbereiches der 1. Änderung berühren.

Deshalb sind in der Planzeichnung die Trassen sowohl der vorhandenen – für den Rückbau vorgesehenen – als auch für die neu zu errichtende Anlage entsprechend nachrichtlicher Übernahme dargestellt.

Gasversorgungsanlagen

Die Ortschaft Rodleben wird gastechnisch durch die Fa. MITGAS GmbH versorgt. Innerhalb der Teile A und B des Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP Dessau befinden sich keine überregional bedeutsamen Gasleitungen, deren Lage im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung einer zwingend erforderlichen Darstellung im Planwerk bedarf.

3.9 Soziale Infrastruktur

3.9.1 Allgemeine Grundsätze

Die Einrichtungen und Maßnahmen der sozialen Infrastruktur sind ein wichtiger Teil der Daseinsvorsorge. Die Entwicklung ist an der Aufgabenstellung der Kreisentwicklungskonzeption unter Beachtung der Zielstellung der Kommune zu orientieren.

Natur und Landschaft sind vorrangig zum Zweck der Erholung zu nutzen bzw. dem sanften Tourismus weitestgehend zu öffnen.

Arbeitskräfte sind im Territorium durch Ausbau vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze zu binden.

Von der Entwicklung der Gemarkung im zeitlichen Geltungsbereich ist abhängig, wie und in welchem Umfang eine Grundversorgung mit Einrichtungen und Maßnahmen der sozialen Infrastruktur schrittweise zu sichern ist. Durch die entsprechenden Planungen wird diese Entwicklung zielgerichtet gesteuert.

3.9.2 Bestand – Einrichtungen der sozialen Infrastruktur / Gemeinbedarf

Einkaufszentrum ALDI Quelle – Verkauf mit Poststelle
 ALDI-Lebensmittel
 Schlecker-Drogeriemarkt
 Getränkemarkt
 Imbiss
 Gemüse / Blumen
 Bäcker
 Fleischer

16 Arbeitskräfte

Arzt / Schwesterstation und Zahnarzt		7
Grundschule	114	Schüler
Sekundarschule	229	Schüler
Kindergarten	56	Plätze
Hort	80	Plätze
Gemeindeverwaltung / Haus des Bürgers		7
		12

33 Arbeitskräfte

- Touristenservice	Gaststätte	„Zur Eiche“	
	Gaststätte	„Heidekrug“	
	Gaststätte	„Kleine Kneipe“	
	Gaststätte	„Zum Steinberg“	
	Gaststätte	„Rasthof Tornau“	
	Pension / Gaststätte	„Zur Linde“	
	Pension	„Steinberg“	
Sportplätze	1 Bolzplatz		
	7 Kinderspielplätze (1 Abenteuerspielplatz und 6 Spielplätze)		
- 1 Freiwillige Feuerwehr			46 Mitglieder

3.9.3 Planung – Einrichtungen der sozialen Infrastruktur / Gemeinbedarf

In der Ortslage Rodleben sind die Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, denen die wichtigsten zentralen Funktionen zugeordnet bzw. zuzuordnen ist. Die Größe der Flächen ist für den zeitlichen Geltungsbereich ausreichend bemessen. Es ist hier an die Unterbringung

- eines Festplatzes
- nachgeordneter Einrichtungen Gemeinbibliothek, Seniorentreff, Jugendtreff, Verkehrsgarten, Heimatstube, Freizeitbad und
- die weitere Entwicklung des Rathauses gedacht.

Schule und Turnhalle sind bereits integriert, eine Erweiterung der Flächen für den Schulsport (ein Sportplatz) ist auf dem Freigelände des Schwimmbades (bereits als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt) einzuordnen.

Da die Entwicklung der Gemarkung abhängig ist von den Aussagen im Pkt. 3.9.1. werden neben den im FNP dargestellten Strukturmaßnahmen Empfehlungen wie folgt gegeben:

- Anpassung von Einzelhandel und Dienstleistung an den Entwicklungsstand der Region,
- Anpassung bzw. Errichtung von sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen entsprechend der Bedarfssteigerung
- Ausbau Beherbergungsgewerbe mit Pensionen, Zimmer- und Wohnungsvermietung
- Ausbau / Erweiterung der vorhandenen Sportanlagen einschließlich der Kegelbahnen – Zuordnung Minigolf u.a.
- Ausbau bzw. Erweiterung der Reitsportanlage (Reiterhof)
- Errichtung einer Frei – Tennis- (3 Plätze) bzw. Mehrzwecksportanlage

3.9.4 Denkmalschutz

Folgenden Festlegungen ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (vom 21. Oktober 1991, geändert durch Gesetz vom 13. April 1994) zugrunde gelegt.

Folgende Objekte stehen lt. Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt unter Denkmalschutz:

- Einzeldenkmal, Baudenkmal:

D 1: Dorfkirche
Pfarr- und Taufkirche Rodleben mit Ausstattung, Bau- und Kunstdenkmal lt.
Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt vom 30. April 1992

- Bodendenkmale

Der historische Dorfkern von Rodleben ist als großes flächenhaftes Bodendenkmal zu betrachten. Hier könnten bei Erdarbeiten Funde und Befunde aus slawischer und mittelalterlicher Zeit auftreten, die wichtige Aufschlüsse zur Ortsgeschichte erbringen könnten.

In allen Konfliktbereichen, in denen geschützte ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale von Planungsvorhaben überlagert werden, die Erdarbeiten zur Folge haben, ist mit der Notwendigkeit archäologischer Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen.

Sollten ungeahnte Funde bei Erdarbeiten zutage treten, ist zu beachten:

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

- Naturdenkmale

flächenhaftes Naturdenkmal:

geschlossene Allee (Platanen, Ahorne, Rosskastanien) zu beiden Seiten entlang der Bundesstraße B 184 von der Gemarkungsgrenze Jütrichau bis zu den Bahngleisen Magdeburg – Dessau mit dem Haltepunkt Rodleben

Einzeldenkmale:

- D 2: Stieleiche im Ortskern Rodleben (auf der Verkehrsinsel);
- D 3: Rotbuche (westlich vom Forsthaus Rietzke),
- D 4: Stieleiche (südlich vom Forsthaus Rietzke),
- D 5: Wildbirne (westlich des Fleischzentrums an der Bahnlinie).

- Archäologische Kulturdenkmale

Der Kreisverwaltung (untere Denkmalschutzbehörde LK AZE) sind zahlreiche archäologische Denkmale bekannt. Die betreffenden Gebiete sind im Plan entsprechend gekennzeichnet und werden hier (wegen fehlender hinreichend genauer Bezeichnung) nicht einzeln aufgezählt.

Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) besteht Meldepflicht im Falle der Entdeckung von archäologischen Funden.

Alle fachlichen Stellungnahmen gemäß § 5, Abs. 2, Ziffer 3, 4 Denkmalschutzgesetz und Entscheidungen der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Vorhaben nach § 14 sind zu beachten.

zu 3.9.4. Denkmalschutz (Denkmalrechtliche Belange)

Im Teil A (Pharmastandort) des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) besteht beim Auffinden derartiger Denkmale besteht die Pflicht zu deren Erhaltung und die Anzeigepflicht bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Um den Schutz der archäologischen Kulturdenkmale zu gewährleisten, wird – analog zum genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dessau und im Gegensatz zur genehmigten Planfassung Rodleben - auf eine entsprechende Kennzeichnung im Planwerk verzichtet. Es besteht die Gefahr, dass diese Kulturdenkmale bei Erdarbeiten beeinträchtigt werden. Deshalb wird bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten - gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA - einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die – in diesem Fall zuständige - untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau bedürfen.

3.10 Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung sind die städtebaulichen Entwicklungsziele im Wesentlichen abgesteckt.

Die dargelegten Planungsabsichten in Rodleben dienen im westlichen Bereich als langfristige Maßnahme der sinnvollen Ortsabrundung über den zeitlichen Geltungsbereich hinaus, wobei eine schritt-

weise lockere Bebauung (in den Wohngebieten durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von < 0,4) anzustreben ist, die sich durch die Lage und die Dichte der Bebauung in das Landschaftsbild einpasst.

In fernerer Zukunft ist die Ortslage in östlicher Richtung zu schließen und abzurunden.

Dabei sollten die bisher bestehenden Splittersiedlungen (Einkaufszentrum Rodleben „ALDI“, OPEL-Autohaus GmbH) an die Ortslage angebunden werden. Dies soll durch die Einordnung von weiteren Mischgebieten geschehen, die sich über das bisher freie Feld erstrecken und die Besiedelung durch Wohnungsbau (z.B. von der Ortslage her, in Richtung Osten) und / oder die Besiedelung durch nicht-störendes Gewerbe (z.B. von den bestehenden Gewerbegebieten her, in Richtung Westen) fest-schreiben.

In der gleichen Art und Weise wird die Ausweisung von Wohnbauflächen betrieben. Sie dienen der Abrundung und städtebaulichen Arrondierung der Ortslage Rodleben und konzentrieren sich auf die Restflächen im Anschluss an bereits vorhandene Wohnbauflächen. Diese Lagen vereinfachen und optimieren die Erschließung und schaffen so im Zusammenhang bebaute bzw. bebaubare Wohngebiete ohne eine Zersiedelung der Landschaft zuzulassen.

Das vorhandene Straßensystem ist entsprechend des Bedarfs in den Bauflächen weiterzuentwickeln. Die Verbindung der einzelnen Bauflächen ist durch angemessene Begrünung sowie Zuordnung straßenbegleitenden Grüns möglich.

Die Bebauung an der Straße von Rosslau zum Ortsteil Tornau (südwestlich des Bahnüberganges) ist als Splitterbereich bewusst überplant, d.h. sie genießt im Außenbereich Bestandsschutz und ist demzufolge kein Bauerwartungsland hinsichtlich möglicher Verdichtung.

zu 3.10 Städtebauliche Entwicklungsziele

Die 1. Änderung bedingt den in nachfolgendem Flächenbilanzvergleich ersichtlichen erheblich vergrößerten Darstellungsumfang an gewerblichen Bauflächen (Pharmastandort) einschließlich erforderlicher Ausgleichsflächen innerhalb vom Geltungsbereich der 1. Änderung und den geringfügigen Zuwachs an gemischten Bauflächen (Bereiche Streetzer Weg, Tornau, und „Dorfstücke“, Rodleben - Roßlauer Straße). Dadurch verringert sich der Darstellungsumfang an Flächen für die Landwirtschaft von 695,04 ha um etwa 2 % auf 654,16 ha.

Flächenbilanz für die Ortschaft Rodleben infolge der 1. Änderung der Flächennutzungsplans für die Stadt Dessau – Teilflächennutzungsplan Rodleben

<i>Flächenerhebung</i>	<i>Stand: 31.12.2004 (Basis: FNP 2003)</i>	<i>Stand: 30.09.2006 (Basis: Teil- FNP 2006)</i>
<i>1. Bauflächen insgesamt</i>	<i>220,78 ha (10,77 %)</i>	<i>237,15 ha (11,57 %)</i>
<i>Wohnbauflächen</i>	<i>44,26 ha (2,16 %)</i>	<i>44,26 ha (2,16 %)</i>
<i>gemischte Bauflächen</i>	<i>7,90 ha (0,38 %)</i>	<i>10,08 ha (0,54 %)</i>
<i>gewerbliche Bauflächen</i>	<i>168,62 ha (8,23 %)</i>	<i>182,09 ha (8,88 %)</i>
<i>Sonderbauflächen</i>	<i>nicht dargestellt</i>	<i>nicht dargestellt</i>
<i>Sondergebiete Erholung</i>	<i>nicht dargestellt</i>	<i>nicht dargestellt</i>
 <i>2. Flächen für den Gemeinbedarf</i>	 <i>7,34 ha (0,36 %)</i>	 <i>7,34 ha (0,36 %)</i>

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	19,09 ha (0,93 %)	19,09 ha (0,93 %)
Flächen für den Straßenverkehr einschl. Flächen für den ruhenden Verkehr	15,57 ha (0,76 %)	15,57 ha (0,76 %)
Flächen für Bahnanlagen	3,52 ha (0,17 %)	3,52 ha (0,17 %)
Flächen für Luftverkehr	nicht dargestellt	nicht dargestellt
4. Flächen für die Ver- und Entsorgung	nicht dargestellt	nicht dargestellt
5. Grünflächen	10,09 ha (0,49 %)	10,09 ha (0,49 %)
Parkanlagen	0,32 ha (0,02 %)	0,32 ha (0,02 %)
Dauerkleingärten	4,23 ha (0,20 %)	4,23 ha (0,20 %)
Sportplätze	nicht dargestellt	nicht dargestellt
Friedhöfe	0,26 ha (0,01 %)	0,26 ha (0,01 %)
Sonstige Grünflächen	5,28 ha (0,26 %)	5,28 ha (0,26 %)
6. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	1.760,96 ha (85,91 %)	1.720,68 ha (83,94 %)
Flächen für die Landwirtschaft	695,04 ha (33,91 %)	648,56 ha (31,64 %)
Flächen für Wald	1.065,92 ha (52,00 %)	1.072,12 ha (52,30 %) (Zunahme durch Ausgleichsmaßnahme „Wald“, s. S. 48)
7. Wasserflächen	15,48 ha (0,75 %)	15,48 ha (0,75 %)
8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	nicht dargestellt	nicht dargestellt
9. Sonstige Flächen	15,85 ha (0,77 %)	39,76 ha (1,93 %)
darunter Ausgleichsflächen, außerhalb vom Geltungsbereich der 1. Änderung gelegen	3,62 ha (0,17 %)	3,62 ha (0,17 %)
darunter Ausgleichsflächen, innerhalb vom Geltungsbereich der 1. Änderung gelegen	nicht vorhanden	23,91 ha (1,16 %)
10. Bodenfläche insgesamt	2.049,59 ha (100,00%)	2.049,59 ha (100,00 %)

Schlussfolgerungen

Aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung und der mit dieser verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen ist der Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dessau – Teilflächennutzungsplan Rodleben- raumbedeutsam. Der Inhalt dieser Planung ist damit raumbeanspruchend wie raumbeeinflussend.

Der Inhalt des vorliegenden vorbereitenden Planwerks ist dergestalt erarbeitet worden, dass er ein mit den in der übergeordneten Landes- und Regionalplanung vorgegebenen raumordnerischen Erfordernissen zu vereinbarendes Instrument darstellt.

Diese Aussage gründet sich u. a. auf den Inhalt der landesplanerischen Stellungnahmen vom 01. April und vom 10. Juli 2006, die im Zusammenhang mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in bezug auf das Verfahren der Bebauungspläne Nr. 4.1 der Gemeinde Rodleben und Nr. 4.2 der Gemeinde Rodleben – nunmehr B-Plan Nr. 168 B der Stadt Dessau – abgegeben worden sind. Darin wird bereits eine grundsätzliche Vereinbarkeit dieser beiden - in die Flächennutzungsplanung nachrichtlich übernommenen - Planungen mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

Für das Gebiet der – entsprechend rechtswirksamer bzw, in Aufstellung befindliche Vorhaben bezogener Bebauungsplanungen nachrichtlich in die Flächennutzungsplanung übernommenen - Darstellung gemischter Bauflächen im Bereich „Dorfstücke“ östlich der geschlossenen Ortslage des Siedlungsteiles Rodleben sind nach bisherigem Kenntnisstand keine konkreten Ziele der Raumordnung festgelegt worden.

Sowohl die dargestellte – noch unbebaute gemischte Baufläche im Bereich „Dorfstücke“ als auch der mit Bebauung versehene – nunmehr als gemischte Baufläche dargestellte Bereich des früheren Vorwerks Tornau einschließlich dessen unmittelbarer Umgebung sind als wohnbaurelevante Bauflächen anteilig in die gesamte Wohnbauflächenbilanz für die Stadt Dessau eingeflossen. Die Wegnahme oder Reduzierung wohnbaurelevanter Flächen aufgrund der andauernden rückläufigen Einwohnerentwicklung ist an anderer Stelle im Stadtgebiet – wie aus der vorstehenden Flächenbilanz ersichtlich – nicht erforderlich.

Flächenbilanzen für Dessau in den Jahren 2004 und 2006

Art der Flächen	Bilanz 2004	Bilanz 2006	davon Rodleben
1. Bauflächen insgesamt	2.350,20 ha	2.621,29 ha	237,15 ha
Wohnbauflächen	1.133,90 ha	1.179,57 ha	44,26 ha
davon Umstrukturierung	70,50 ha	70,50 ha	
Gemischte Bauflächen	476,50 ha	510,70 ha	
davon Umstrukturierung	67,60 ha	67,60 ha	10,08 ha
Gewerbliche Bauflächen	614,80 ha	796,89 ha *	182,09 ha
Sonderbauflächen	125,00 ha	125,00 ha	nicht dargestellt
2. Flächen für den Gemeinbedarf	21,00 ha	28,34 ha	7,34 ha
3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (insgesamt)	309,40 ha	337,26 ha	19,09 ha
Flächen für den Straßenverkehr	161,60 ha	185,94 ha	15,75 ha
Flächen für Bahnanlagen	86,00 ha	89,52 ha	3,52 ha
Flächen für den Luftverkehr	61,80 ha	61,80 ha	nicht dargestellt
4. Flächen für die Ver- und Entsorgung	43,00 ha	43,00 ha	nicht dargestellt
5. Grünflächen	1.087,80 ha	1.169,88 ha	10,09 ha
Parkanlagen	41,50 ha	61,32 ha	0,32 ha
Dauerkleingärten	762,00 ha	766,23 ha	4,23 ha
Sportplätze	146,00 ha	146,00 ha	nicht dargestellt
Friedhöfe	62,00 ha	62,71 ha	0,26 ha
Sonst. Grünflächen	75,00 ha	132,32 ha	5,28 ha
6. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	9.320,74 ha	12.298,71 ha	1.720,68 ha
Flächen für die Landwirtschaft	4.909,24 ha	6.756,11 ha	648,56 ha
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	4.411,50 ha	5.527,82 ha	1.072,12 ha
7. Wasserflächen	439,60 ha	495,97 ha	15,48 ha
8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	19,50 ha	19,50 ha	nicht dargestellt
9. Sonstige Flächen			
Kompensations- und sonstige Landschaftspflegeflächen	1.233,40 ha	1.292,65 ha	39,76 ha
darunter Kompensationsflächen	436,70 ha	464,23 ha	3,62 ha
10. Bodenfläche insgesamt	14.805,14 ha	18.280,50 ha	2.049,59 ha

* Einbeziehung von DHW und Impfstoffwerk

Erläuterungen zur den Flächenbilanzen Dessau 2004 und 2006

Die tabellarische Übersicht zeigt die Flächenbilanzen vor und nach der Eingemeindung von Rodleben und Brambach nach Dessau sowie die unterschiedlichen prozentualen Anteile der einzelnen dargestellten Flächennutzungsarten an der jeweiligen gesamten Fläche des Stadtgebietes.

Ersichtlich ist, dass ein Gebietszuwachs um knapp 20 % infolge der Eingemeindungen stattgefunden hat.

Daraus folgt die Veränderung der Anteile der dargestellten Flächennutzungsarten.

Bis auf eine Ausnahme – die gewerblichen Bauflächen – ist der Anteil der Bauflächen – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – gesunken. Die Zunahme des Anteils an gewerblichen Bauflächen ergibt sich aus der Darstellung der vorgesehenen Erweiterung des landesbedeutsamen Pharmastandortes Rodleben-Tornau.

Erheblich verringert hat sich – bezogen auf das gesamte Dessauer Stadtgebiet - der prozentuale Anteil an wohnbaurelevanten Flächen, obgleich infolge der nachrichtlichen Übernahme eines rechtswirksamen und eines in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Darstellungsumfang an gemischten Bauflächen in Rodleben („Dorfstücke“) zugenommen hat. In der gesamten Flächenbilanz hat das jedoch keine nennenswerte Auswirkung.

Verringert hat sich auch der Anteil an dargestellten Kompensationsflächen, zum einen, weil in Brambach an Bauflächen nur der Bestand dargestellt wurde, zum anderen, weil externe Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung des landesbedeutsamen Pharmastandortes Rodleben-Tornau auf nicht zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans gehörenden firmeneigenen – landwirtschaftlich genutzten und entsprechend dargestellten – Flächen vorgesehen sind. Diese fallen nicht unter die für einen entsprechenden Flächenpool vorgesehen dargestellten prioritären Kompensationsflächen.

Erheblich zugenommen hat der Anteil an Flächen für die Land- und Forstwirtschaft . Die Flächenbilanz 2006 – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Dessau in den Grenzen seit dem 01.01.2005 – dokumentiert, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau (Teilflächennutzungsplan Rodleben) wie auch die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau (Teilflächennutzungsplan Brambach) die aktuelle und voraussichtlich weiter andauernde Bevölkerungsentwicklung entsprechend den prognostizierten Werten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie die zwingend erforderliche Erweiterung des in der Landes- wie Regionalplanung als landesbedeutsam eingestuften Pharmastandortes Rodleben-Tornau im Umfang der Flächendarstellungen berücksichtigt haben.

Die Darstellungen sowohl der 1. Änderung als auch der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dessau gehen mit den Zielen der übergeordneten Landes- und Regionalplanung konform und untersetzen sowohl die notwendige Erweiterung des Pharmastandortes Rodleben-Tornau als auch die Sicherung des Bestandes an Bauflächen in Brambach mit den drei Siedlungsteilen Brambach, Neeken und Rietzmeck.

Im Rahmen der Bearbeitung des Entwurfs zur 1. Änderung des FNP Dessau ist von vorn herein darauf geachtet worden, dass keine gesellschaftliche Gruppe in irgendeiner Form benachteiligt wird. Gleichstellungspolitische Auswirkungen negativer Art sind infolge des Entwurfs zur 1. Änderung des FNP Dessau nicht zu erwarten.

gez. D. Schröter Architekt
AK-LSA 0289-91-3-a

Baumgarten 2 3
0 6 8 4 2 Dessau
0340 / 216 25 85

für PLANteam GmbH Dessau
Alt Scholitz 12
06842 Dessau
Tel.: 0340 / 21 64 64 1
Fax: 0340 / 21 64 64 3
e-mail: planteam.dessau@
t-online.de

Stand: 28.04.2003

Für die Richtigkeit der Abschrift:

28.09.2006
Stadtplanungsamt
Dessau/sw

*Für die 1. Änderung:
Stadt Dessau – Dezernat für Bauwesen und Umwelt – Stadtplanungsamt – Bereich
Flächennutzungsplanung – Meixner – Oktober 2006*
