

---

**Stadt Roßlau**  
**Flächennutzungsplan 2002**

Erläuterungsbericht gem. § 5 (5) BauGB

---



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	
1.1	Vorwort	3
1.2	Der Flächennutzungsplan (FNP) und seine planungsrechtlichen Grundlagen	4
1.3	Vorgehens- und Darstellungsweise, Methodik	7
1.3.1	Darstellung von Bodennutzungsarten	8
1.4	Geltungsdauer	9
<b>2</b>	<b>Inhaltliche Vorgaben</b>	
2.1	Übergeordnete Planungen	9
2.1.1	Vom ROG bis zum Regionalen Entwicklungsprogramm	9
2.1.2	Das Regionale Entwicklungsprogramm	10
2.1.21	Regionalplanerische Rahmenbedingungen	10
2.1.22	Raumordnerische Grundsätze zur Landesentwicklung	11
2.1.23	Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung Vorranggebiete/Vorrangstandorte/Vorbehaltsgebiete/ Eignungsgebiete	12
2.2	Raumrelevante Fachplanungen	17
2.2.1	Abrundungs-/Innenbereichssatzungen	17
2.2.2	Sonstige städtebauliche Planungen • Generalbebauungsplan • Räumliche Entwicklungsplanung • Rahmenplanung Konver Roßlau • Landschaftsplanung • Stadtentwicklungskonzept Roßlau	17
<b>3</b>	<b>Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe</b>	
3.1	Natürliche Voraussetzungen (Naturraum • Geologie • Boden • Klima • Wasser • Potenzielle natürl. Vegetation • Realnutzung • Arten- / Biotopschutz)	23
3.2	Vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstruktur	25
3.2.1	Überblick über das Plangebiet	25
3.2.2	Land- und Forstwirtschaft	25
3.2.3	Naturschutz	27
3.2.4	Siedlungsgeschichte • Siedlungs- u. Stadtstruktur Wohnungs-/Bausubstanz • Wohnungsgrößen • Wohnungsalter • Einwohnerdichte • Roßlau/Meinsdorf • Streetz/Natho	29 32
3.2.41	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	35



## Inhaltsverzeichnis

<b>3.3</b>	<b>Wohnbauentwicklung</b>	38
3.3.1	Wohnen in der Stadt	38
3.3.2	Prognosen und Zielzahlen	39
3.3.2.1	Wohnungsbedarf	40
3.3.3	Siedlungsentwicklung in Streetz und Natho	45
<b>3.4</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung</b>	47
3.4.1	Zielzahlen für gewerbliche Bauflächen	49
<b>3.5</b>	<b>Öffentliche Freiräume und Grünflächen</b>	51
<b>3.6</b>	<b>Verkehrsstruktur</b>	52
<b>3.7</b>	<b>Stadsanierung und Denkmalpflege</b>	54
<b>3.8</b>	<b>Soziale / kulturelle / öffentliche Infrastruktur</b>	56
<b>3.9</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Altlasten</b>	56
<b>3.10</b>	<b>Konflikte aus der bisherigen Entwicklung Roßlaus</b>	60
3.10.1	Nutzungskonflikte	60
3.10.2	Gefährdungen/Störungen	61
3.10.3	Nutzungsmängel bei Bau- und Freiflächen	61
<b>4</b>	<b>Integrierte Ziele und abgeleitete FNP-Darstellungen</b>	
<b>4.1</b>	<b>Zielebene der Siedlungsentwicklung und der kulturellen und sozialen Infrastruktur</b>	63
4.1.1	FNP-Umsetzung von Siedlungsentwicklung, Gemeinbedarf und Soz. Infrastruktur	67
<b>4.2</b>	<b>Zielebene der Technischen Infrastruktur</b>	73
4.2.1	FNP-Umsetzung Technische Infrastruktur	73
<b>4.3</b>	<b>Zielebene Verkehr</b>	75
4.3.1	FNP-Umsetzung Verkehr	75
<b>4.4</b>	<b>Zielebene Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt, Erholung</b>	79
4.4.1	FNP-Umsetzung Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt	80
<b>4.5</b>	<b>Flächenbilanz</b>	88
<b>5</b>	<b>Anhang</b>	
I	Landschaftspflegerische Beurteilung geplanter oder absehbarer Eingriffe	89-96
II	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	97-99
III	Liste der Baudenkmale und Denkmalbereiche	100-101
IV	Standorte mit Bodenbelastungen/Altlasten	102-103
•	Themenkarte Bauflächenentwicklung M 1:15.000	
•	Themenkarte Verkehrsstruktur M 1:15.000	

Planverfasser  
im Auftrag der Stadt Roßlau:



Architektur • Stadt- und Landschafts - Planung  
Liebknechtstraße 5 06846 Dessau Tel. 0340 • 64602-0 Fax -50  
Kunoldstraße 40 34131 Kassel Tel. 0561 • 93566-0 Fax -66



## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Vorwort

Der bisherige Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Roßlau stellte die Überarbeitung und Fortschreibung der Räumlichen Entwicklungsplanung bzw. des vorläufigen Flächennutzungsplanes vom August 1991 dar. Der daraus zuerst entwickelte FNP '98 wurde 1999 zur Genehmigung beim RP vorgelegt, nach einer Anhörung bei der Genehmigungsbehörde im Juni 1999 wurde der Genehmigungsantrag seitens der Stadt aber wieder zurückgezogen.

Mit dem Gebietsänderungsvertrag vom 13.12.2000 und der Genehmigung der Kommunalaufsicht vom 13.12.2000 wurde die Gemeinde Streetz mit ihrem Ortsteil Natho rechtswirksam in die Stadt Roßlau eingemeindet. Dies hat zur Folge, dass der FNP der Stadt Roßlau eine flächenmäßige Erweiterung um rund 1.860 ha erfährt.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des FNP 2002 berücksichtigt zum einen vor allem den bei der o.g. Anhörung aufgezeigten Korrekturbedarf, insbesondere bei der Berücksichtigung der Randbedingungen von Einwohnerentwicklung und des abgeleiteten Siedlungsflächenbedarfs, und zum anderen die hinzugekommenen Flächen von Streetz und Natho.

Nach dem politischen und wirtschaftlichen Umbruch von 1989 ist es durch die frühzeitige Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes in Roßlau gelungen, der räumlichen und damit auch der wirtschaftlichen Entwicklung einen Rahmen zu geben, der trotz vieler, damals noch nicht entschiedener Fragestellungen beim Städtebau in den neuen Bundesländern Wege für eine stetige und tragfeste Stadtentwicklung aufgezeigt hat.

Das frühe Vorliegen der Entwicklungsplanung war z.B. eine wichtige Grundlage für die Auswahl Roßlaus zum Standort für das "Europadorf" in Meinsdorf. Dies im Rahmen einer Landesausstellung 1994 für verdichtetes und kostensparendes Bauen errichtete Wohnsiedlungsprojekt erregte in Fachkreisen Aufsehen. Regional verbesserte sich Roßlaus Ansehen als moderner und attraktiver Wohnort.

Die Neuordnung und Umwidmung des ehemaligen Garnisonsgeländes Roßlau war nach Abzug der Sowjetischen Militäreinheiten in der Grobstruktur vorgedacht, so dass dieses wichtige und wertvolle Flächenpotenzial für die weitere Stadtentwicklung zur Verfügung steht.

Die Stadt Roßlau verzichtete von Beginn an auf großflächigen Einzelhandel auf der grünen Wiese mit dem Ziel der Bindung von Kaufkraft in der Innenstadt und der Stabilisierung der kleinen und mittelständischen Unternehmen.



## 1 Vorbemerkungen

Bei einigen Industriestandorten führte die Umstrukturierung zu Arbeitsplatzabbau. Der wichtige Standort der Roßlauer Werft konnte stabilisiert und gesichert werden.

In anderen Problemfeldern, wie den Belastungen aus dem gestiegenen Verkehrsaufkommen, sind Lösungen auf den Weg gebracht. Abgesehen von bereits durchgeführten Maßnahmen zur Beruhigung und Entlastung im Stadtgebiet sind die Planungen für eine Westumgehung Roßlaus im Zuge der B 184 bis zum Abschluss des Raumordnungsverfahrens gediehen.

Die Stadtsanierung ist mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Roßlau" und erfolgreich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen und Freiraumgestaltungen auf einem guten Wege.

Im vorliegenden FNP-Entwurf werden die Entwicklungen/Planungsziele für die nächsten 10 und mehr Jahre unter Berücksichtigung der regional- und landesplanerischen Ziele und Planungen sowie der kommunalen Problemstellungen und Konflikte konkretisiert. Vor der zunehmenden Diskussion um eine nachhaltige Stadtentwicklung zum Schutz der natürlichen Ressourcen, gewinnen Themen wie "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", Verkehrsberuhigung und Verkehrsvermeidung, Entwicklung und Gestaltung sowie Pflege der Landschaft immer mehr an Bedeutung.

Diese Diskussion erfolgt wiederum vor einer andauernden wirtschaftlichen Talsohle mit anhaltend hohen Arbeitslosenzahlen und anhaltender kommunaler Finanzknappheit. Je größer die Spannungsfelder werden, um so notwendiger ist es, dass die Ziele des Flächennutzungsplanes von einer breiten Mehrheit und möglichst allen Betroffenen mitverfolgt werden, um weiterhin gemeinsam eine positive Stadtentwicklung Roßlaus gestalten zu können.

### 1.2 Der Flächennutzungsplan (FNP) und seine planungsrechtlichen Grundlagen

Welche Rolle übernimmt dabei der Flächennutzungsplan, was gibt das Planungsrecht her?

Nach Art. 28 des Grundgesetzes ist die Stadtplanung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Die wesentlichen Instrumente zur Erfüllung dieser Aufgabe sind die Bauleitpläne, die von den Gemeinden nach dem Baugesetzbuch (BauGB, 01.01.1998) in eigener Verantwortung aufzustellen sind (§ 2 Abs. 1 BauGB). Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 u. 3 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Sie sind aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Somit ist eindeutig und ausschließlich die Stadt der zuständige Träger der Bauleitplanung. Planungspflicht meint, dass es nicht in das Belieben



## 1 Vorbemerkungen

der Stadt Roßlau gestellt ist, zu planen oder nicht zu planen. Bei Vorliegen bestimmter "Tatbestandsvoraussetzungen" hat sie die Pflicht zur Bauleitplanung. (Das BauGB sieht einen zweistufigen Aufbau der Bauleitplanung vor.

Der FNP ist der vorbereitende Bauleitplan, in dem in einer Gesamtschau "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist" (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der FNP wird deshalb noch nicht für jedermann direkt verbindlich. Die folgende konkretere Planungsstufe Bebauungsplan ist der verbindliche Bauleitplan, der die Ergebnisse der Planungstätigkeit in einer die Rechtsbeziehungen zwischen Gemeinde und Bürger verbindlich gestalteten Form konkretisiert. Durch den Rechtsstatus einer Ortssatzung begründet der Bebauungsplan ein für jedermann verbindliches Ortsrecht.

Das Baugesetzbuch schafft damit den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Roßlau in ihrer Gesamtheit und für einen Zeitraum, der beim FNP bisher mit ca. 10 Jahren angehalten wurde. Der FNP hat die natürlichen Grundlagen der Landschaft, die städtebauliche Entwicklung sowie soziale, kulturelle und wirtschaftliche Fragen, die für das gesellschaftliche Zusammenleben notwendig sind, zu beachten. Der Gesetzgeber weist der Bauleitplanung also eine zentrale Stellung bei der -auch nachhaltigen- städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet zu.

Die Bauleitplanung schafft die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungen und regelt, welche Nutzungen auf den Grundstücken verwirklicht werden sollen. Sie kann damit zu einem umfassenden Ordnungsinstrument und Konfliktmanagement des gemeindlichen Städtebaus heranwachsen, weil das Gesetz ausdrücklich von der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke spricht. Das bedeutet, dass nicht nur die zur Bebauung vorgesehenen Flächen betroffen sind sondern auch alle sonstigen städtebaulich relevanten Nutzungen und Flächen.

Mit ihrer Planung soll die Gemeinde dabei in vorausschauender und ordnender Weise, also nachhaltig, in das städtebauliche Geschehen eingreifen, indem sie Nutzungskonflikte zu lösen sucht, für eine sinnvolle Zuordnung verschiedener Flächenansprüche sorgt, wie z.B. Wohnen gegen Gewerbe oder Landwirtschaft gegen Naturschutz, und indem sie die notwendigen sozialen und technischen Versorgungseinrichtungen vorsieht bzw. ermöglicht. Außerdem regelt sie in Grundzügen die stadtgestalterische Ausformung ihrer Entwicklung.

Die Bauleitplanung ist aber ihrem Wesen nach nur eine Angebotsplanung, die den rechtlichen Rahmen festlegt, dessen Realisierung dann aber in der Regel durch Dritte und durch andere, vor allem wirtschaftlich Tätige, erfolgen muss. Die Möglichkeiten für die Stadt Roßlau, auf diese Umsetzung Einfluss zu nehmen, sind dabei sehr beschränkt. Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der FNP ist damit zwar die umfassende räumliche Planung auf Stadtebene und gibt neben den Planungen der Stadt Roßlau selbst auch Aufschluß über die Planungen und Maßnahmen anderer Träger, soweit sich diese auf die räumliche Ordnung im Stadtgebiet auswirken. Der Flächennutzungsplan bindet aber nur die Stadt Roßlau und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Er entfaltet also gegenüber dem Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Deshalb wird seine "Wirksamkeit" in der Praxis der Roßlauer Bauverwaltung durch informelle Planungen von Stadtentwicklungskonzepten, Rahmenplänen u.ä. dynamisiert, öffentlichkeitswirksam gemacht und in der Umsetzung gemanagt.



## 1 Vorbemerkungen

Solche sonstigen städtebaulichen Planungen werden im Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG '98) zur Berücksichtigung ausdrücklich erwähnt, d.h. sie müssen in die Abwägung des FNP eingestellt werden.

Die allgemeinen Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 5 BauGB in der Form von Planungsgrundsätzen und -leitlinien zusammengefaßt. Sie legen den materiellen Rahmen der Bauleitpläne fest und konkretisieren ihre gesetzliche Bindung. Durch die Einfügung des neuen § 1a BauGB ab Januar 1998 erfahren diese Grundsätze und Leitlinien eine weitere Präzisierung für die Belange des Umweltschutzes. Sie sind wie die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange in die gemeindliche Abwägung einzubeziehen. Zu den umweltschützenden Belangen nach § 1a BauGB gehört auch die vor der Neufassung in § 1 Abs. 5 enthaltene Bodenschutzklausel.

Erschwerend für den Vollzug einerseits und chancenreich für die große Möglichkeit der Einführung "nachhaltiger" FNP-Themen ist, dass die Planungsgrundsätze und -leitlinien komplexe Sachverhalte mit Hilfe unbestimmter Rechtsbegriffe zusammenfassen. Sie unterliegen damit der Auslegung durch die Stadt Roßlau, die wiederum der Kontrolle durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde und die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

Die Planungsgrundsätze und -leitlinien sind von der Stadt Roßlau bei ihrer Bauleitplanung im Rahmen ihrer Planungshoheit also nach eigenem Ermessen unter Beachtung der Gesetze zu konkretisieren. Sie sind dabei zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten,
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Die Bauleitplanung ist ausschließlich auf städtebauliche Aufgaben festgelegt. Die Gemeinde muss deshalb insbesondere mit der vorbereitenden Bauleitplanung, also der Flächennutzungsplanung die mittelbaren Wirkungen abschätzen und bewußt mit flankierendem Stadtmanagement unterstützen. Die Bauleitplanung ist zwar das wichtigste planungsrechtliche Instrument einer vorausschauenden Umweltplanung und eines vorsorgenden Umweltschutzes, in deren Mittelpunkt aber der Mensch mit seinen vielfältigen Ansprüchen stehen soll. Dieser Anspruch kann durch den FNP direkt jedoch nicht eingelöst werden.

Mit dem durch das Bau- und Raumordnungsgesetz ab 1998 neu hinzugekommenen Begriff der Nachhaltigkeit verdeutlicht der Gesetzgeber noch die Verantwortung der Stadt Roßlau, ihre Bauleitplanung insbesondere an einer langfristigen Verträglichkeit auszurichten. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit bedeutet dabei letztlich, unter dem Oberziel einer ökologischen Planung auch ökonomischen und sozialen Zielsetzungen nachzukommen. Mit dem Prinzip der Nachhaltigkeit sollen -im Sinne der auf der Konferenz für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro gefaßten "Agenda 21"- neue, ganzheitliche Problemlösungen ermöglicht werden, die auch für spätere Generationen Bestand haben.

Die allgemeinen Planungsgrundsätze werden durch einen Katalog von Planungsleitlinien, die in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a BauGB aufgeführt sind, näher bestimmt. Die dortige Numerierung von 1 bis 10 enthält keine Gewichtung der aufgeführten öffentlichen und privaten Belange, so dass sich aus dem Gesetz für keinen der Belange ein genereller Vorrang ergibt. Der Begriff "insbesondere" verdeutlicht zudem, dass es sich dabei nicht um eine abschließende Aufzählung handelt. Neben den im § 1 (5) BauGB aufgeführten und den in § 1a BauGB genannten Belangen gelten weitere ergänzende oder konkretisierende Anforderungen von städtebaulicher Bedeutung aus anderen raumrelevanten Gesetzen. Hierzu gehören beispielsweise die Anforderungen des Immissionsschutzes oder des Na-



## 1 Vorbemerkungen

turschutzes, der Wasserwirtschaft oder des Verkehrswesens. Sie sind nach den örtlichen Gegebenheiten ebenfalls zu berücksichtigen. Die gem. §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigenden 10 Leitlinien sind die in der Nachhaltigkeitsdebatte wichtige Parameter. Sie werden im letzten Kapitel dieses Erläuterungsberichtes mit dem Nachweis auf die Stadt Roßlau bezogen, dass die Roßlauer Flächennutzungsplanung den dort genannten Anforderungen entspricht.

### 1.3 Vorgehens- u. Darstellungsweise, Methodik

Den materiellen Rahmen, den die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne in bezug auf die bauliche Nutzung der Grundstücke einzuhalten und auszufüllen hat, bildet die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO). Die Rechtsvorschriften dieser Verordnung sind auf der Grundlage des §2 Abs.5 Nr. 1-3 BauGB erlassen worden. Inhaltlich sind sie Bauplanungsrecht.

Die Zweistufigkeit des Planungssystems von vorbereitender Bauleitplanung = Flächennutzungsplan (FNP) und Verbindlicher Bauleitplanung = Bebauungsplan (BPl.), wird in der BauNVO dadurch berücksichtigt, dass im FNP nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung in Form von Bauflächen dargestellt werden muss. Die Stufen der Bauleitplanung kommen auch in der Wortwahl der Baunutzungsverordnung zum Ausdruck. Im Flächennutzungsplan werden Bauflächen "dargestellt", im Bebauungsplan dagegen werden Baugebiete rechtskräftig "festgesetzt". Im FNP gibt es nach dieser Systematik deshalb auch noch keine "parzellen-" oder "grundstücksscharfe" Darstellung, sondern -als kleinste Einheit- die "blockscharfe" Darstellung. Die sogenannte "Korngröße" der Darstellung beträgt damit in der Regel mehrere tausend Quadratmeter.

Letztendlich besteht der Flächennutzungsplan aus dem Kartenteil im Maßstab 1:10:000 und dem vorliegenden zugehörigen Erläuterungsbericht mit erläuternden Themenkarten. Als zusätzliches FNP-Thema wird in den Erläuterungsbericht ein Kapitel über Windkraftanlagen eingefügt, weil im Bereich des neuen Roßlauer Stadtteils Streetz durch die Regionale Entwicklungsplanung ein Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie festgelegt wurde (zwischen Streetz und Mühlstedt gelegen).

Maßgebend für die technische Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte ist die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, die aufgrund von § 2 Abs. 5 Nr. 4 BauGB erlassen worden ist. Der in der Planzeichenverordnung enthaltene Planzeichenkatalog ist nicht abschließend; er kann also ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung der Planinhalte erforderlich ist. Im Roßlauer FNP werden diese Möglichkeiten genutzt.





## 1 Vorbemerkungen

Zur eindeutigen Lesbarkeit des FNP-Kartenwerkes sind sämtliche verwendeten Planzeichen in einer zugehörigen Zeichenerklärung mit ihrer Bedeutung aufgeführt. Eine Differenzierung der Darstellungen im FNP in Bestand und Planung ist nicht vorgesehen, weil der FNP gleichzeitig den Ist-Zustand nach einer ca. 10-jährigen Entwicklung darstellt.

Der vorliegende zugehörige Erläuterungsbericht ist folgendermaßen aufgebaut: Nach einer Beschreibung des Planungsraumes hinsichtlich der inhaltlichen Vorgaben aus übergeordneten Planungen und raumrelevanten Fachplanungen (Kap. 2) werden die natürlichen und raumstrukturellen Rahmenbedingungen abgehandelt sowie darin enthaltene planungsrelevante Mängel analysiert (Kap. 3). Darauf wiederum bauen dann die planerischen Aussagen des Kap. 4 auf, in dem die umgesetzten Ziele und Belange sowie die abgeleiteten Plandarstellungen erläutert werden.

### 1.3.1 Darstellung von Bodennutzungsarten

Umwelt-, Raumordnungs- und Städtebaupolitik von Bund und Ländern, die zunehmenden Bedürfnisse der Landschafts- und Verkehrsplanung sowie Regional- und Gemeindeentwicklungsplanungen erfordern differenzierte Angaben über Art und Umfang der tatsächlichen und geplanten Nutzung aller Bodenflächen. Denn nur so lassen sich Flächenversorgungsdefizite, Flächennutzungskonkurrenzen und -konflikte auf lokaler und regionaler Ebene feststellen und beheben. Und nur so können dem zwingend notwendigen Schutz der nur begrenzt verfügbaren natürlichen Ressource Boden und der Sicherung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Flächen und Einrichtungen für die Befriedigung allgemeiner Lebensbedürfnisse (Wohnen, Arbeiten, Erholen, Infrastruktur) Rechnung getragen werden.

Deshalb sind alle Städte/Gemeinden in Deutschland verpflichtet, im 4-jährigen Rhythmus den zuständigen Statistischen Landesämtern Auskunft über Art und Umfang der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet zu geben. Die Rechtsgrundlage für diese Auskunftspflicht bildet das Gesetz über Agrarstatistiken vom 23. 09.1992 in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (1987), dem Baugesetzbuch (1998), der Planzeichenverordnung (1990) und der Baunutzungsverordnung (1990). Erhebungsgrundlage ist im Idealfalle ein genehmigter oder genehmigungsreifer Flächennutzungsplan. Beim bereits genehmigten FNP müssen auch alle durchgeführten Änderungen berücksichtigt werden. Zur Vereinheitlichung der Erhebung haben die Statistischen Landesämter ein 'Handbuch zur Erhebung von Bodenflächen' erarbeitet, das Grundlage für die Auskunftspflicht der Gemeinden ist. Der an der Planungspraxis ausgerichtete FNP-Nutzungsartenkatalog des Handbuches entspricht im wesentlichen den Nutzungsarten des § 5 BauGB, womit eine weitgehende Übereinstimmung mit dem kommunalen Flächennutzungsplan erreicht ist. Den Gemeinden bleibt es überlassen, den Nutzungsartenkatalog noch weiter zu differenzieren.

Die Darstellung der verschiedenen Nutzungen im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau ist an den Vorgaben des o.a. Handbuches ausgerichtet. Damit ist die geforderte Erfassung der Bodennutzung nach Art und Umfang problemlos möglich -zumal unter dem Einsatz elektron. Datenverarbeitung.



## 1 Vorbemerkungen

### 1.4 Geltungsdauer

§ 5 Abs. 1 BauGB sagt aus, dass im FNP für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist. Der Zeitraum, für den diese Bedürfnisse der Gemeinde voraussehbar sind, wird heute allgemein mit 10 bis 15 Jahren angesetzt. Innerhalb dieses Zeitraumes soll der FNP allerdings nicht als starre Vorgabe gehandhabt werden, sondern den sich ständig wandelnden Bedürfnissen und Zielen durch Änderungen angepaßt werden. Je nach Entwicklungsgeschwindigkeit sollte nach etwa 8 - 10 Jahren mit der Fortschreibung des FNP in seiner Gesamtheit begonnen werden.

## 2 Inhaltliche Vorgaben

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### 2.1.1 Vom Raumordnungsgesetz des Bundes bis zum Regionalen Entwicklungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Was bedeutet das?

Unter Zielen der Raumordnung sind lt. Raumordnungsgesetz (ROG, in der Fassung vom 18.8.1997) "verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes" zu verstehen.

Für die Stadt Roßlau sind diese Ziele in folgenden Raumordnungsplänen vorgegeben:

1. Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes (LEP-LSA) vom 23.8.1999  
**veröffentlicht im Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt, Nr. 28 vom 26.08.1999**
2. Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau,  
veröffentlicht i.d.F. vom 15.04.1996, geändert durch Beschluss der Landesregierung vom 21.03.2000

Der Landesentwicklungsplan wurde auf der Basis des ROG entwickelt und durch Gesetz am 23.8.1999 festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan ist lt. § 6, Abs. 1, Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.4.1998, aus dem Landesentwicklungsplan heraus zu entwickeln.

Aus den Zeitpunkten der Beschlußfassungen zu den genannten Raumordnungsplänen wird aber bereits deutlich,



## 2 Inhaltliche Vorgaben

Auf die in Kap. 2.1.1 angesprochenen Unterschiede in den Aussagen des Landesentwicklungsplans und des Regionalen Entwicklungsprogramms wird im Folgenden durch die Anmerkung "(LEP '99)" hingewiesen. Im fortzuschreibenden Regionalen Entwicklungsprogramm ist die Kongruenz zum LEP wieder herzustellen.

dass das derzeit noch gültige Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau nicht komplett aus dem neuen Landesentwicklungsplan heraus erarbeitet wurde. Es basiert auf dem Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung vom 02.06.1992 und ist folglich in einigen Festsetzungen zu Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht kongruent mit dem Landesentwicklungsplan. Die darin festgesetzten Ziele der Raumordnung sollten deshalb immer in Verbindung mit den übergeordneten Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes gesehen sowie diesen der Vorrang eingeräumt werden. Dies wird in der Flächennutzungsplanung der Stadt Roßlau beachtet.

Die Ziele der Raumordnung des Landes und der Region orientieren sich an der Leitvorstellung der Raumordnung des Bundes (ROG): "Leitvorstellung der Raumordnung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt."

Die Leitbilder der Roßlauer Flächennutzungsplanung gehen damit konform.

### 2.1.2 Das Regionale Entwicklungsprogramm

#### 2.1.21 Regionalplanerische Rahmenbedingungen

Im "Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau" sind die übergeordneten Ziele des Landesplanungsgesetzes/Landesentwicklungsprogrammes für den Regierungsbezirk konkretisiert. Diese Konkretisierung ist notwendig, weil im übergeordneten Landesentwicklungsprogramm keine Roßlau-spezifischen Aussagen enthalten sind (z.B. Vorrang- oder Vorsorgegebiete) - sieht man einmal ab von der Festlegung der Zentralität der Stadt (= Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums) und der Ortsumgebung Roßlau im Zuge der B 184.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm sind aufgrund detaillierterer Betrachtungsweisen (Maßstabsfrage), aber auch wegen neuerer Erkenntnisse, verschiedene Vorrang- und Vorsorgegebiete auf Roßlauer Gebiet aufgelistet, die es in der Flächennutzungsplanung zu beachten gilt (vgl. Kap. 2.1.23).

Am 7. April 2000 wurde im MBl. LSA Nr.11/2000 eine Änderung des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Regierungsbezirke des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht, in der die Nutzung der Windenergie geregelt ist (Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie).



## 2 Inhaltliche Vorgaben

### 2.1.22 Raumordnerische Grundsätze zur Landesentwicklung

Im Landesentwicklungsplan wie auch im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Reg.bezirk Dessau sind grundsätzliche Ziele der Raumordnung aufgelistet, die wie folgt für Roßlau konkretisiert werden können (genannt sind nur die wichtigsten Ziele, die übrigen sind ebenfalls zu beachten):

- Der **Wald** ist zu erhalten und vor schädigenden Einwirkungen zu bewahren. Verkehrs- und Versorgungsstrassen sollen so wenig wie möglich durch Waldflächen gelegt werden.
- Die Leistungsfähigkeit und Umweltverträglichkeit der **Landwirtschaft** ist zu fördern. Die ländliche Bodenordnung soll außer agrar-, siedlungs- und infrastrukturellen Erfordernissen dem Umwelt- und Naturschutz und der Landschaftspflege sowie der angestrebten Landschaftsentwicklung Rechnung tragen.
- **Natur und Landschaft** sind in ihrem Bestand, ihrer Funktionsfähigkeit, ihrer Schönheit/Vielfalt/Eigenart als natürlicher Bestandteil der Umwelt und als Lebensraum des Menschen auf Dauer zu erhalten.  
Geschädigte, verarmte und ausgeräumte Gebiete sind so zu gestalten/zu entwickeln, dass ihr Naturhaushalt wieder funktionsfähig wird.  
Die Lösung der überkommenen ökologischer Probleme ist untrennbar mit der Umstrukturierung und Modernisierung der Wirtschaft verbunden.  
Dem Schutz der Umwelt ist grundsätzlich Rechnung zu tragen. Bei zu erwartenden irreversiblen Schäden an unersetzbaren Naturgütern ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen.
- Die **Bevölkerung** ist vor schädigenden Einflüssen durch **Lärm** zu schützen.
- Die **Verschmutzung** ober- und unterirdischer **Gewässer** ist so weit als möglich zu reduzieren.
- Die **Wasserversorgung** ist zu sichern, die Versorgungsanlagen für Trinkwasser (Leitungen, Aufbereitungsanlagen) sind dem Stand der Technik anzupassen. Ein sparsamer Umgang mit Wasser als begrenzt verfügbarem Naturgut ist unumgänglich.
- Nicht vermeid- bzw. verwertbare **Abfälle** müssen umweltverträglich entsorgt werden. Hierzu sind frühzeitig Standorte für Entsorgungsanlagen auszuweisen.
- Bau und Modernisierung von **Abwasserleitungen und Kläranlagen** haben hohe Priorität, um der Verschmutzung von Gewässern entgegenzuwirken.
- Bestehende **Fernwärmenetze** sind zu erhalten und auszubauen. Für neue Gewerbe- und Siedlungsgebiete sind energieeffiziente Gemeinschaftslösungen anzustreben.
- Eine leistungsfähige, flächendeckende **Telekommunikations-Infrastruktur** ist aufzubauen. Zur Bewältigung des Nachrichtenverkehrs sind neben dem herkömmlichen Übertragungsnetz (Kabel) auch Richtfunkverbindungen auszubauen und zu sichern. Die Festlegung dieser Richtfunkverbindungen erfolgt im Regionalen Entwicklungsprogramm.
- Die bestehenden Wachstums-, Struktur- und Beschäftigungs-



## 2 Inhaltliche Vorgaben

probleme der **Wirtschaft** sind zu überwinden durch Maßnahmen der Erneuerung, Innovation und Sanierung. Regionale Strukturmaßnahmen sind vorrangig in industriellen Problemregionen und in schwach industrialisierten ländlichen Räumen durchzuführen.

### 2.1.23 Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung

Die folgenden fachlichen Ziele sind das abgestimmte Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen der oberen Landesplanungsbehörde, dem Planungsbeirat und allen an der Entwicklungsplanung Beteiligten (u.a. Kommunen, Landkreise, Behörden, Verbänden). Teilweise sind diese Ziele bereits räumlich festgelegt, teils müssen sie z.B. im Rahmen der Flächennutzungsplanung räumlich noch festgelegt werden. In jedem Fall sind sie bei der FN-Planung zu beachten.

Nachfolgend werden zuerst Definitionen der verschiedenen "Zielqualitäten" gegeben, wie sie im LEP bzw. im REP aufgeführt sind. Dann folgen konkrete Aussagen zum Stadtgebiet Roßlau. Dabei können im Einzelfall auch Qualifizierungen bei den Abgrenzungen vorgenommen werden - z.B. bei den Eignungsgebieten für die Nutzung der Windenergie.

- **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** legen für die Funktionen von bestimmten Flächen/Standorten Prioritäten fest. Da üblicherweise eine Fläche immer multifunktional ist, werden mit dieser Festlegung eine oder auch mehrere Funktionen/Nutzungen dieser Fläche unter einen besonderen Schutz gestellt. Andere Funktionen/Raumnutzungen sind mit dieser Festlegung aber nur dann ausgeschlossen, wenn die Vorrangfunktion dadurch unmöglich oder erheblich beeinträchtigt würde. Ortslagen und rechtsverbindlich gesicherte Planungen sind von entgegenstehenden Vorrangaussagen ausgenommen.

Als **Regional bedeutsame Standorte** werden vor allem solche Ansiedlungen von Gewerbe/Industrie, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrseinrichtungen definiert, die deutlich über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Regional bedeutsame Standorte sollten von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und -beeinflussenden Nutzungen freigehalten werden.

**Vorbehaltsgebiete** dienen dazu, begrenzt verfügbare Ressourcen wie Boden, Wasser, Rohstoffe usw. für die Zukunft zu sichern ("nachhaltige Entwicklung"). Dementspre-



## 2 Inhaltliche Vorgaben

chend sollen auf solchen Flächen alle Nutzungen, die ihre Funktionsfähigkeit stark beeinträchtigen, vermieden werden. Ein absoluter Funktions-Vorrang wie bei den Vorranggebieten ist damit aber nicht ausgesprochen. Wie bei den Vorranggebieten sind Ortslagen und rechtsverbindlich gesicherte Planungen von entgegenstehenden Aussagen der Vorbehaltsgebiete ausgenommen.

- Keine konkreten Aussagen macht das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau zu folgenden Punkten:

- > Städtebau/Wohnungswesen
- > Gesundheitswesen/Sozialwesen
- > Bildung/Kunst

Weil der FNP zum Städtebau/Wohnungswesen Aussagen treffen muss, werden die allgemein gehaltenen räumlichen Ziele, wie sie auch im Landesentwicklungsprogramm genannt sind, als Bezugspunkt genommen.

Als **Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie** sind im Regionalen Entwicklungsprogramm Gebiete über 20 ha Größe dargestellt und beschrieben. Die Bebauung dieser Flächen ist städtebaulich nach § 35 BauGB zu beurteilen (Bauen im Außenbereich). Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass mit der Darstellung solcher Flächennutzungen im Reg. Entwicklungsprogramm gleiche Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden (§ 7 Abs. 4 Nr. 3 ROG). Als Rahmenbedingungen bei der Ausweisung solcher Flächen werden genannt:

- Vermeidung von Konflikten mit dem Natur- und Landschaftsschutz, der Erholungsfunktion sowie anderen räumlichen Nutzungsansprüchen.
- Gutes Einfügen in die Landschaft
- Eingriffe durch Erschließung (Zuwegung) und Netzanbindung gering halten
- Wirtschaftlichkeit der Anlagen und Auslastung der Umspannwerke für die Stromeinspeisung

### **Vorranggebiete und Vorrangstandorte**

- **Regional bedeutsame Standorte** (zur Definition siehe oben)

#### Land- und Forstwirtschaft

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau sind für Roßlau keine Vorrangflächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Forstwirtschaft kommen dagegen wichtige Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen zu, so dass die großen, zusammenhängenden Waldflächen von Fläming und Vorflä-



## 2 Inhaltliche Vorgaben

ming im Landkreis Anhalt-Zerbst, also auch im Stadtgebiet Roßlau, als Vorrangflächen anzusehen sind. Vorrangfunktion haben aber generell auch kleinere Waldflächen, insbesondere am Rande von Siedlungsgebieten und in ausgeräumten Agrarlandschaften. Sie sollten entsprechend ihrer ökologischen und sozio-ökonomischen Bedeutung in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Auf Roßlau bezogen müssen neben den großen Waldflächen im Ostteil des Stadtgebietes insbesondere der Stadtwald zwischen Roßlau und Meinsdorf, der Biethewald am westlichen Stadtrand sowie die Waldflächen in der Elbaue als Vorrangflächen angesehen werden.

### Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft schützen und sichern ökologisch wertvolle Bereiche vor nachhaltigen Störungen und schädigenden Einflüssen. Im Stadtgebiet Roßlau sind als Vorranggebiete festgelegt:

- > Biosphärenreservat Mittlere Elbe einschließlich bestehender, sichergestellter und geplanter Naturschutzgebiete - Elbaue (Oberluch bis zur B 187, Unterluch)
- > Olbitzbachtal (NSG geplant) - östliche Grenze des Stadtgebiets.
- > Heideberg-Schwarzes Bruch (NSG geplant) - am Westrand des Standortübungsplatzes Roßlau.

Zu Schutzgebieten nach der europäischen FFH - und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) macht das Regionale Entwicklungsprogramm nach keine Aussagen. Im Februar 2000 wurde im Kabinett des Landes Sachsen-Anhalt ein Beschluss gefasst, der entsprechende Gebietsvorschläge für das gesamte Land enthält. Näheres hierzu in Kap. 4.4.1.

### Erholung

Vorranggebiete für Erholung eignen sich aufgrund natürlicher Gegebenheiten oder wegen ihres Kulturreichtums in besonderem Maße für Erholungszwecke. Entwicklungen, die dieser Eignung entgegenstehen, sollen hier vermieden werden. Dies bedeutet aber nicht den Ausschluß von verträglichen Flächennutzungen (z.B. fremdenverkehrstypische Branchen). In Roßlau gibt es allerdings kein Vorranggebiet für Erholung.

### Wassergewinnung

Vorranggebiete für die Wassergewinnung werden zur Deckung des aktuellen und/oder absehbaren Trinkwasserbedarfs festgelegt. Hierher gehören alle bereits festgestellten



## 2 Inhaltliche Vorgaben

---

Die Überschwemmungsgebiete werden derzeit von den zuständigen Fachbehörden überarbeitet. Bis zur endgültigen Feststellung der zukünftigen Grenzen werden im FNP die heute verfügbaren Grenzlinien nachrichtlich dargestellt.

---

"Trinkwasserschutzgebiete" sowie gemäß §§ 48+53 Wassergesetz Sachsen-Anhalt die noch festzusetzenden bzw. bestehenden "Wasserschutzgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung". In Roßlau ist der Bereich des Oberluch als Trinkwasserschutzgebiet festgestellt.

### Hochwasserschutz

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sichern den schadlosen Abfluss von Hochwasser. Nutzungen, die den Hochwasserabfluss behindern, sind in diesen Gebieten nicht zulässig (Ausnahmen!). Als Vorranggebiete gelten alle die Flächen, die bei bisher höchstem Hochwasserstand überschwemmt wurden.

In Roßlau ist die Elbaue Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. 1845 wurde für den Pegel Roßlau am Elb-km 257,8 der bisher höchste Wasserstand (HHW) mit 60,33 m über NN gemessen. Alle Geländebereiche, die auf der östlichen Hafenseite unterhalb dieser Linie liegen, gelten als im Überschwemmungsgebiet liegend. Auf der westlichen Seite gilt die Höhe von 59,87 m NN als ÜG-Grenze. Dementsprechend befinden sich Anlagen im Industriehafen Roßlau im Überschwemmungsgebiet/Hochwasserabflußgebiet. Als weiteres Vorranggebiet für den Hochwasserschutz gilt die Rossel mit ihren Ausuferungsflächen (LEP '99).

### Verkehrsanlagen

Aus- bzw. neu zubauende, regional bedeutsame Verkehrsanlagen, die das Stadtgebiet Roßlaus tangieren, sind:

- > Schienenstrecke Leipzig-Halle-Dessau-Magdeburg
- > Schienenstrecke (Halle-) Bitterfeld-Dessau-Berlin (LEP '99)
- > Bundesstraße 184 Magdeburg-Dessau-Leipzig mit Ortsumgehung Roßlau / Rodleben/OT Tornau (Raumordnungsverfahren abgeschlossen)
- > Hafen Roßlau (Ausbau für Massengut-Transporte)

Das vorhandene Bundeswasserstraßennetz und die Binnenhäfen sollen zur Entlastung der Straßen- und Schienenwege ausgebaut werden. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Gebiet der Mittleren Elbe (Biosphärenreservat!) sind zu vermeiden.

Zur Vervollständigung der regionalen Verkehrsinfrastruktur ist ein Radwegenetz zu schaffen.

### Ver- / Entsorgungsanlagen

Bei Planungen im Westteil des Stadtgebietes (westlich der





## 2 Inhaltliche Vorgaben

Biethe) ist auf die 110 kV - Leitung "Susigke-Roßlau" als regional bedeutsame Energieversorgungsanlage zu achten.

### Militärische Anlagen

Im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau wird auf die Standortübungsplätze der Bundeswehr in Roßlau als regional bedeutsame Standorte hingewiesen. Es sind dies die Waldflächen im Ostteil des Stadtgebietes.

### Regional bedeutsamer Gewerbestandort Rodleben

Hinzuweisen ist auf den regional bedeutsamen Gewerbestandort Rodleben. Er liegt zwar nicht im Plangebiet, hat aber aufgrund seiner Lage zweifellos Auswirkungen auf Roßlau (z.B. Arbeitsplätze, Verkehrsanbindung, Immissionen).

An größeren/großen Gewerbebetrieben sind zu nennen:

- > Deutsches Hydrierwerk Rodleben GmbH
- > Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH
- > Fleischzentrum Anhalt GmbH

Im LEP '99 wird auf Roßlau/Rodleben als einen Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe hingewiesen (Vorangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen).

### **Vorbehaltsgebiete** (zur Definition siehe weiter oben)

- Als nicht vermehrbare Fläche (Landschaft) ist das Roßlau - Dornburger Elbtal (= Biosphärenreservat Mittlere Elbe, Zone III) als Vorsorgegebiet für **Erholungszwecke** ausgewiesen.

- Bei aus der landwirtschaftlichen oder militärischen Nutzung ausscheidenden Flächen ist in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu prüfen, ob eine Aufforstung in Frage kommt. Für Roßlau mit seinem bereits heute hohen Waldanteil wird diese "Umnutzung" keine Rolle spielen.

### **Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie**

(zur Definition siehe weiter vorn)

Zwischen dem Roßlauer Stadtteil Streetz und der Gemeinde Mühlstedt liegt auf beiden Gemarkungen ein Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie. Der FNP setzt sich mit dieser Flächennutzung im Sinne der Konkretisierung der Flächen in einem gesonderten Kapitel auseinander (Kap. 4.2.1 - Flächen für Windenergieanlagen).

---

Der "Fläming" ist gem. LEP '99 als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Dies betrifft im Wesentlichen das Stadtgebiet nördlich der Kernstadt Roßlau.

Die in den Gemarkungen von Streetz und Natho gelegenen Waldflächen gehören zum Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Vorfläming".

---



## 2 Inhaltliche Vorgaben

### 2.2 Raumrelevante Fachplanungen

#### 2.2.1 Abrundungs-/Innenbereichssatzungen

Für die am 13. 12. 2000 nach Roßlau eingemeindeten Stadtteile Streetz und Natho gelten seit November 1995 rechtsverbindliche Satzungen, mit denen die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt wurden. Diese Grenzen sind in den FNP übernommen worden. Darauf hinzuweisen ist, dass im Süden der Ortslage von Streetz innerhalb dieser Grenzen einige noch nicht bebaute Flächen liegen (ca. 1 ha), die nicht als Baulücken eingestuft werden können.

#### 2.2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

Das BauGB schreibt in § 1 Abs. 5 Nr. 10 vor, dass die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind. Die Stadt Roßlau hat in den vergangenen Jahren an einigen solcher "sonstigen städtebaulichen Planungen" gearbeitet. Für die Stadtteile Streetz und Natho gibt es keine vergleichbaren Planungen.

Folgende raumrelevante Fachplanungen sind in die jetzige vorbereitende Bauleitplanung zu integrieren:

- **Generalbebauungsplan**

Die Stadt Roßlau verfügt -historisch bedingt- über keinen wirksamen Flächennutzungsplan im Sinne des Baugesetzbuches. Der in der DDR übliche Generalbebauungsplan stammt aus dem Jahre 1978/79. Er befaßt sich im wesentlichen nur mit der Ortslage und deren baulicher Entwicklung.

- **Räumliche Entwicklungsplanung**

Der immense Strukturwandel seit 1990 erforderte die Fähigkeit, zügig z.B. auf Investorenanfragen zu reagieren; deshalb hat die Stadt Roßlau, um einen raschen Überblick über ihr ganzes Stadtgebiet zu bekommen, 1990/91 eine Räumliche Entwicklungsplanung (= Vorläufiger FNP) erstellen lassen. In dieser Planung sind auf der Grundlage einer detaillierten Bestands- und Konflikterfassung textliche und kartographische Entwicklungsaussagen zu den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Freizeit/Erholung/Fremdenverkehr getroffen worden. Auf den stark weiterentwickelten Erkenntnissen dieser informellen Planung baut der Entwurf des Flächennutzungsplanes auf.



## 2 Inhaltliche Vorgaben

### • **Rahmenplanung Konver Roßlau**

Mit dem Wegfall der militärischen Nutzung mußten für die ca. 180 ha des Roßlauer Garnisongeländes andere, verträgliche und vor allem ganzheitlich tragfähige Nutzungen geplant werden, da der Flächeneigner "Bundesrepublik" ohne vollständig abgestimmte Planungsvorstellungen in die Vermarktung der Flächen eingetreten, die Stadt Roßlau also zu einer scheinweisen Entwicklung über Teil-BPläne und VE-Pläne gezwungen war. In der städtebaulichen Rahmenplanung '98 sollten die bis dahin bereits etablierten Nutzungen und das weitere Nutzungskonzept harmonisiert werden.

Dabei sollte auf der Fläche künftig eine nachhaltig tragfähige Mischung aus Wohnen und Arbeiten sowie öffentliche/soziale Nutzungen (Krankenhaus, Verwaltung) entwickelt werden. Flächenmäßig haben Wald und waldartige Bereiche (Baumhaine) in der Garnison große Anteile.

Da die in der Garnison möglichen Bauflächen eine Bereitstellung von Bauland ermöglichen, die über die endgültige Zielzahl des Flächenbedarfs der Stadt Roßlau hinausgeht, sollen vor allem Flächen früherer technischer Infrastruktur aus dem baulichen Nutzungskonzept herausgenommen und als mögliche Ausgleichs- und Ersatzflächen gewidmet werden.

Ausgehend von einem weitestgehenden Erhalt bereits bestehender Strukturen wird das zukünftige städtebauliche Erscheinungsbild des Rahmenplangebietes im wesentlichen durch klar charakterisierbare Teilbereiche geprägt. Die unterschiedlichen Randbedingungen in den Teilbereichen machen angepaßte städtebauliche Teilmaßnahmen erforderlich. Als flächennutzungsplanerische Zielvorstellung gilt damit weiterhin, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig im bebauten Stadtgebiet Roßlaus stattfinden soll.

### • **Landschaftsplanung**

Nach § 1 (5) BauGB unter Ziff. 7 sind insbesondere zu berücksichtigen: "Gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschl. seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima".

Die unter diesem Abschnitt zusammengefaßten öffentlichen Belange umschreiben das gesamte Spektrum unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Soweit sie einen städtebaulichen und bodenrechtlichen Bezug haben, sind diese Belange von der Stadt in ihre Bauleitplanung einzubeziehen. Sie ermöglichen damit eine ökologische und umweltverträgliche Ausge-



## 2 Inhaltliche Vorgaben

staltung von Bauleitplanung. Mit dem durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 eingeführten § 1a BauGB werden diese für die Bauleitplanung bedeutsamen umweltschützenden Belange verdeutlicht und es wird klargestellt, dass diese -wie die übrigen Belange des § 1 Abs. 5 BauGB- in die Abwägung einzustellen sind (§ 1a Abs. 2 BauGB). Umweltschutz wird hier neben den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimas aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass der Begriff auf den technischen Umweltschutz, den Schutz des Menschen und seiner Umwelt vor Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterung, Verunreinigung und Strahlung zielt. Dieser wird durch eine Reihe gesetzlicher Regeln, Verwaltungsvorschriften und technische Regelwerke weiter ausgeführt (z. B: im Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, dem Abfallgesetz, dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Atomgesetz, in der TA Lärm, der DIN 18005 und in der Baunutzungsverordnung). Naturschutz verfolgt das Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dazu sollen u.a. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier und Pflanzenwelt, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden (§ 1 Abs. BNatSchG). Die einzelnen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus den Naturschutzgesetzen und Waldgesetzen des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt. Sie betreffen Naturparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Belange sind, soweit sie einen städtebaulichen Bezug haben, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In Roßlau wurde städtischerseits ein Landschaftsplan-Vorentwurf erarbeitet. Die Planungen wird soweit als möglich in den Flächennutzungsplan integriert.

- Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erfordert den Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers (Trinkwasser) vor Verschmutzung, die Regelung des Hochwasserabflusses unter größtmöglichem Erhalt von Retentionsräumen zur Verminderung der Abflussmengen und die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung.

- Der Boden soll in seiner Leistungsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen verhindert, vorhandene Schäden nach Möglichkeit beseitigt werden. Er ist vor der Verschmutzung durch Schadstoffe aller Art und Herkunft (Industrie, Verkehr, Abfallbeseitigung) zu schützen. Die Entstehung zukünftiger Schäden soll auch mit Hilfe der Bauleitplanung vermieden werden. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf den umweltverträglichen, am Einzelfall ausgerichteten Umgang mit Altlasten zu legen.

Zum Bodenschutz in der Bauleitplanung gehört auch die Begrenzung der Bodenversiegelung und damit neben der Sicherung des Wasserkreislaufs auch die Bewahrung des Mutterbodens, der wesentlichen Grundlage für die Entstehung und den Erhalt der Vegetation. Die besondere Bedeutung des Bodenschutzes ergibt sich auch aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzes, die die Gemeinden ausdrücklich dazu auffordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Im September 1993 wurde ein erster Vorentwurf des Landschaftsplanes als Fachplan für Natur und Landschaft für das Roßlauer Stadtgebiet abgeschlossen. Er ist gemäß § 4 NatSchG LSA bei der Aufstellung des FNP zu berücksichtigen. Eine "Nichtberücksichtigung" ist gemäß § 4 Abs.3 zu



## 2 Inhaltliche Vorgaben

begründen. Im § 7 Abs. 1 NatSchG LSA wird das "Berücksichtigen" des § 4 Abs. 2 dahingehend konkretisiert, dass im Erläuterungsbericht zum FNP auf die Aussagen des Landschaftsplanes zum Zustand von Natur und Landschaft eingegangen werden soll. Desweiteren soll im Erläuterungsbericht zum FNP dargelegt werden, wie weit die im Landschaftsplan allgemein formulierten und konkretisierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind. Daraus ist abzuleiten, wie die zeichnerische Darstellung der Aussagen/Empfehlungen des Landschaftsplanes im FNP vorgenommen wird. Durch die Einführung des § 1a BauGB und die dortige Verankerung der Bodenschutzklausel wird im neuen BauGB '98 eine vermehrte Bemühung um den Schutz der Umwelt ausgeprägt. Die Stadt Roßlau wird ihr im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklung auf mehreren Ebenen Rechnung tragen, insbesondere durch

- wirkungsvolle Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft,
- Verminderung der Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch neue Siedlungsgebiete und Infrastruktureinrichtungen,
- eine flächensparende Bauweise in den Siedlungsgebieten,
- Verringerung der Bodenversiegelung,
- Verhinderung weiterer schädlicher Bodenveränderungen.

Zum Schutz vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft sollen deshalb, bevor Baugebiete in die freie Landschaft geplant werden, insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Dazu gehört die Nutzung der gewerblichen und militärischen Konversionsflächen ebenso wie die bauliche Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen.

Nach der Bodenschutzklausel ordnet und strukturiert § 1a BauGB die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des -hier umfassend gesehenen- Umweltschutzes. § 1a Abs. 2 BauGB verlangt, dass auch die Ergebnisse von Fachplanungen und Verfahren zum Umweltschutz, soweit sie von städtebaulicher Bedeutung sind, in die Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB eingestellt werden müssen.

Dazu werden z.B. genannt und im FNP berücksichtigt:

- die wesentliche Darstellung des Landschaftsplans und sonstiger umweltrelevanter Pläne
- der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durch entsprechende Darstellungen und Bilanzierungen von Ausgleichspotenzialen und -flächen.



## 2 Inhaltliche Vorgaben

Durch die Novellierung des BauGB 1998 kann der erforderliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bereits im FNP vorbehandelt werden und die Stadt Roßlau bereits im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung für erkennbare Eingriffe Vorbereitungen für die auf Bebauungsplanenebene verbindlichen Regelungen treffen. Da der Landschaftsplan-Vorentwurf der Stadt Roßlau diese Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtungen nicht thematisiert, werden sie im Rahmen der Flächennutzungsplanung nachgeholt (vgl. Anhang I).

Der Landschaftsplan-Vorentwurf macht im Kap. 6 sowohl zur landschaftlichen Entwicklung im Stadtgebiet ("Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege") als auch zum Umgang der Flächennutzer mit Natur und Landschaft (Ziel: Erhaltung/Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes/Landschaftsbildes) konkrete Vorschläge. Nachfolgend werden die wesentlichen Vorschläge skizziert. Sie sind -soweit möglich- in den FNP integriert und dargestellt.

### Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Schutzgebietsausweisungen für die naturschutzfachlich bedeutendsten Flächen/Objekte -z.B.
  - > NSG Kreuzbruch/Schwarzes Bruch
  - > NSG Olbitzbach (-graben)
  - > LSG Roßlau-Meinsdorfer Rosseltal mit Nebentälchen
  - > NDs als 7 Baum- und 8 Flächen-Naturdenkmale
  - > GLB "Teich am Heim"
  - > GLB "Die Biethel"
  - > GLB "Feuchtgebiet im Oberluch"
- Erhaltung/Sicherung der vorhandenen ökologisch wertvollen Biotope, insbesondere die nach § 30 NatSchG LSA geschützten
- Schaffung eines Biotopverbundsystems
- Rückbau des Deiches im Oberluch (ist bereits planfestgestellt)
- Eindämmung der Verstaudung in Teilen des Ober- und Unterluchs sowie der Rosselniederung durch Grünlandnutzung, hilfsweise auch durch Pflegeschnitte
- Standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung. Das heißt u.a. Verzicht auf Ackernutzung in Auenbereichen und auf Böden mit geringem Grundwasserflurabstand. Verzicht auf Melioration (Drainagen)
- Entwicklung naturnaher Waldbestände durch Umwandlung von Wirtschaftsförsten
- Aufforstungen mit heimischen, standortgerechten Baumarten
- Erhaltung/Pflanzung von Gehölzstreifen und Baumreihen in der Landschaft und zur Ortsrandgestaltung
- Erhaltung der Waldflächen und der waldartigen Bestände im Siedlungsraum und am Siedlungsrand
- Erhaltung und Verbesserung des innerstädtischen Großgrüns und der Alleebepflanzungen
- Anlage von Naturlehrpfaden



## 2 Inhaltliche Vorgaben

### Umgang der Flächennutzer mit Natur und Landschaft

- Land- und Forstwirtschaft: Standortangepasste, umweltverträgliche und nachhaltige Wirtschaftsweise unter Beachtung der ökologisch wertvollen Flächen/ Biotope/Strukturen und ihrer angestrebten Vernetzung
- Wasserwirtschaft: Schutz von Quellgebieten, naturnahe Gestaltung sowie Sanierung von Fließ- und Stillgewässern, Sicherung/Weiterentwicklung von Retentionsflächen, Grundwasserabsenkungen durch Wasserentnahmen, aber auch durch Drainagen verhindern.
- Siedlung/Gewerbe: keine Bebauung in oder an ökologisch sensiblen Räumen, keine Waldinanspruchnahme für Bauzwecke, verstärkte Nutzung der früheren Militäreinrichtungen (Garnison), Erhalt und Entwicklung von innerstädtischen Grünflächen, Durchgrünung Roßlaus (z.B. Rosselauf).
- Erholung/Sport/Fremdenverkehr: Nutzung/Verbesserung bestehender Sporteinrichtungen, Vermeidung von Konflikten mit dem Naturschutz, Förderung von naturverträglichen Erholungsformen (z.B. Lehrpfade).
- Verkehr: Gemeindestraßen gebietstypisch als Pflasterstraßen erhalten/konzipieren. Erhaltung der Elbe in ihrer heutigen Art als ökologisch sehr wertvoller Lebensraum.

Als unmittelbare Hinweise für die Bauleitplanung macht der Landschaftsplan darauf aufmerksam, dass

- für die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig die früheren Militäreinrichtungen (Garnison) genutzt werden sollten
- bei Industrieansiedlungen auf vorhandene Industriebrachen zurückgegriffen werden soll
- offene Ortsränder nicht zugebaut werden sollten (v.a. solche in Niederungen)
- der ländliche Charakter von Meinsdorf nicht durch die bauliche Entwicklung zerstört werden darf.

### • **Stadtentwicklungskonzept Roßlau (Dez. 2001)**

Auf Initiative der Landesregierung wurde in allen Städten, die eine zentralörtliche Bedeutung haben, vor dem Hintergrund des wachsenden Wohnungsleerstandes der Frage der künftigen Wohnraumentwicklung nachgegangen.

Auch die Stadt Roßlau hat sich mit Unterstützung der SA-LEG dieser Aufgabe gestellt und ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Die dort angenommenen Parameter zur Bevölkerungsentwicklung

> **Zielzahl 2010: 13.250 EW**

sowie die räumlichen Auswirkungen

> **Weiternutzung von Bauflächen** mit geringerer

Besiedlungsdichte auch nach Wohnungsrückbau werden im vorliegenden Flächennutzungsplan berücksichtigt.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### 3.1 Natürliche Voraussetzungen

(Naturraum • Geologie • Boden • Klima • Wasser •  
Pot. nat. Vegetation • Realnutzung • Arten- / Biotopschutz)

Der **Naturraum** um Roßlau ist größtenteils geprägt vom Coswig-Wittenberger Vorfläming, einer zum Fläming gehörenden Landschaft mit wellig - hügeligem Relief. Ganz im Süden des Stadtgebiets bildet hierzu das Urstromtal der Elbe (Wittenberg-Magdeburger Elbetal) einen markanten Gegensatz.

Der Fläming wird insgesamt als die Hauptendmoräne der Saalekaltzeit eingestuft. Diese Hauptendmoräne gliederte sich in mehrere kleinere Endmoränen auf, von denen eine den bewaldeten, von Südwest nach Nordost verlaufenden, flachen Höhenrücken zwischen Streetz und Natho hervorbrachte (sog. 'Nathscher Berg'). Das Rosseltal unterbricht diesen Endmoränenzug, der ursprünglich nach einer Richtungsänderung nach Südosten seine Fortsetzung fand.

Den Übergangsbereich zwischen dem Coswig-Wittenberger Vorfläming und dem Elb-Urstromtal bilden Niederterrassen des Elbtales. Diese sind im Plangebiet fast nicht mehr zu erkennen, weil sie entweder überbaut (z.B. das Stadtzentrum Roßlaus) oder durch die erosive Kraft der Elbe (im Bereich der Elbrücken) weitgehend abgetragen wurden.

Als grundlegende **Geologische Formationen** stehen mehr als 20 m mächtige Lockergesteinsbildungen an, die während und nach der Saalekaltzeit entstanden sind:

- In der Elbaue liegen 8-10 m mächtige holozäne (nacheiszeitliche) Ablagerungen, die sich aus 5-8 m dicken Kies- und Sandschichten mit dünnen Tonlagen dazwischen (Aueschotter der Elbe) und einer darüber 1-3 m dick liegenden Auenlehmschicht zusammensetzen.
- Nördlich außerhalb des Elbtales prägen bis zu 9 m mächtige Sand- und Kiesablagerungen mit darunter liegendem Geschiebemergel den geologischen Untergrund. Alle älteren Bildungen sind von diesen Ablagerungen überdeckt.

Die daraus entstandenen **Böden** sind im Falle der Elbaue als besonders fruchtbare, teilweise grundwasserbeeinflusste Auenböden (Auenlehm-Vega, Auenlehm-Vegagleye) anzusehen.

Nördlich außerhalb der Elbaue herrschen sandige Böden vor (Podsolige Sande, Sand-Rosterden). Die podsoligen Sande sind vielfach Waldstandorte, die auch nur mäßig nährstoffreichen Sand-Rosterden befinden sich in Ackernutzung. Beide Bodentypen sind gut wasserdurchlässig, was für das darunter liegende Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung bedeutet.

In Bereichen, wo Bachtäler die sandig-kiesige Hochfläche durchziehen, konnte es wegen "schlechter" Abflussverhältnisse auch zur Bildung von Gleyen und anmoorigen Böden kommen (z.B. entlang der Rossel, im Olbitzbach an der östli-





### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

chen Stadtgrenze oder in den Niederungen der Nuthe, die ganz im Norden das Stadtgebiet tangieren).

Das Plangebiet liegt innerhalb des ostdeutschen Binnenlandklimas im "**Klimabezirk Elbaue**", wobei Übergänge zum "**Klimabezirk Hoher Fläming**" gegeben sind. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt in der Elbaue bei 570 mm, auf dem Flämingplateau bei 560 mm. Das Sommermaximum ist nur schwach ausgebildet. Das Jahres-Temperaturmittel liegt in der Aue bei 9°C, im Fläming bei 8,5°C. Bei Extremwerten von -0,8°C im Januar sowie 18,3°C im Juli betragen die langfristigen Jahresschwankungen 18,8°C. Beim Wind herrschen Südwest- bis Westwinde vor, die aber im Winterhalbjahr häufig auch aus Nordwest kommen (50 %). Süd- bis Ostwinde nehmen etwa 30 % ein, während Nordwinde selten sind.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets sind aus klimatischer Sicht dann von Bedeutung für Roßlau, wenn sie direkten Siedlungsbezug haben, weil sie als 'Kaltluftproduzenten' für die Be- und Durchlüftung der Stadt sorgen (z.B. die Ackerflächen westlich/nordwestlich von Roßlau oder die Grünlandflächen in der Rosselniederung nördlich der Stadt). Die Elbaue ist für Roßlau weniger von Belang, was aber ihren herausragenden großräumigen Klimafunktionen keinen Abbruch tut. Als Flächen mit Luftregenerationsfunktionen ('Frischluftlieferanten') gelten die in direktem Siedlungsbezug stehenden größeren Waldflächen -z.B. das Waldgebiet Biethe am westlichen Stadtrand oder der Stadtwald zwischen Roßlau und Meinsdorf.

Während die Stadt Roßlau wegen ihrer Lage und Größe sowie ihren vielfältigen Nutzungsanforderungen (hier v.a. Verkehr und Gewerbe) auf Klimaleistungen aus dem Umland angewiesen ist, treten bei den von "klimaaktiver Landschaft" umgebenen Stadtteilen Meinsdorf, Streetz und Natho derartige Anforderungen nicht auf.

An natürlichen **Fließgewässern** ist zuerst die Elbe zu nennen (Bundeswasserstraße). Sie bildet die Vorflut für ein weit über das Plangebiet hinausreichendes Einzugsgebiet. Die nördlich an das Elbetal angrenzenden Hochflächen des Flämings werden im Planungsraum durch die Rossel (Gewässer I. Ordnung) mit ihren Nebenbächen sowie verschiedene kleinere Gewässer (z.B. Olbitzbach oder Nuthe) entwässert. Die Gewässergüte der Elbe ist mit III -stark verschmutzt- angegeben (LAWA-Klassifizierung). Die Rossel liegt am nördlichen Stadtrand in Güteklasse II, im Mündungsgebiet dagegen in III -eine Folge der Einleitung kommunaler Abwässer in das Gewässer. Der Olbitzbach ist in Güteklasse II -mäßig belastet- eingestuft.

Teilweise steht das Grundwasser oberflächennah an (in der



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Elbaue und auf den Sandflächen nördlich der Aue).

Für die Trinkwasseraufbereitung nutzbares **Grundwasser** wird in der Elbaue östlich Roßlau (Oberluch) sowie westlich außerhalb des Plangebietes bei Rodleben und Tornau gewonnen. Entsprechende Wasserschutzzonen sind ausgewiesen.

Die **potentielle natürliche Vegetation** der Elbaue und teilweise der Rosselniederung setzt sich aus Erlenbruch- / Erlen-Eschen-Wäldern und vor allem aus Hart- und Weichholz-Auenwäldern zusammen.

Die Steilstufe zur Hochfläche des Fläming würde mit Ulmen Hangwäldern bedeckt sein.

Die trockenen Sanderflächen des Fläming selbst gelten als Standorte (subkontinentaler), trockener Eichen-Kiefernwälder. Auf den besser wasserversorgten Standorten der Hochfläche (z.B. im Bereich der Biethen) konnte sich ein Komplex von Eichen-Birkenwäldern und armen Eichen-Hainbuchenwäldern entwickeln.

Die heutige **Realnutzung** dieser "potentiellen natürlichen Vegetation" sind die üblichen anthropogenen Ersatzgesellschaften, die sich aus intensiv genutzten Forsten, Wiesen und Äckern zusammensetzt. Naturnähere Vegetationsformationen sind nur noch auf vergleichsweise kleinen Restflächen anzutreffen.

## 3.2 Vorh. Siedlungs- und Landschaftsstruktur

### 3.2.1 Überblick über das Plangebiet

Die Stadt Roßlau liegt etwa 6 km nördlich von Dessau direkt an der Elbe am Schnittpunkt der Verkehrsachsen Dessau-Magdeburg und Dessau-Wittenberg.

Roßlau hat eine Fläche von knapp 5.000 ha und besteht aus den Gemarkungen Roßlau, Meinsdorf, Streetz und Natho. Am 31.12. 2000 wohnten 14.387 Bürger in Roßlau/Meinsdorf sowie 369 Einwohner in Streetz/Natho. Im Norden grenzen die Gemeinden Bornum, Kleinleitzkau und Ragösen, im Osten die Gemeinden Mühlstedt, Thießen und Klieken, im Westen die Gemeinde Rodleben und Mühlisdorf an Roßlau an. Im Süden bildet die Elbe die natürliche Grenze zur Stadt Dessau, im Südosten beginnt das Gemeindegebiet von Vockerode.

### 3.2.2 Land- und Forstwirtschaft

Von der Gemarkungsfläche waren 2000 ca. 12 % baulich und verkehrlich unmittelbar nutzbar/genutzt, knapp die Hälfte (46,5%) ist Waldgebiet. Große Teile des Waldes östlich Roß-



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

lau sind militärisches Sperrgebiet, ihre Nutzbarkeit für die Roßlauer ist entsprechend eingeschränkt.

Die landwirtschaftliche Nutzung hat im Stadtgebiet Roßlau insgesamt einen Anteil von gut 30 % an der Stadtfläche. Die größten zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen liegen zum einen in der Elbaue und der Rosselniederung, weil hier fruchtbare, zum Teil tiefgründige Auenböden vorliegen. Zum anderen wird in den Gemarkungen Streetz/Natho großflächig Ackerbau betrieben. Derzeit sind größere Flächen im Rahmen von Regierungsprogrammen stillgelegt.

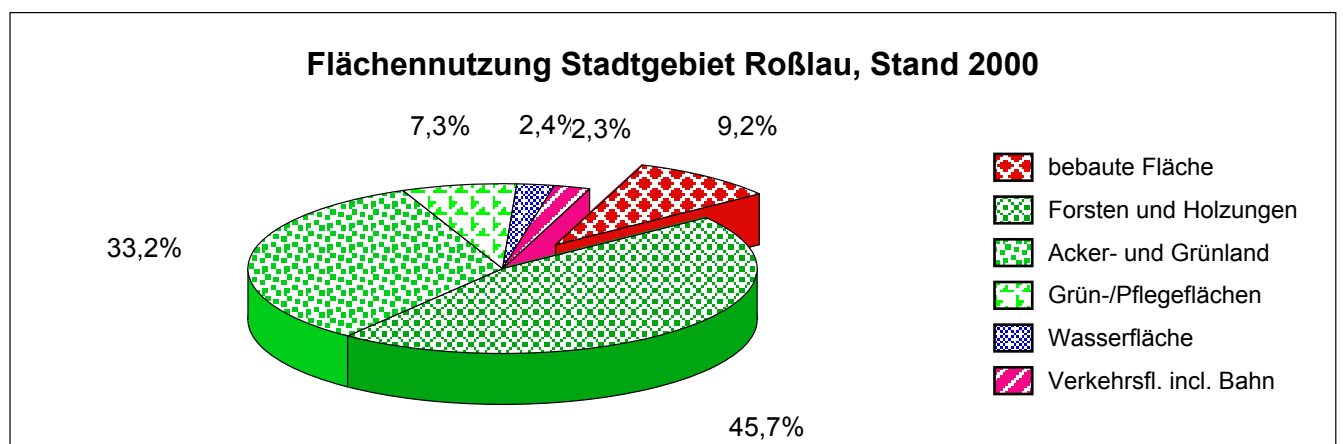
Wegen der Hochwassergefährdung in der Elbaue wird in dieser weit überwiegend und standortgerecht Grünlandwirtschaft betrieben. Mit dem Rückbau des Hochwasserdeiches im Oberluch wird die Grünlandnutzung weiter zunehmen, weil Ackernutzung im zusätzlichen Überschwemmungsgebiet der Elbe nicht standortgerecht ist.

Im Unterluch, im Mündungsbereich der Mulde, sind die Auenböden teilweise mit Schwermetallen belastet (Muldewasser). Auch wenn die Gewässerbelastung heute zurückgegangen ist, bleibt die Bodenbelastung doch noch lange Zeit bestehen.

Ackerflächen konzentrieren sich im Nordwesten und Westen von Roßlau, in der Umgebung von Meinsdorf sowie um Streetz und Natho. Die Ackerflächen westlich Roßlau sowie zwischen Roßlau und Tornau sind als landwirtschaftlich wertvoll eingestuft (meliorierte Flächen).

Waldbestände nehmen mit etwa 46 % den größten Teil der Gemarkungsfläche Roßlaus ein. Sie liegen mit wenigen Ausnahmen auf den sandigen, nährstoffarmen Flächen nördlich der Elbaue. Neben einer Nieder- und Mittelwaldkultur, die durch dichtes Jungholz gekennzeichnet ist, dominiert in großen Teilen die Kiefer. Als Laubholz tritt vor allem die Birke in Erscheinung, weniger die Stiel- und Roteiche.

Die Waldflächen in der Elbaue sind relativ intakt und eher extensiv genutzt; aus naturschutzfachlicher Sicht sind sie deshalb von großer Bedeutung.





### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Im Bereich von wasserführenden Gräben und Bächen (z.B. Olbitzgraben, Graben nördlich des Industriedhafens) haben sich kleinflächig nicht genutzte, naturnahe Weichholz-Auenwaldbestände entwickelt.

#### 3.2.3 Naturschutz

Die aus Sicht des Naturschutzes wertvollsten Einzelbiotope/Flächen konzentrieren sich in erster Linie auf die Elbaue, Teile der Rosselniederung und den Olbitzgraben. Außerhalb der genannten Bereiche erlangen noch die feuchten-nassen, nährstoffarmen Standorte auf den Sandböden des Fläming besondere Bedeutung. Insgesamt sind diese wertvollen Standorte nur kleinflächig ausgebildet, weil schon früh ihre Beseitigung zugunsten intensiver land- und forstwirtschaftlicher Nutzung einsetzte. Insbesondere in den stark landwirtschaftlich geprägten Gemarkungen Streetz und Natho sind naturschutzfachlich wertvolle Flächen höchstens potentiell vorhanden (heute intensiv genutzte Flächen, die durch entsprechende Maßnahmen in ihrer ökologischen Qualität aufgewertet werden könnten). Es handelt sich dabei um die Rohrwiesen zwischen Meinsdorf und Streetz sowie die Wiesen in der Rosselniederung zwischen Mühlstedt und Thießen (nördlich der Buchholzmühle).

An der Gemarkungsgrenze/Stadtgrenze zwischen Streetz und Mühlstedt wird angestrebt, den Grenzgraben zu öffnen und ökologisch aufzuwerten.

Nördlich von Natho liegt ein strukturreicher Wald-Wiesenkomplex, der ebenfalls "aufwertbare" ökologische Qualitäten besitzt.

In der Elbaue ist stellenweise die natürliche Vegetation der Hart- und Weichholzauenwälder noch vorhanden (Schwarzerle, Esche, Ulme, Traubenkirsche, Eiche, div. Baumweiden). In den ungenutzten Auenzonen im unmittelbaren Anschluß an die Elbe wachsen üppige, artenreiche Hochstaudenfluren, die an unzugänglichen, sumpfigen Stellen in natürliche Röhrichtbestände übergehen.

Wertvolle Feuchtstandorte finden sich außer im Auenbereich der Elbe auch an der Rossel (nördlich der Waldstraße und bei Meinsdorf), am östlichen Stadtrand (Olbitzgraben) sowie vereinzelt in den Waldflächen östlich Roßlau (hier Birken-/Erlenbruchwaldreste).

Auf den ungenutzten trockenen, meist basenarmen (sauren) Sandböden hat sich -oft als wegbegleitende Säume- ein artenreicher, teilweise verbuschender Magerrasen entwickelt, der insbesondere für Insekten und Vögel einen wertvollen Lebensraum darstellt. Ähnliche Vegetationsstrukturen können auch auf brach liegenden Äckern oder auf wenig genutztem Bahngelände beobachtet werden. Solchen Flächen



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

kommt neben den naturnahen Auenbereichen der Elbe eine hohe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz zu.

Geschützte und schützenswerte Pflanzen- und Tierarten weist der Landschaftsplan-Vorentwurf der Stadt Roßlau in folgenden Bereichen nach:

- Olbitzbach
- Kreuzbruch (Bruchwald nördlich des Heidebergs)
- Feucht-/Naßstandorte des Oberluchs und der Rosselmündung
- Elbe zwischen Rossel- und Muldemündung
- Westteil des Unterluch bis zum Hafen.

Von den Gemarkungen Streetz und Natho liegen keine entsprechenden Informationen vor. Es ist nicht auszuschließen, dass auch hier einzelne Refugien seltener Tiere und Pflanzen existieren.

Als großflächiger Tier- und Pflanzen - Lebensraum mit internationaler Bedeutung ist die gesamte Elbaue einschließlich Mulde anzusehen. Im Plangebiet sind als wesentliche Störfaktoren dieses Lebensraumes die Bahnlinie und vor allem die B 184 Dessau-Roßlau zu nennen.

#### Schutzgebiete / Schutzobjekte des Naturschutzes

Im Plangebiet sind folgende Flächen / Objekte nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen rechtsverbindlich ausgewiesen:

- Biosphärenreservat "Mittlere Elbe", darin auch Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe"
- Landschaftsschutzgebiet Spitzberg
- Landschaftsschutzgebiet Fläming
- Naturdenkmal (flächenhaft) "Bachspitze"
- Naturdenkmal (flächenhaft) "Büschchen" an der Rossel südlich Meinsdorf
- Naturdenkmal "Teufelstein" (Findlingsgruppe Meinsdorf östl. Kreisstr.)
- Naturdenkmal "Findling Rotall"
- Naturdenkmal Blutbuche+Esche Anhaltiner Platz
- Naturdenkmal Sumpfyzypresse Burg Roßlau
- Naturdenkmal Schwarzkiefer Burg Roßlau
- Naturdenkmal Gingkobaum Karl-Liebknecht-Str.
- Naturdenkmal Sumpfyzypresse Lindenstr. Meinsdorf
- Naturdenkmal Maulbeerbäume Akazienweg / Mozartstr.
- Naturdenkmal Baumgruppe bei der Ölmühle Roßlau
- Naturdenkmal Stieleiche + Platane Waldrand südwestlich Meinsdorf
- Naturdenkmal Stieleichengruppe ("Heldbockeichen") im Wald südlich Meinsdorf (westl. Meinsdorfer Str.).

Ohne Ausweisungsverfahren sind gemäß § 30 NatSchG LSA weitere Biotop unter besonderen Schutz gestellt. Im Plangebiet konzentrieren sich diese Biotop auf die Elbauen. Vereinzelt finden sie sich aber auch in den Waldflächen östlich Roßlau sowie in der Feldflur um Meinsdorf. Als § 30-Biotop treten in Roßlau insbesondere auf: Sümpfe, Röhrichte, seggen-/binsen-/ hochstaudenreiche Naßwiesen, Quellbereiche, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, naturnahe Bachabschnitte und Kleingewässer, temporäre Flutrinnen (Unter-



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

luch!), Zwergstrauch-/Wacholderheiden, Trockenrasen, Bruch-/ Sumpf-/Auwälder, Hecken, Feldgehölze. Sie sind im FNP dargestellt. Der Vorentwurf zum Landschaftsplan der Stadt Roßlau sowie der Landschaftsrahmenplan des Altkreises Roßlau (1993) geben weitere Informationen.

Auf Vorschlagsgebiete nach der FFH- und der Vogelschutz-Richtlinie (EU) sowie auf geplante NSG/LSG wird in Kap. 4.4.1 eingegangen.

#### 3.2.4 Siedlungsgeschichte, Siedlungs- und Stadtstruktur

- Wohnungs-/Bausubstanz • Wohnungsgrößen
- Wohnungsalter • Einwohnerdichte

##### Roßlau /Meinsdorf

Roßlau hat sich auf einer Sandbank in der Rosselniederung spätestens seit dem letzten Drittel des 12. Jahrhunderts entwickelt (Ersterwähnung 1215 als "Rozelowe"). Im frühen Mittelalter war Roßlau Lehen von Quedlinburg. Frühgeschichtliche Siedlungstätigkeiten sind entlang des Hochufers der Elbe nachgewiesen, wobei beachtenswert ist, dass die Siedlung Roßlau ursprünglich etwa 2 km von der Elbe entfernt lag. Infolge großer Hochwasser in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts mit Verlagerungen des Flussbettes der Elbe nach Norden rückte der Fluss an Roßlau heran.

Der historische Siedlungskern lag anfangs entlang der Straße von Zerbst nach Wittenberg, d.h. nördlich der Stadtkirche in unmittelbarer Nähe der Rossel (Mühlengasse, Elbstraße, die Marktstraße mit Platz und Teile der heutigen Hauptstraße). Der Bereich zwischen der Elbstraße und der Kirche bildete den ersten Markt, dieser wurde durch Anlage der Schloßgasse und der Schloßbrücke (erste Hälfte des 18. Jahrhunderts) mit der Burganlage verbunden. Die Siedlungsentwicklung vollzog sich infolge entlang der alten Heeresstraße Zerbst-Wittenberg auch in ost-westlicher Richtung. Die Stadt erweiterte sich zunächst längs der Hauptstraße bis zum heutigen Anhaltiner Platz. Der 1755 angelegte Friedhof bildete damals die Siedlungsgrenze.

Bis lange nach dem Dreißigjährigen Krieg (1618-48) lebten die Bewohner Roßlaus von Ackerbau, Fischfang, Viehzucht und "allerlei Gewerken", wie die heute noch bekannten Flurnamen belegen: Ochsenhau, Koppelbreite, Schäferberg, Bullenwiese, Pferdehainichte, Obstfleck ...

Als besonders wichtige Daten in der Entwicklung Roßlaus können angesehen werden:

- 1541 erste Erwähnung von Bürgermeister und Rat
- 1548 erste Stadtgerechtsame



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

- **1603** werden dem Ort die Stadtrechte verliehen
- **1626** wird der größte Teil des Ortes während der Schlacht um die Elbbrücke verwüstet (Wallensteins Heer besiegt die Mansfeldischen). Der Rest fällt 1637 einem kaiserlichen Überfall zum Opfer.
- **1717** zerstört eine Feuersbrunst die halbe Stadt
- **1841** werden Eisenbahnanschluß und Bahnhof gebaut
- **1844** wird die Maschinenfabrik Gebr. Sachsenberg gegründet
- **1847** Separationsgesetz. In der Jahren bis 1874 erfolgte auf der Grundlage einer vorangegangenen Bonitierung der einzelnen Grundstücke die Trennung zwischen Stadt- und Landbewohnern und ihrem Besitz. Die Dörfer hatten ihren freien, aber steuerpflichtigen Bauernstand mit zusammenhängenden Besitztümern, genauso war es in den Städten -entweder gab es steuerpflichtigen Einzelbesitz oder Stadtgemeindebesitz (gehörte jedem Bürger als Gesamteil der Bürgerrechte). Die Roßlauer Flur war neu vermessen, es gab abgesehen von der Gemeinde-Hutung zwischen Roßlau und dem Olbitzbach keine allgemeinen Besitzrechte mehr. Bei der Trennung von Feldflur und Stadtlage erhielt die Stadt noch 305 Morgen Land hinzu, so dass das Stadtgebiet insgesamt 3.674 Morgen umfaßte.  
Bis 1922 vergrößerte sich das Stadtgebiet auf 4.276 Morgen
- **1866** wird die Schiffswerft gegründet
- **1875** wurde bereits der erste Bebauungsplan für die besiedelte Fläche fertiggestellt
- Zwischen **1861** und etwa **1910** wuchs auch wegen des einsetzenden wirtschaftlichen Aufschwungs die Bevölkerung Roßlaus stark an (vgl. Kap. 3.5). Die Stadtverwaltung paßte sich diesem Aufschwung an und vollzog in vier weiteren Bebauungsplänen bis 1910 eine planmäßige Stadterweiterung, deren Ergebnis sich noch heute im Stadtkern Roßlaus wiederfindet. Neue Wohnquartiere und Gewerbeansiedlungen entstanden, insbesondere in den gründerzeitlichen 2-3 geschossigen Erweiterungen in der Goethe-, Bandhauer- und Schifferstraße sowie ihren Querstraßen.  
Die Kernstadt Roßlaus weist ein ziemlich homogenes Erscheinungsbild auf, das von überwiegend 2-3geschossiger, geschlossener Bauweise geprägt ist und nur wenige markante Einzelbauwerke mit hervorgehobener Gestaltung (z.B. Innungsbrauhaus am Markt, Hauptstr. 110 und Pylonen am alten Friedhof durch Baurat Gottfried Bandhauer, 1790-1837) zeigt.  
Ansonsten ist das Erscheinungsbild spätklassizistisch und eher schlicht.
- In den **20er** Jahren dieses Jahrhunderts entsteht erster sozialer Wohnungsbau (z.B. Heimstättensiedlung)
- **1935** wird Roßlau nach Dessau eingemeindet
- Ab **1935** wird die Pionier-Schule und Kaserne gebaut
- **1936-1938** Bau des Industriefafens am Unterluch
- **1946** wird Roßlau wieder selbständig, 1952 Kreisstadt
- **1954** wird die AWG gegründet und mit dem Wohnungsbau in der Biethen und im Mühlenbusch begonnen
- **1960** wird die neuerbaute Straßenbrücke über die Elbe eingeweiht
- **1965** wird Meinsdorf eingemeindet
- **1970** wird die neuerbaute Eisenbahnbrücke über die Elbe eingeweiht
- **1978** DHW-Häuser Biethen; Tornau-Blöcke usw. Eigenheimsiedlungen entstehen in den Gebieten Streetzer Weg / Galgenbreite, Küchenbreite, Grüner Weg / Rohrwiesenstraße, Schlagbreite, Kreisstraße
- **1985** erfolgt der Baubeginn für das Neubaugebiet Nordstraße (Plattenbauweise). Zwischen 1960 und 1980 wurde das Neubaugebiet an der Biethen errichtet
- **1991** wird im Roßlauer Osten mit dem Wohngebiet Waldesruh und dem Gewerbegebiet Ost mit der Umstrukturierung und Nachnutzung von bisher militärischen Liegenschaften begonnen. Es folgen die Wohngebiete Streetzer Weg und Galgenbreite sowie das Gewerbegebiet West



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

- **1993** ist Baubeginn für das "Europadorf" in Meinsdorf, nachdem Roßlau 1992 den Zuschlag für die Landesausstellung "Bauen und Wohnen in Europa" erhielt, Einweihung war 1994.
- **2000** wird die Gemeinde Streetz mit ihrem Ortsteil Natho eingemeindet.

Roßlau hat heute eine insgesamt industriell geprägte, mittelstädtische Struktur. Durch den Elbhafen, den Verschiebepfahnbahn, Industriebetriebe in der Nachbarschaft (Deutsches Hydrierwerk Rodleben GmbH, Impfstoffwerk Tornau GmbH etc.), vor allem aber durch die Nähe zu Dessau kommt der Stadt als Wohn- und Arbeitsplatzstandort regionale Bedeutung zu. Das heutige Stadtbild Roßlaus präsentiert sich folgendermaßen:

- Auffallend ist in Roßlau eine für diese Stadtgröße hohe Wohnnutzung im Kernbereich. Um den Ortskern herum ist die Siedlungsstruktur durch hohe Anteile von Siedlungshäusern mit großen Grundstücken (Gartenflächen zur Selbstversorgung) gekennzeichnet. Der Ortsteil Meinsdorf im Norden, historisch ein "Vorwerk" Roßlaus, zeigt nur noch im Bereich des heutigen Lindenplatzes ursprüngliche Siedlungsreste. In Meinsdorf findet man den offenen Siedlungstyp mit überwiegend eingeschossigen Häusern und großen Gärten zur Selbstversorgung.
- Die Stadt hat trotz großer relativ locker bebauter Bereiche eine Einwohnerdichte von 50-55 Einwohner (EW)/ha Bruttobauland. Diese hohe Einwohnerdichte ist Resultat des vorgenannten hohen Wohnanteils im dicht bebauten Stadtzentrum und in den Neubaugebieten mit Geschosswohnungsbau. Für Roßlau erscheinen auf längere Sicht erheblich niedrigere Dichtewerte als realistisch.
- Westlich des Bahnhofs liegt ein Siedlungsbereich mit Mischnutzung, der zur Elbe hin durch das Werft-/Hafengelände begrenzt ist. Dieser Stadtbezirk weist sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Geschosswohnungen mit hoher Wohn- und offene kleinteilige Siedlungsformen auf.
- Die gewerblich genutzten Bauflächen verteilen sich im Stadtgebiet auf die Standorte Gewerbegebiet Ost, Gewerbegebiet West sowie die Gewerbeflächen im Ostteil der früheren Garnison. Besonders auffällig sind die Gewerbestandorte in der Ortslage (z.B. Elbwerk in der Hauptstraße, Werftgelände am Elbhafen, einige kleinere Standorte an der Magdeburger Straße). Handel und Dienstleistungen konzentrieren sich im Kernbereich der Stadt.
- Am östlichen Stadtrand liegt ein großes, bis zur Wiedervereinigung von der früheren Sowjet-Armee genutztes Militärgelände. Im Rahmen der Konversion wird dieses Gelände heute für zivile Nutzungen vorbereitet/genutzt.





### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### Streetz /Natho

**Streetz** wird urkundlich erstmalig 1363 genannt. Aus der Slawenchronik und sprachwissenschaftlichen Namensstudien ist ersichtlich, daß Streetz als „In Wäldern und Brüchen versteckt liegendes Dorf“ schon weit vor dem Jahr 1000 besiedelt gewesen sein muß.

1541 gewann der Weinbau eine große Verbreitung durch die Anlagen bei Dessau und Kleckewitz sowie im Zerbster Land auf den Streetzer Bergen. Im Juli 1642 plünderten 200 Reiter schwedischer Truppen die Zerbster Gegend und raubten die Ortschaften Streetz und Mühlstedt aus.

Die heute unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche in Streetz stammt aus der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts. Um sie herum entwickelte sich die weitere Bebauung, insbesondere in östlicher Richtung entlang der Dorfstraße und in südlicher Richtung entlang der Roßlauer Straße.

Streetz ist auch heute noch ein typisches Angerdorf mit charakteristischen Haken- und Vierseit-Hofanlagen mit traufständigem Wohnhaus, die oft durch das „Verbindungselement“ Mauer eine mehr oder weniger geschlossene Straßenfront bilden. Zentrale städtebauliche Punkte sind die Kirche und der Angerteich.

Nach dem 2. Weltkrieg entstanden vor allem am nördlichen und südlichen Ortsausgang sowie am Markscheidweg neue Einfamilienhäuser. In den letzten Jahren haben sich am östlichen und nördlichen Rand des Ortes durch Zuzug neue Baugebiete entwickelt.

Die Ortsrandgestaltung von Streetz ist insgesamt ansprechend, wobei Obstwiesen, hofnahen Weideflächen, dorftypische Gärten und einzelne größere Ruderalflächen den fließenden Übergang zur freien Landschaft herstellen. Der Anger von Streetz ist beidseitig von markanten Laubbäumen gesäumt, teilweise in Dreierreihen.

Die Verknüpfung von Streetz mit dem überregionalen Verkehrsnetz in Roßlau (B 187, B 184) erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung durch den Ort verlaufende Kreisstraße K 1255 Garitz - Natho - Streetz - Roßlau sowie eine Verbindungsstraße Streetz-Mühlstedt zur Landesstraße 120 (Roßlau - Mühlstedt - Thießen).

Streetz hatte 1753 95 Einwohner, 1871 waren es 166, 1900 lebten 194 Menschen in dem Ort. Ende 1995 lag die Einwohnerzahl bei 160.

**Natho** erscheint urkundlich zum ersten Mal 1303. 1753 hatte Natho 101 Einwohner, 1871 waren es 181, 1900 lebten 165



### **3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe**

Menschen in dem Ort. Ende 1995 lag die Einwohnerzahl bei 125.

Die Verknüpfung von Natho mit dem überregionalen Verkehrsnetz entspricht der Situation von Streetz.

Die Kirche in Natho stammt in ihrem Ursprung aus der Spätromanik (1. Hälfte des 13. Jahrhunderts). Es ist ein ursprünglich flachgedeckter Feldsteinbau mit eingezogenem Rechteckchor und Apsis. Über dem Westteil befindet sich ein Fachwerk-Dachreiter. Die jetzige unter Denkmalschutz stehende Erscheinung stammt von der Restaurierung 1892.

Um die Kirche (Spätromanik, 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts, heute unter Denkmalschutz) entwickelte sich entlang der West - Ost verlaufenden Dorfstraße ein typisches Straßendorf, das sich vor allem durch die großzügig angelegten (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen auszeichnet. Typisch ist bei den vorherrschenden Dreiseit-, Dreikant-, Vierseit- und Vierkanthofanlagen das traufständige Wohnhaus. Durch das „Verbindungselement“ Mauer wird eine mehr oder weniger geschlossene Straßenfront gebildet.

Frühe Siedlungserweiterungen erfolgten am Stadtweg und an der Streetzer Straße. Neuere Bauten entstanden nach dem 2. Weltkrieg in Form von Einfamilienhäusern. Deutlich setzen sich diese Wohngebietserweiterungen vom alten Ortskern ab. Dieser entspricht mit seinem Straßen- und Wegenetz, seinen Plätzen und Eingangssituationen noch heute zum großen Teil den historischen Gegebenheiten. Nur wenige Neubauten wurden in den alten Ortskern eingefügt; einige wenige landwirtschaftliche Gebäude wurden wegen Baufälligkeit abgerissen. Verschiedene andere Gebäude stehen vor dem Verfall.

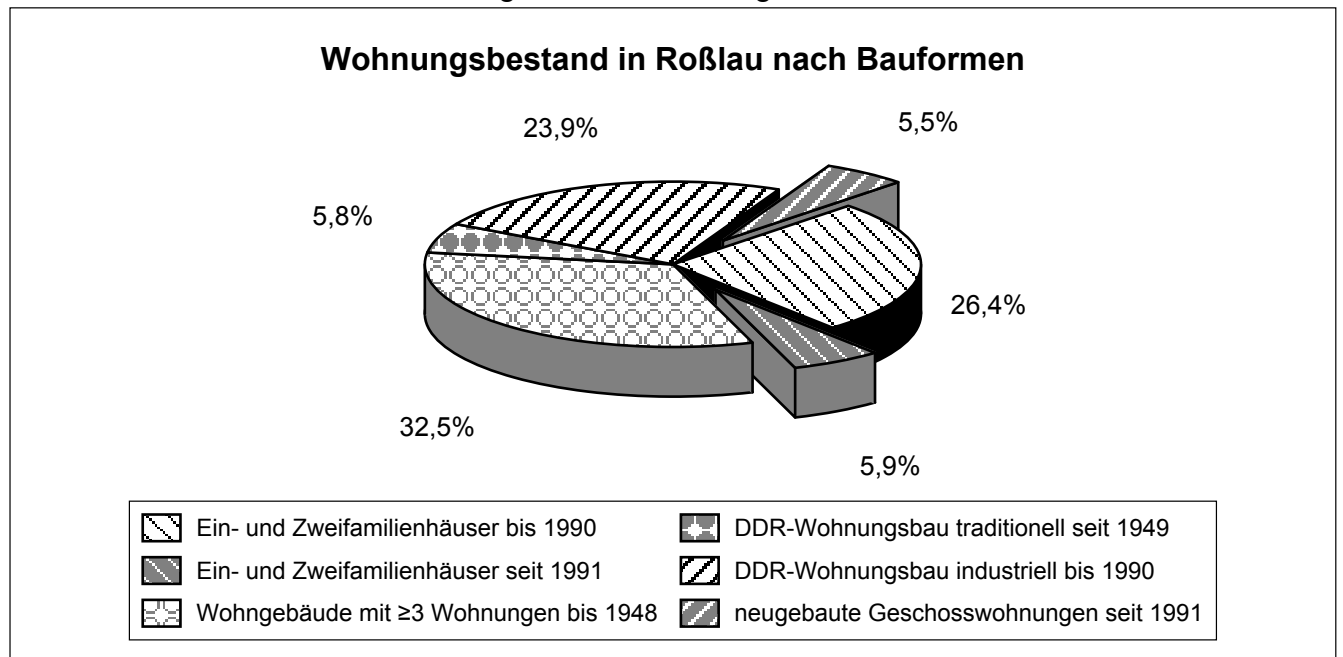
Die Einbindung Nathos in die umgebende Landschaft ist über Obstwiesen, hofnahe Weideflächen und dorftypische Gärten als optimal anzusehen. Die West - Ost verlaufende Dorfstraße ist beidseitig von markanten Laubbäumen gesäumt.

Die Landwirtschaft ist in Streetz und Natho im Rückgang begriffen. In Streetz gibt es noch einen Vollerwerbsbetrieb, in Natho gibt es keinen mehr. Derzeit sind größere Flächen im Rahmen von Regierungsprogrammen stillgelegt.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

- Die für die Behandlung im Stadtentwicklungskonzept Roßlau (Dez. 2001) relevante Wohnungsstatistik ist in der folgenden Grafik dargestellt.



Im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Roßlau wird dieser Bestand -bezogen auf die acht statistischen Stadtbezirke- auf den Sanierungszustand und den Leerstand sowie hinsichtlich der Behandlung eines Wohnungsüberhanges betrachtet.

Von den vorhandenen 7.948 WE standen 2000 1.363 WE leer. Damit waren die bewohnten Wohnungen (6.585 WE) mit 2,18 Einwohner/WE belegt, **auf den Wohnungsbestand bezogen waren es aber durchschnittlich nur 1,81 EW pro Wohneinheit.**

#### Hinweis:

Streetz und Natho konnten wegen teilweise fehlender Informationen bei der Wohnungsstatistik nicht in der gleichen Detaillierung erfasst werden. Die dörflich geprägten Stadtteile sind gekennzeichnet durch hohe Leerstände bei den ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Das in Streetz noch nicht bebaute, rechtsverbindlich gesicherte Land wird bei den Kapiteln zur Wohnbauentwicklung berücksichtigt. Über die bis dato rechtlich abgesicherten Baugebiete hinaus wird während der Laufzeit dieses FNP keine zusätzliche Siedlungsentwicklung angenommen



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### 3.2.41 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

##### • Roßlau/Meinsdorf

Bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts war in der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung von Roßlau keine nennenswerte Bewegung festzustellen. Im Jahre 1753 zählte die Stadt 855 Einwohner, 54 Jahre später (1807) waren es 1.074 -eine Zunahme um 219 Personen. Die einzige Industrie am Ort waren zwischen 1600 und 1800 die Mühlen.

Zwischen 1807 und 1861 (= 54 Jahre) nahm die Einwohnerzahl um 1.789 zu. Die Stadt zählte zu Beginn der Separation (vgl. Kap. 3.4) 2.067 Bürger. Zwischen 1861 und 1910 wuchs die Bevölkerung Roßlaus von 2.863 auf 11.354 Personen an -bedingt einerseits durch den einsetzenden wirtschaftlichen Aufschwung, der wiederum in den neu geschaffenen Freiheiten des Separationsgesetzes und der industriellen Entwicklung der Nachbarstadt Dessau seinen Ursprung hatte.

1928 wohnten 12.925 Menschen in Roßlau, 1930 waren es 12.947, 1947 wurde mit 18.788 Personen der bislang höchste Bevölkerungsstand erreicht.

Im Jahre 1970 werden 17.254 Einwohner in Roßlau gezählt. Zwischen 1970 und 1990 ging die Bevölkerungszahl kontinuierlich zurück. Sie lag 1990 bei nur noch 14.642. Die Ursachen für diesen Rückgang sind zu suchen in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der räumlichen Bevölkerungsbewegung (negativer Wanderungssaldo, d. h. Abwanderung von Bevölkerungsgruppen). Wanderungsgewinne setzen ein ausreichendes Wohnungsangebot voraus. Da jedoch in diesem Zeitraum der reglementierte Wohnungsbau in der DDR vor allem die Stadt Dessau mit Wohnraum bedachte, konnte Roßlau seine Bevölkerungszahl nicht halten.

Zwischen dem Jahr der Wiedervereinigung (1990) und 1992 ging die Bevölkerungszahl weiter zurück. Sie lag 1992 nur noch bei 14.150. Bei dieser im wesentlichen "wendebedingten" Reduktion sind etwa 6 % der Bewohner Roßlaus in erster Linie in die alten Bundesländer abgewandert, verursacht vor allem durch das Zusammenbrechen der Roßlauer Großbetriebe. Diese beschäftigten 1989/90 insgesamt noch 2.545 Personen, 1994 waren es nur noch 635. Anzumerken ist allerdings, dass die wendebedingten Abwanderungen im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden deutlich geringer ausfielen.

Nach der negativen Bevölkerungsentwicklung der ersten zwei Jahre nach der Wende glichen in den Folgejahren die Zuwanderungen sogar teilweise die gegenüber der Geburtenrate höhere Zahl der Sterbefälle aus: Am 31.12. 1996 hatte Roßlau wieder eine Einwohnerzahl von 14.623.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

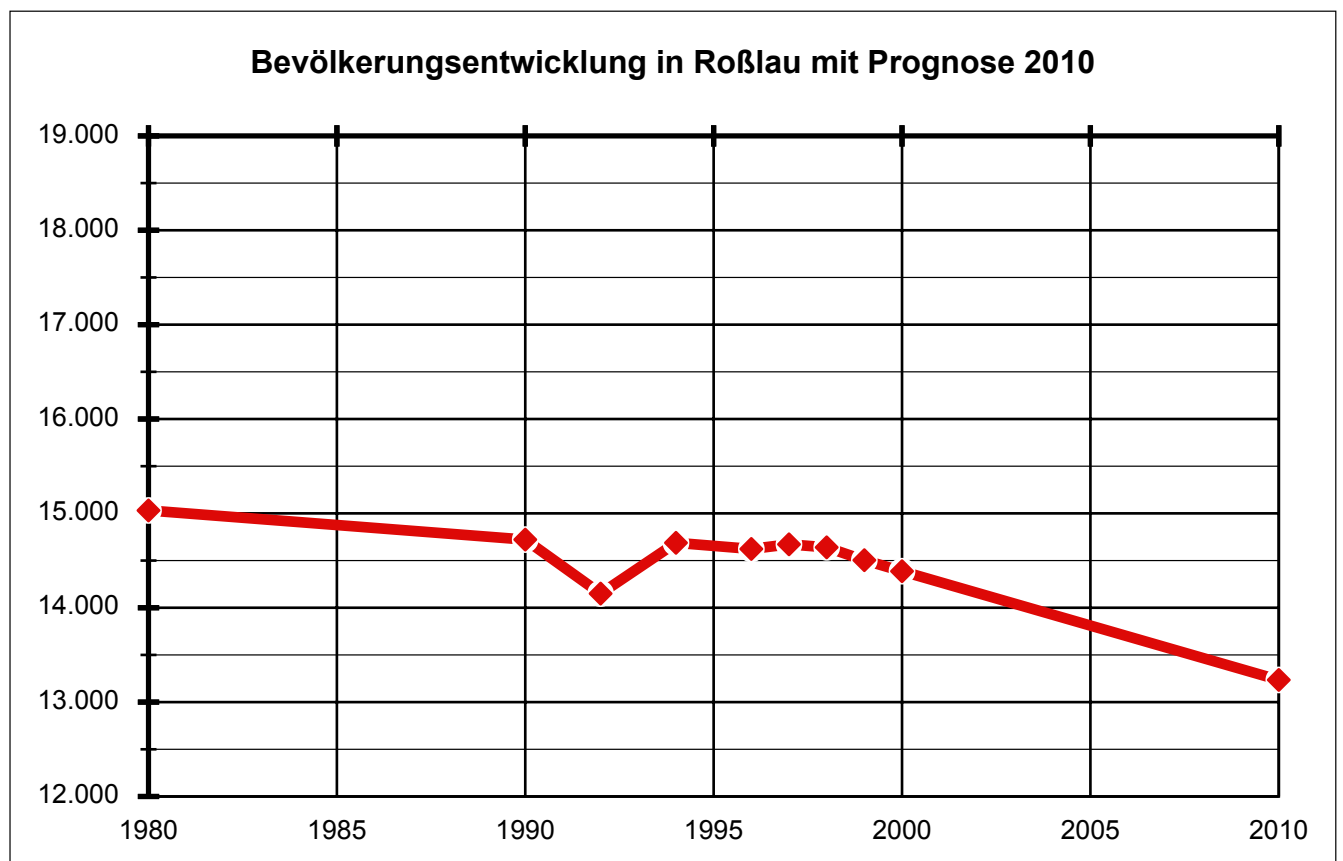
Ende 2000 lag die Einwohnerzahl von Roßlau wieder bei 14.387. Hier waren neben Rückgängen bei den Wanderungsgewinnen insbesondere die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ursächlich. Zwischen 1992 und 99 standen insgesamt 624 Geburten 2.404 Sterbefällen gegenüber.

Anmerkung: Aufgrund fehlender Daten können die ca. 15 bis 20.000 Mitglieder der sowjetischen Streitkräfte, die in der Roßlauer Garnison stationiert waren, nicht in diese Betrachtungen einbezogen werden.

Damit war die Bevölkerungsentwicklung in Roßlau verglichen mit der des Landes Sachsen-Anhalt deutlich positiver. Betrachtet man hingegen den Landkreis Anhalt-Zerbst, so wird erkennbar, dass die Stadt Roßlau prozentual leicht mehr Einwohner verlor als der Landkreis. Auf die letzten zehn Jahre betrachtet entspricht der Bevölkerungsrückgang Roßlaus 2,3%, also einem **Rückgang von 0,23% jährlich**.

Das statistische Landesamt prognostizierte 1996 noch einen **Rückgang von 0,33% jährlich** bis 2010 und korrigierte sich 1999 deutlich auf einen stärkeren **Rückgang von 0,77% jährlich**.

In Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept Roßlau (Stadtratsbeschluss Dezember 2001) wird jedoch unter Berücksichtigung des bisherigen tatsächlichen Verlaufs für Roßlau mit einem moderateren Rückgang gerechnet und **für den FNP-Horizont 2010 eine Bevölkerungszielzahl von 13.250 EW** angenommen.





### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### • Streetz/Natho

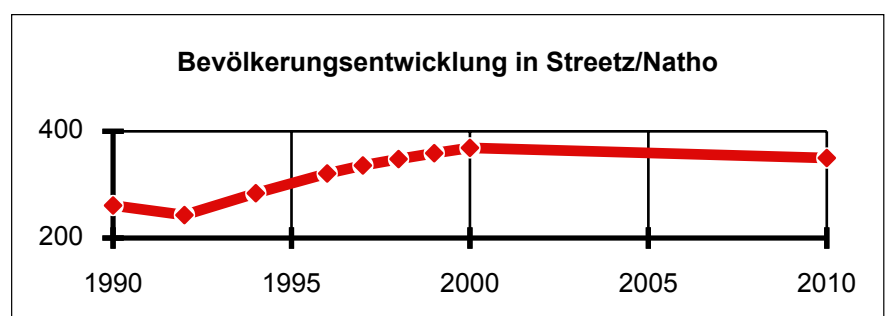
Im Jahre 1753 lebten in beiden Orten zusammen 196 Menschen (Streetz=95; Natho=101). Knapp 120 Jahre später waren es zusammen 347 Einwohner (1873: Streetz=166; Natho=181). Zur Jahrhundertwende wohnten in Streetz 194, in Natho 165 Menschen (zus.: 359).

Der Bevölkerungsrückgang bis 1990 ist zu einem großen Teil dem reglementierten Wohnungsbau in der DDR zuzuschreiben, wo vor allem größere Städte (hier insbesondere Dessau) mit Wohnraum bedacht wurden, so dass Streetz und Natho ihre Bevölkerungszahlen nicht halten konnten.

1990 hatten Streetz und Natho zusammen 261 Einwohner. 1992, zwei Jahre nach der Wende, werden in beiden Orten zusammen noch 243 Einwohner gezählt. Die Ursachen für diesen Rückgang liegen zum einen in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, zum anderen in der räumlichen Bevölkerungsbewegung (negativer Wanderungssaldo, d. h. Abwanderung von Bevölkerungsgruppen). In erster Linie dürften dabei die Wanderungsziele in den alten Bundesländer gelegen haben, verursacht vor allem durch die Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe in Streetz und Natho, aber auch der industriellen Großbetriebe z.B. in Roßlau, wo mancher Einwohner seine Arbeitsstätte hatte.

Die negative Bevölkerungsentwicklung der ersten zwei Jahre nach der Wende wurde in den Folgejahren durch die Zuwanderungen wieder ausgeglichen. Die Zuwanderung lag über der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburtenrate : Sterberate). Hier standen zwischen 1990 und 2000 insgesamt 24 Geburten 33 Sterbefälle gegenüber.

Ende 1999 lag die Einwohnerzahl von Streetz/Natho wieder bei 359, Ende 2000 bei 369.



Für die weitere Entwicklung wird von einer relativen Konstanz der Einwohnerzahl bei einem überwiegend durch Eigenentwicklung induzierten Bauflächenbedarf ausgegangen.



### **3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe**

## **3.3 Wohnbauentwicklung**

### **3.3.1 Wohnen in der Stadt**

Die Wohnung und das Wohnen in der Stadt wird auch in Zukunft ein offenes Thema bleiben. Der Grund liegt in der klassischen Doppelgesichtigkeit der Wohnungsfrage als einer zugleich ökonomischen und kulturellen Frage. Aus der Überschneidung mit der ökologischen Problematik erwachsen zusätzliche Zielkonflikte (Begrenzung des Flächen- und Ressourcenverbrauchs versus "unbegrenzte" Wohnflächennachfrage). Die Probleme dieser ökonomischen, kulturellen und ökologischen Rahmenbedingungen unterliegen einer Dauerauseinandersetzung.

Das Wohnen ist ein elementarer Lebensbereich für den Menschen. Unsere Städte existieren auf einer ökonomischen Basis, die durch Handel, Wirtschaft, Industrie und Gewerbe getragen wird. Unsere Städte sind lebenswert durch ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnangebot, das zur menschlichen Grundausstattung gehört. Die Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen macht vorrangig Stadt aus und beides ist damit zugleich Ursache und Wirkung für die Existenz und die Lebensfähigkeit unserer Städte.

Vorab müssen jedoch erkennbare Ambivalenzen angesprochen werden, die heute für die Stadt, die Arbeit und das Wohnen von mitentscheidender Bedeutung sind:

- Einerseits sind Städte wie Roßlau in ihren räumlichen Grenzen und administrativen Zuständigkeiten zu klein, um die im Umland anstehenden bauleitplanerischen Aufgaben durch Planung in ihrem Territorium zufriedenstellend lösen zu können. Andererseits ist es schwierig, die Organisationseinheiten zu finden und effektiv einzusetzen, die den baulandbezogenen Anforderungen der Stadtbewohner und der Wirtschaft in der Region angemessen gerecht werden.
- Einerseits sind für die ökonomische Basis unserer Wirtschaft zunehmend globale Kontakte unerlässlich, um die Absatzmärkte zu vergrößern und damit krisenunanfälliger zu werden. Andererseits wird die kleinräumige Gliederung unserer städtischen Lebensräume zum Vorteil menschlicher Kontakte immer wichtiger. Das alltägliche Leben und Wohnen orientiert sich für viele immer deutlicher auf Stadtteile und Quartiere.

Menschen brauchen identifizierbare räumliche Einheiten, zu denen sie gehören, die sie beschreiben können und in denen ihre Gedanken wohnen. Die Wohnung ist die kleinste Einheit, ein Ort der Sicherheit, der Ruhe und des Schutzes auch vor



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

den Anforderungen, die die Gesellschaft an jeden Einzelnen stellt.

Wohnen beschränkt sich nicht allein auf die Wohnung. Im Wohnumfeld, das sich zum Quartier ausweiten kann, kennen sich Bewohner untereinander. Ein Stadtteil wie Meinsdorf - mit dem sich die Meinsdorfer am ehesten identifizieren - umschließt mehrere Quartiere. Die Übergänge vom Wohnumfeld zum Quartier und zum Stadtteil sind meist fließend. Entscheidend ist jedoch, dass die Bewohner sich mit dem Lebensraum identifizieren, in dem sie wohnen.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Wohnungsbau eine der nachhaltigsten Investitionen in der Stadt, weil die Wohnnutzung den quantitativ weit überwiegenden Anteil der baulich genutzten Fläche ausmacht. Wegen der damit verbundenen erheblichen Kosten für den Ausbau der Infrastruktursysteme muss die Zielsetzung der Politik für das Wohnen deswegen auch siedlungsstrukturelle Belange einschließen (Kosten-Nutzen-Fragen z.B. bei Erschließungsmaßnahmen).

Der Wohnungsmarkt in Roßlau hat sich in den letzten Jahren nicht nur entspannt, sondern von einem Nachfrage- zu einem Angebotsmarkt umgedreht. Er ist in bestimmten Angebotssegmenten des Geschosswohnungsbaus (siehe auch Stadtentwicklungskonzept Wohnen) sogar von einem hohen Leerstand gekennzeichnet. Diese Überhänge müssen z.T. abgebaut werden. Allerdings werden die betroffenen Siedlungsflächen nicht brachfallen, sondern müssen aus den vorgenannten ökonomischen Gründen für weniger verdichtete Bauweisen und für Wohnumfeldverbesserungen weiter genutzt werden.

Angesichts des laufenden wirtschaftlichen Strukturwandels, der Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung, des großen Mangels an Arbeit und der Zunahme der Haushalte, die die Wohnkosten aus eigenem Erwerbseinkommen nicht bezahlen können, ist weiter eine aktive Wohnungspolitik vonnöten.

#### 3.3.2 Prognosen und Zielzahlen

Für die Bevölkerungsentwicklung in Roßlau gibt es Prognosen, nach denen die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2010 im bisherigen Trend weiter rückläufig sein wird.

Primäre Auslöser jeder Siedlungserweiterung sind die Flächenbedarfe aus der zahlenmäßigen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der Bewohner an den Wohnraum und das Wohnumfeld. Deshalb wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung vertieft auf diesen Aspekt eingegangen.





### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Um das aktuelle Stadtentwicklungskonzept Roßlau (SEK, Dezember 2001) mit der vorbereitenden Bauleitplanung kompatibel zu machen, hält der FNP eine Bevölkerungszielzahl für 2010 von 13.250 EW für Roßlau an.

Für Streetz/Natho kommen ca. 360 EW zum Ansatz.

#### 3.3.21 Wohnungsbedarf

Ziel von Wohnungsbedarfsprognosen ist es, eine möglichst konkrete Vorstellung über die Anzahl zu erwartender Haushalte und deren spezifischer Bedarfe zu erhalten. Wohnungsbedarfsprognosen haben normativen Charakter. Sie unterliegen planungspolitischen Setzungen. Mit Wohnungsbedarfsprognosen wird das wohnungs- und sozialpolitische Versorgungsziel eines abgegrenzten Raumes definiert. Sie unterscheiden sich dadurch stark von Wohnungsnachfrageprognosen, die auf die effektive kaufkraftbewährte Wohnungsnachfrage abzielen. Für die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) sind sie aber ein Bestandteil des Näherungsweges, auf dem die auszuweisenden Baulandgrößen einigermaßen sinnvoll bestimmt werden sollen.

Für Wohnungsbedarfsprognosen und abzuleitende Wohnbaulandbedarfe in der Flächennutzungsplanung sind vor allem die drei Einflussgrößen Neubedarf, Nachholbedarf und Ersatzbedarf (sh. Kasten auf der nächsten Seite) von entscheidender Bedeutung.

Diese drei Haupteinflussgrößen werden jeweils aktuell durch mittelfristig kaum einzuschätzende Neubaubedarfe korrigiert, die in Teilmärkten in Reaktion auf neue Nachfragestrukturen (z.B. nach großen Wohnungen/Einfamilienhäusern) auftreten, für die es bis dato keine adäquaten Angebote im Bestand gab.

#### **Streetz / Natho:**

Die beiden im Dez. 2000 hinzugekommenen Stadtteile gehen in die folgenden Ableitungen mit ein. Bei sich abzeichnender Stagnation der Einwohnerzahlen ist für die beiden Stadtteile während der nächsten 10-15 Jahre genügend Bauland planungsrechtlich abgesichert. In Streetz wurden mit der Abrundungssatzung (1995), dem rechtsverbindlichen BPlan Nr. 2 "Am Deßmatenweg" und dem bebauten, jedoch noch nicht rechtsverbindlichen BPlan Nr. 1 "Südlich der Mühle" ca. 4 ha Bauland geschaffen, von denen heute noch rund 3 ha nicht bebaut sind. In Natho zeichnet sich keine nennenswerte Bautätigkeit ab. Die Abrundungssatzung erlaubt hier noch eine Bebauung auf rund 0,5 ha Fläche.

Insgesamt können in Streetz und Natho derzeit noch zwischen 35 und 60 Grundstücke bebaut werden.

In Kap. 4.1.1 werden die noch freien Bauflächen in Streetz/Natho noch einmal aufgegriffen und dem im Folgenden rechnerisch ermittelten Bedarf zugeordnet, weil sie auch der Versorgung der Stadt Roßlau mit Bauflächen dienen.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

1. Der **Neubedarf** leitet sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ab. Die Entwicklung der Haushaltszahlen ist vor allem abhängig von den sozioökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen und von den schwer einzuschätzenden Wanderungsbewegungen.
2. Der **Nachholbedarf** ergibt sich durch die steigende Ausdifferenzierung von Haushalten (Kinder, Familien/ Generationentrennungen). Die westlichen Bundesländer rechnen hierfür mit etwa 1% des Bestandes jährlich (Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1995, Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung 1999). In Roßlau wird er aufgrund der wirtschaftlichen Situation um 11% reduziert.
3. Der **Ersatzbedarf** entsteht durch Umwidmung (Zweckentfremdung), Abriss (Rückbau, wegen des spezifischen Leerstandes in Roßlau erhöht anzusetzen!), Zusammenlegung von Wohnungen u. ä.. Der jährliche Ersatzbedarf wird (vgl. Hessen nach Angaben vom Institut Wohnen und Umwelt mit etwa 0,31 % des Bestandes angegeben. Für die Roßlauer Prognose werden 0,35 % angenommen.

Unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergeben sich die Wanderungssaldi der u.g. Tabelle:  
 (Quelle: Stat. Landesamt LSA; Stadtentwicklungskonzept Roßlau):

Jahr	Veränderung Einwohnerzahlen	natürliche Bevölkerungsentwicklung	Wanderungssaldo
1993	312	-306	618
1994	226	-296	522
1995	17	-144	161
1996	-11	-168	157
1997	72	-128	200
1998	-10	-98	88
1999	-151	-179	28
2000	-102	-126	24

- **Neu-Bedarf**

Der Neubedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo von Geburten/Todesfällen), dem Migrationsresultat (Wanderungssaldo), den Veränderungen der Alters- und Familienstrukturen sowie den Wohngewohnheiten.

Die Bevölkerungszahl von Roßlau ist zwischen 1970 und 1993 kontinuierlich von 17.254 auf 14.198 zurückgegangen. Ende 1994 wohnten wieder 14.628 Menschen in Roßlau, bis Ende 1996 blieb die Zahl mit 14.623 konstant. Ende 1999 wohnten noch 14.504, Ende 2000 noch 14.387 Bürger in Roßlau. Die derzeitige Altersverteilung ist durchschnittlich, d.h. es gibt weder einen besonders hohen Anteil an "unter 18" noch an "über 65jährigen".

In der Schätzung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird bis 2010 ein Rückgang auf 13.250 Personen angenommen, der Anteil an Senioren (> 65 Jahre) wird relativ stark zunehmen bei gleichzeitiger Abnahme der "unter 18jährigen". Ohne Gewinne aus der Wanderung nimmt die Bevölkerung Roßlaus im Planungszeitraum also kontinuierlich ab und wird dabei zunehmend älter, was Konsequenzen für den Wohnungsmarkt hat.

Nach der Wende hat zuerst eine Abwanderungsbewegung aus Roßlau eingesetzt, wobei die bevorzugten Ziele in den alten Bundesländern lagen. Zwischen 1992 und 1994 lag der Wanderungsgewinn dann bei durchschnittlich 400 Personen / Jahr (ca. 250 Ab- und 700 Zuwanderungen). Dabei waren die Ziele der Zuwanderer die Neubaugebiete (z.B. Europadorf), die Abwanderer kamen bevorzugt aus der Kernstadt und den "Plattenbaugebieten". Der größte Teil der Zuwanderer wählte Roßlau als Wohnstandort aus, nicht als Arbeitsstandort (Pendler). Das hohe Wanderungsplus von über 400 Personen/Jahr in den Jahren 92 bis 94 bewirkte trotz der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung einen Einwohnerzuwachs. 1996 wurde erstmals wieder eine Abnahme verzeichnet, die sich bis 2000 fortsetzte. Laut GEWOS müsste der Wanderungsgewinn bei ca. 130 Personen/Jahr liegen, um die Einwohnerzahl zu halten. Diese Zahl ist nach den bis 2000 vorliegenden Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt und des Statistischen Landesamtes nicht erreichbar.

Deshalb wird von der Stadt Roßlau bei der Neu-Bedarfsermittlung die Bevölkerungszielzahl von 13.250 EW akzeptiert und als gegenüber dem Basisjahr 2000 mit 14.387 EW reduzierte Zielgröße in der Flächennutzungsplanung zugrunde gelegt. Für Streetz/Natho (Basisjahr 2000 = 369 EW) werden 360 EW als Zielzahl angenommen. Somit ergibt sich insgesamt eine **Bevölkerungszielzahl von 13.610 EW**.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Einwohner 2000	Einwohner-Zielgröße 2010	Veränderung Bevölkerungszahl	Beleg.dichte (Pers./WE)	Neu"bedarf" WE 2010	Bruttobauland Neu"bedarf" (bei 17 WE/ha)
14.756	13.610	-1.146	1,83	-626	<b>-37</b>

Aus der gegenüber 2000 (Basiswert) geringeren Bevölkerungszielzahl (13610) resultiert kein **"Neubedarf"**, sondern es ist zum Zielzeitpunkt sogar ein Überhang von ca. 37 ha festzustellen.

Zur Ermittlung des Bruttobaulandbedarfs wird nach den Erfahrungen jüngster Siedlungsprojekte und der Kenntnis der Struktur potentieller Entwicklungsgebiete (Garnison!) von 17 Wohneinheiten je ha Baufläche ausgegangen. Dieser Wert ist auch anderswo bei Städten vergleichbarer Zentralität zu Grunde zu legen. Das Bruttobauland enthält neben den einzelnen Baugrundstücken auch den Flächenbedarf für Erschließung, Bepflanzung usw.

#### • **Nachholbedarf**

Der Neubedarfs-Überhang wird vollständig durch den Nachholbedarf kompensiert. Nachholbedarf entsteht durch die stetige Verringerung der Belegungsdichte vorhandener Wohneinheiten (WE). "Norm" ist heute, dass eine Wohnung 1 Raum mehr haben soll als Personen im Haushalt leben. Für Roßlau ermittelt das Stadtentwicklungskonzept für das Jahr 2000 eine Belegungsdichte von 2,18 Personen je Wohneinheit ermittelt. Bis zum Jahr 2010 ist analog zu vergleichbaren Orten ein weiterer Rückgang anzunehmen. Dabei sind die stark zunehmenden Zahlen an Ein-Personen-Haushalten (mit 2-3 Wohnräumen), geringere Kinderzahlen, frühzeitiger Auszug der Kinder aus der elterlichen Wohnung und höheres Heiratsalter wichtige Bestimmungsgrößen.

Die letzte Statistik der DDR aus dem Jahr 1990 weist für jeden der 14.722 Bewohner Roßlaus noch eine Wohnfläche (Wohnraumkonsum) von durchschnittlich 27 m<sup>2</sup> aus -bei einem Gesamtbestand von 6.733 Wohnungen (GEWOS). Im Jahr 2000 lag er bereits bei rund 31,8 m<sup>2</sup> (sh. a. SEK 2001).

Da sich die durchschnittliche Wohnfläche im Laufe der nächsten 10-20 Jahre den Werten der alten Bundesländer weiter angleicht (35-40 m<sup>2</sup>/Person), ergibt sich allein daraus ein großer Nachholbedarf. Verstärkt wird dieser durch die Verringerung der Belegungsdichte, die im FNP mit 1,83 EW pro Wohneinheit angenommen wird. Diese gegenüber dem SEK um rund 0,13 geringere Belegungsdichte leitet sich daraus ab, dass

> die im SEK geforderte "Entdichtung" des Wohnungsbestandes erfahrungsgemäß deutlicher geringere Wohnungs-



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Für Streetz/Natho ergab die Wohnraumzählung 1995 118 WE. Zwischen 1995 und 2000 sind ca. 20 WE hinzugekommen (genaue Zahlen liegen nicht vor), sodass für das Basisjahr 2000 von rund 140 WE ausgegangen wird.

größen bringen wird, als dort angenommen;  
 > die Förderrichtlinien des Bundes für den Stadtbau Ost nunmehr auf Wohnungsgrößen zwischen 70 und 120 m<sup>2</sup> abzielen. Dies ermöglicht Wohnungszusammenlegungen.  
 > die Anteile sanierten Wohnraums im Stadtzentrum unsicher bleiben: Erfahrungsgemäß ziehen Familien mit Kindern eher in das Haus mit Garten -was es in der Innenstadt in der Regel nicht gibt, während Singles oder Familien ohne Kinder die "Stadtwohnung" vorziehen. Ältere Menschen bleiben üblicherweise in ihrer Wohnung/ihrem Haus, solange dies möglich ist und bewohnen so u.U. alleine 80 m<sup>2</sup> und mehr;  
 > ein Wohnungsmarkt immer einen gewissen Wohnungsleerstand erfordert: Deshalb wird der Belegungsdichte der Gesamtbestand an Wohnungen zugrundegelegt. Auf 2000 bezogen bedeutet dies schon eine Differenz von fast 0,4 Einwohner/Wohneinheit (nur Roßlau/Meinsdorf: 7.948 gesamter Wohnungsbestand = 1,81 EW/WE; 6.585 bewohnte WE = 2,18 EW/WE).

Einwohner 2000	Ø Beleg.dichte 2000 (Pers./WE)	WE 2000	Einwohner-Zielgröße 2010	Beleg.dichte 2010 (Pers./WE)	WE erforderlich (2010)	Nachholbed. WE = Δ WEalt/WEneu	Bruttobauland Nachholbedarf
14.756	2,2	6.725	13.610	1,83	7.418	693	41

In Roßlau steigt allein durch den wachsenden qualitativen Bedarf (Wohnflächen-größe) trotz der geringeren Einwohnerzielzahl wegen der Ø-Verringerung der Einwohner/WE auf 1,83 Pers. gegenüber '00 der **Bedarf an Wohnbauflächen um ca. 41 ha** an.

- **Ersatzbedarf**  
 Der Ersatzbedarf ergibt sich durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung von Wohnungen. Nach heutigem Wissensstand kann man Ersatzbedarf für Abriss über 3 Baualtersstufen ermitteln: Demnach werden von Wohneinheiten, die vor 1919 erbaut wurden, rund 10 % abgerissen, z.B. deshalb, weil sie nicht mehr bewohnbar oder nicht verbesserungswürdig sind oder weil sie anderen baulichen Anlagen im Wege stehen. Zwischen 1919 und 1948 erbaute Wohneinheiten werden i.d.R. zu etwa 5 % beseitigt. Wohneinheiten mit Erstellungszeitraum zwischen 1948 und 1968 sind mit einer Abrißquote von etwa 2 % belegt. Einen Unsicherheitsfaktor in dieser Beziehung stellen die ab den siebziger Jahren errichteten Plattenbauten dar. Als Durchschnittswert für Ersatzbedarf aufgrund von Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegung wird deshalb in Übereinstimmung mit anderen Einschätzungen (z.B. GEWOS) für Roßlau eine Quote von jährlich 0,35 % zugrundegelegt .



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Flächenwirksam wird der Ersatzbedarf in Roßlau aber nur zu 50%, weil aufgrund der Roßlauer Bestandsstruktur (Einfamilienhausgebiete, Sanierungsgebiet!) davon ausgegangen werden kann, dass etwa 50% des Bedarfs durch Neubau an derselben Stelle realisiert wird (vgl. auch Stadtentwicklungskonzept Wohnen).

Wohneinheiten 2000	Quote Ersatz- bedarf incl. Um- nutz./Zus.legung	Gesamt Ersatzbedarf bis 2010 (WE)	Anrechnungs- quote	Verbleibender Ersatzbedarf bis 2010 (WE)	Bruttobauland Ersatzbedarf in ha
6.725	3,9%	263	50,0%	132	<b>8</b>
Gegenüber 2000 ergibt sich zum Zielzeitpunkt für die Stadt Roßlau <b>aus dem Ersatzbedarf ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 7 ha.</b>					

- **Gesamtbedarf an Wohnbaufläche**

Auf den Berechnungen der vorangegangenen Seiten und den bis zum Basisjahr der vorliegenden Flächennutzungsplanung realisierten Neubauflächen ergibt sich für Roßlau bis zum Jahr 2010 noch der in der folgenden Tabelle aufgelistete Bedarf an Brutto-Wohnbaufläche.

<b>Zusammenstellung der Wohnbauland-relevanten Daten</b>	
Einwohner 2000	14.756
Einwohnerzielzahl 2010	13.610
Einwohnerveränderung bis 2010	-1.146
Neubedarf in ha gem. Tab. S. 42	-37
Nachholbedarf in ha gem. Tab. S. 43	41
Ersatzbedarf in ha gem. Tab. oben	8
Gesamtbedarf Wohnbaufläche ab 2000 in ha*	12
Funktionsreserve (ha) **	2
<b>Gesamtbedarf Wohnbaufläche bis 2010 (ha)</b>	<b>14</b>
*17 WE/ha Bruttobauland	
** Eine Funktionsreserve von 20 % des Gesamtbedarfs wird erfahrungsgemäß wegen mangelnder Verfügbarkeit beim Nachverdichtungspotenzial angesetzt. Zum Nachverdichtungspotenzial vgl. Kap. 4.1.1	

Anm.:  
 Scheinbare Abweichungen in den Ergebniszahlen resultieren aus automatischen Rundungen bei der Tabellenkalkulation.

Während des Prognosezeitraums zwischen 2000 und etwa 2010 muss die Stadt Roßlau also -rein rechnerisch betrachtet- rund 14 ha neues Bauland für Wohnzwecke planerisch vorbereiten. Zu berücksichtigen sind dabei z.B. die vorhandenen Bauflächenpotentiale in Form von freien Bauflächen in rechtsverbindlichen Plänen (Streetz/Natho). Im Kap. 4.1.1 wird darauf eingegangen.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Über die zeitliche Reihenfolge der baulichen Nutzung aller Siedlungsflächen gibt die Sonderkarte "Bauflächenentwicklung" im Anhang Auskunft. Daraus resultiert, dass die langfristig zu nutzenden Flächen je nach Bevölkerungsentwicklung vielleicht erst nach dem Planungshorizont des FNP in Anspruch genommen werden.

#### 3.3.3 Siedlungsentwicklung in Streetz und Natho

In den Begründungen zu den seit November 1995 rechtsverbindlichen Abrundungssatzungen (§34 Abs.4 S.3 BauGB ) für Streetz und Natho ist die zukünftige Siedlungsentwicklung beschrieben.

- Aufgrund der damaligen Situation (Annahme einer stetigen Bevölkerungszunahme - vgl. Kap. 3.2.41) wird in den Begründungen noch konstatiert, dass eine erhebliche Nachfrage nach Bauland gegeben sei, resultierend aus der Nähe zum Großraum Dessau-Wittenberg und zum Verflechtungsraum Roßlau-Zerbst.
- Nach heutiger Einschätzung muss diese Nachfrageprognose nach unten korrigiert werden: Es wird nun davon ausgegangen, dass innerhalb des FNP - Zeitraumes von 10-15 Jahren über die rechtsverbindlich gesicherten Bauflächen hinaus keine weitere Siedlungsentwicklung in Streetz und Natho anzunehmen ist. Dementsprechend stellt der FNP auch keine weiteren Siedlungsflächen dar.

#### Streetz

Bereits vor Erlass der Abrundungssatzungen wurde 1993 in Streetz der Bebauungsplan Nr. 2 'Am Deßmatenweg' in Kraft gesetzt. Die gesamte Entwicklung des BPlans Nr. 2 ist vertraglich an einen Bauträger aus den Niederlanden gebunden. Von den 2,7 ha Wohngebietsflächen sind derzeit 2/3 noch nicht bebaut (1,8 ha). Die Erschließung des Baugebiets ist ebenfalls noch nicht abgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 1 'Südlich der Mühle' am nördlichen Ortsrand ist bebaut (Wohngebiet), allerdings ist der BPlan noch nicht rechtsverbindlich (Aufstellungsbeschluss vom Mai 1994). Im Dezember 1996 wurde ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, der dem Bau eines Behindertenheimes 800 m nördlich von Streetz dienen sollte (Bebauungsplan Nr. 3 'Behindertenheim' - Sondergebiet). Nach heutiger Einschätzung besteht für diese Einrichtung an diesem Standort kein Bedarf mehr, so dass die Stadt Roßlau beabsichtigt, in Abstimmung mit dem Träger der Maßnahme den Bebauungsplan aufzuheben. Bis zur entsprechenden Beschlussfassung wird die rechtsverbindlich gesicherte Fläche im FNP aber noch als "Sondergebiet - Behindertenheim" dargestellt.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Mit der Abrundungssatzung wurden gemäß §4 Abs.2a BauGB-MaßnG am südlichen und nördlichen Ortseingang bislang unbebaute Flächen zusätzlich als Innenbereich definiert, auf denen nach Maßgabe der Satzung eine Wohnbebauung und die dazu notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zulässig sind. Die beiden Flächen nehmen zusammen rund 1,2 ha ein. Sie sind noch nicht bebaut. Die durch die Abrundungssatzung festgelegten Flächen werden im FNP überwiegend als Gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) dargestellt, weil dies dem heutigen Charakter des Ortes entspricht und weil auch zukünftig die typischen Nutzungen eines Dorfgebietes möglich sein sollen.

Insgesamt steht in Streetz derzeit noch 3 ha mit Wohnhäusern bebaubares Land zu Verfügung. Dies entspricht je nach einzelner Größe 30 - 50 Baugrundstücken.

Etwa 250 m nördlich des Ortsrandes von Streetz liegt an der K 1255 eine Gebäudegruppe, die derzeit von einem Busunternehmen genutzt wird und die nicht in die Abrundungssatzung aufgenommen ist. Sie ist nach §35 Abs.4 BauGB zu beurteilen. Im FNP wird die Fläche als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Zwischen dem Bebauungsplan 'Am Deßmatenweg' und der Ortslage von Streetz sind am Deßmatenweg Wohngebäude neu errichtet worden. Da sie im Außenbereich liegen, sind die Grundstücke im FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Auch sie sind nach §35 Abs.4 BauGB zu beurteilen.

Mit der Umsetzung der Bebauungspläne hat sich im Stadtteil Streetz die ehemals dörfliche Struktur an den Ortsrändern im Norden und Westen etwas gewandelt.

#### **Natho**

Natho ist besonders auf den Ausbau der Funktionen Wohnen und Landwirtschaft unter den Gesichtspunkten der Eigenentwicklung ausgerichtet. Obwohl momentan nicht vorhanden, muß die Belebung des örtlichen Kleinhandwerks konzeptionell mit einbezogen werden. Deshalb werden die durch die Abrundungssatzung festgelegten Flächen im FNP als Gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) dargestellt.

In Natho gibt es abgesehen von der Abrundungssatzung keine rechtsverbindliche Bauleitplanung. Die Abrundungssatzung erlaubt auf der rechtlichen Basis des §4 Abs.2a BauGB-MaßnG im Osten und Nordwesten des Ortes noch eine (Wohn-) Bebauung auf rund 0,5 ha Fläche, d. h. 5 - 7 Baugrundstücke.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

## 3.4 Wirtschaftliche Entwicklung

### Roßlau

Wie bereits ausgeführt, waren bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts die Mühlen die einzige Industrie in Roßlau. Ansonsten lebten die Menschen von Ackerbau, Viehzucht, Fischerei und Brauwesen. Im Jahre 1844 wurde die Sachsenbergische Maschinenfabrik gegründet, der sich 1866 noch die Roßlauer Schiffswerft hinzugesellte. 1877 wurde der Güterbahnhof Roßlau eingeweiht, der lange Zeit ein zentraler Umschlagplatz im Eisenbahnverkehr bleiben sollte. Damit war der Grundstein für die zukünftige industrielle Entwicklung Roßlaus gelegt. Es entstanden viele industrielle Arbeitsplätze, wie auch folgende Zahlen zeigen: 1861 war das Verhältnis zwischen "Selbständigen" und "abhängig Beschäftigten" in Roßlau noch 1 :1,4; im Jahre 1910 lag es bei 1:4,1. Parallel zum industriellen Aufschwung nahmen auch die Handelsbeziehungen nach außerhalb zu, die Eisenbahn stellte Leute ein, um ihrem Auftrag gerecht werden zu können. Schifffahrt und Fischerei entwickelten sich zu einem stabilen wirtschaftlichen Standbein. Um die Jahrhundertwende fand jeder dritte Beschäftigte durch die Schifffahrt sein Brot.

In der Folgezeit entwickelte sich Roßlau immer mehr zu einem industriereichen Städtchen, die Bevölkerung wuchs (vgl. Kap. 3.5), Armut gab es nur wenig.

Stellvertretend seien folgende bedeutende Industrieansiedlungen genannt:

- 1882 Strontian- / Pottaschefabrik (die Zuckerherstellung aus Zuckerrüben wird revolutioniert)
- 1897 Porzellanfabrik Schomburg
- 1908 Faßfabrik Kohl
- 1916 Tetralinwerke (heute DHW Hydrierwerke GmbH Rodleben).

Auch als Folge wachsender Bevölkerung und notwendiger Versorgung von Bevölkerung und Industrie kam es zur Gründung von Kleinunternehmen in Handwerk und Gewerbe. Der wirtschaftliche Aufschwung Roßlaus war natürlich kein singuläres Ereignis in der Region. Vielmehr setzte in allen größeren Siedlungen mit Bahnanschluss dieser Aufschwung ein.

Für Roßlau galt vor allem Dessau als Konkurrent, zumal über die Elbebrücken (Schiene und Straße) eine enge verkehrliche Verknüpfung gegeben war. Als Reaktion auf diese Konkurrenz gründete sich bereits 1906 der Roßlauer Gewerbeverein. Zwischen 1910 und 1930 hat sich in der Industrieentwicklung Roßlaus nichts Wesentliches mehr bewegt. 1935 wurde mit dem Bau der Kasernen der deutschen Wehrmacht





### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

begonnen (Garnison Roßlau). Wie alle Garnisonen brachte auch diese damals einen positiven wirtschaftlichen Effekt für Roßlau.

Zu Zeiten der DDR war die Stadt Roßlau ein Industriestandort mit vier großen Werken, die allein für 2.545 Menschen die Arbeit sicherten (Roßlauer Schiffswerft, Elbwerk, WTZ Dieselmotoren, Roßlauer Möbelwerk). Hinzu kam in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt noch das Hydrierwerk Rodleben. Nach der Wende fanden in Roßlau in den vier Werken nur noch 1/4 der Belegschaft Arbeit. 1994 lag die Industrieerwerbsquote in Roßlau bei 45 Beschäftigten/1.000 Einwohner (zum Vergleich: IHK-Bezirk Halle = 59).

#### **Streetz / Natho**

Streetz ist durch eine gemischte dörfliche Nutzungsstruktur geprägt. Als landwirtschaftlicher Vollerwerber ist ein Schafzuchtbetrieb in der Ortsmitte vorhanden. Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung bestehen nicht. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe sind ebenso vorhanden wie Handwerksbetriebe, ein Laden und eine Gaststätte. Das vorhandene Gewerbe ist vom Charakter her den Handwerksbetrieben zuzuordnen. Emissionsträchtiges Gewerbe oder Betriebe mit großflächiger Lagerhaltung und hohem Anteil an gewerblichem Schwerverkehr sind nicht vorhanden.

Auch Natho besitzt eine gemischte dörfliche Nutzungsstruktur. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind nicht mehr vorhanden. Ein Teil der landwirtschaftlichen Gebäude wird zur Unterstellung von Maschinen genutzt, die den bewirtschaftenden auswärtigen Betrieben gehören. In Natho gibt es Ansätze für eine freizeitorientierte Pferdehaltung. Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung bestehen nicht bzw. bewegen sich im gebietstypischen Rahmen. Ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb (Rinderhaltung) ist noch vorhanden. Darüber hinaus gibt es kleine Handwerksbetriebe und einen Getränkehandel.

Die folgende Zusammenstellung enthält die einzelnen Gewerbebetriebe in Streetz und Natho (Stand: Sept. 2001).

#### Streetz

- Planungsbüro
- Schankwirtschaft mit Imbißangebot
- Bautrocknungsgewerbe, Bodenleger, Fuger im Hochbau, Kabelverleger im Hochbau, Einbau von genormten Baufertigteilen, Verkauf von Baustoffen
- Geotechnisches Ingenieurbüro
- Werbeservice (Plakatierungen)
- Einzelhandel KfZ, KfZ-Service
- Baubetreuung, Vermittlung und Betreuung von Bauprojekten
- Einzelhandel Baumaterialien Einbau von genormten Baufertigteilen, Trockenbau, Bodenleger



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Anm. zur untenstehenden Tabelle:

- 1) analog zur stat. Verteilung 1998
- 2) z.B. produzierendes Gewerbe, Großhandel, Nachrichten, Verkehr (lt. Jahresbericht 1996 d. Min. f. Wirtsch., Technik und Europaangelegenheiten d. Landes Sachsen-Anhalt)
- 3) z.B. kleinteil. Einzelhandel, Büros.
- 4) Flächenbedarf G-Arbeitsplätze, Quelle :  
Jahresbericht 1996,  
Wirtschaftsministerium LSA:  
Ø Nettofläche/AP = 450 m<sup>2</sup>  
Ø Bruttofläche/AP = 562,5 m<sup>2</sup>  
zuzügl. 10% in Roßlau wg. großfl. Struktur in Hafen und Garnison-Scheinbare Abweichungen in den Ergebniszahlen resultieren aus autom. Rundung der Tabellenkalkulation.

Der rechn. Bedarf an arbeitsplatzrelevanten, gemischt zu nutzenden und gewerblich/industriellen Bauflächen für den Zielhorizont des FNP 2002 wird wie folgt abgeleitet:

#### Natho

- Handel mit Bauelementen
- Versicherungen, Bausparen
- Dekorationsnäher, Flickschneider
- Viehhandel

#### Gewerbliche Entwicklungsziele in Streetz und Natho

Die vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe besitzen den Charakter von Handwerksbetrieben. Emissionsträchtiges produzierendes Gewerbe oder Betriebe mit großflächiger Lagerhaltung und hohem Anteil an gewerblichem Schwerverkehr erscheinen mit der dörflichen Umgebung nicht vereinbar.

Landwirtschaftliche Nutzungen sind dorftypisch und werden ausdrücklich gewünscht. Viehhaltungs-Großbetriebe passen jedoch nicht in die gewachsene Struktur der Ortschaften. Sie sollten gegebenenfalls im Außenbereich angesiedelt werden.

#### 3.4.1 Zielzahlen für gewerbliche Bauflächen (Roßlau)

Das Entwicklungsziel, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und die Entstehung/Etablierung neuer zu unterstützen, hängt eng mit den gewerblich zu nutzenden Bauflächen zusammen. Wesentliche Voraussetzungen hierfür sind die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit vorhandener und die Möglichkeit der Ansiedlung neuer Betriebe. Die Bereitstellung/Vorhaltung geeigneter Flächen ist deshalb besonders wichtig, weil sich im Bereich Gewerbeentwicklung die Nachfrage wesentlich variabler und in kürzeren Zeitintervallen als z.B. im Bereich Wohnen ändert.

Tab.: Bedarf an "G"- und "M"-Flächen

Pos.	Kategorien		Anzahl	Anteil
1	Einwohner-Zielgröße 2010 in Roßlau/Meinsdorf (ohne Streetz/Natho)		13.250	
2	Anteil Erwerbspers. = mögl. Arbeitsplatz-Nachfrager aus Roßlau <sup>1)</sup>	55,0%	7.288	100,0%
3	tatsüchl. Beschäftigte in Roßlau (Anteil von Pos.2) <sup>1)</sup>		4.081	56,0%
4	Auspendler in die Region (Anteil von Pos.2) <sup>1)</sup>		729	10,0%
5	Fernpendler nach außerhalb der Region (Anteil von Pos.2) <sup>1)</sup>		364	5,0%
6	Arbeitslose (Anteil von Pos.2) <sup>1)</sup>		1.458	20,0%
7	Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte		656	9,0%
8	Potentielle Arbeitsplatz-Nutzer aus RSL in Roßlau (Pos.3 + Pos.6 + Pos.7)		6.194	85,0%
9	abzügl. unvermeidbarer Sockel an Arbeitslosigkeit		510	7,0%
10	<b>rechnerische Arbeitsplatz-Nutzer aus RSL in Roßlau (Pos.8 - Pos.9)</b>		<b>5.684</b>	<b>78,0%</b>
11	Einwohner in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg		480.000	
12	Anteil Erwerbspers. = mögl. Arbeitsplatz-Nachfrager in d. Region <sup>1)</sup>	53,2%	255.360	100,0%
13	tatsüchl. Beschäftigte von Pos. 12 <sup>1)</sup>		145.300	56,9%
14	<b>Einpendl. aus d. Region</b> (Kompensation Pos.4+5) = (Ant.v. Pos.12)	0,4%	<b>1.093</b>	
15	<b>Σ Ziel Arbeitsplatzangebot 2010 in Roßlau (Pos.10 + Pos.14)</b>		<b>6.777</b>	100,0%
16	abgeleiteter Anteil Erwerbstätige im Sektor Gewerbe und Industrie <sup>2)</sup>		2.033	30,0%
17	abgeleiteter Anteil Erwerbstätige im tertiären Sektor <sup>3)</sup>		4.744	70,0%
18	Ø Flächenbedarf von gewerblichen Arbeitsplätzen (incl. Erschließ.) <sup>4)</sup>	m <sup>2</sup>	591	
19	Ø Flächenbedarf von tertiären Arbeitsplätzen (incl. Erschließ.)	m <sup>2</sup>	55	
20	Σ Flächenbedarf für gewerbliche Arbeitsplätze (Pos.16 x Pos.18)	ha	120	82,2%
21	Σ Flächenbedarf für tertiäre Arbeitsplätze (Pos.17 x Pos.19)	ha	26	17,8%
22	<b>= Summe gewerbl. und anteilig gemischter Bauflächenbedarf 2010 ca. ha</b>		<b>146</b>	<b>100,0%</b>



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Die vorstehende rechnerische Ableitung des gewerblichen Bauflächenbedarfs darf natürlich nicht für ein absolutes Ergebnis gehalten werden. Neben der Relativität der gewählten Berechnungsparameter sind weitere Unwägbarkeiten aus der tatsächlichen demografischen, wirtschaftlichen und technologischen Entwicklung im Voraus nicht zu greifen. Damit die "Stellschrauben" der Ermittlung deutlicher werden, wird die Tabelle der vorigen Seite hier näher beschrieben:

Zur Vereinfachung werden die Einwohner-Zielzahl von 13.250 EW (nur Roßlau/Meinsdorf) sowie das Ziel einer relativen Vollbeschäftigung und Ausgleich des Auspendlerüberschusses dem Rechenmodell zur Ermittlung der potentiellen Arbeitsplatznachfrager zugrunde gelegt.

Von den Roßlauern (Pos. 1) sind 55% erwerbsfähig und damit mögliche Arbeitsplatz-Nachfrager (Pos. 2). Tatsächlich sind davon aber nur 65% auf dem Roßlauer Arbeitsmarkt untergebracht (Pos.3+Pos.7). 15% pendeln auf Arbeitsplätze außerhalb Roßlaus (Pos.+Pos.5), 20% sind arbeitslos.

Damit sind ca. 6.200 Roßlauer Einwohner oder 85% der Erwerbspersonen potentielle Arbeitsplatz-Nutzer. Abziehen ist hiervon der für unvermeidbar gehaltene Sockel an Arbeitslosigkeit (ca. 500 Personen -Pos.9), sodass "rechnerisch" für ca. 5.700 Arbeitsplatz-Nutzer durch die flächennutzungsplanerische Widmung Vorsorge getroffen werden soll (Pos.10).

Die Auspendler (Pos. 4+5) sollen eine Kompensation durch das Anziehen einer entsprechenden Anzahl von Einpendlern (Pos. 14) erhalten, was einem Anteil von 0,4% der mögl. Arbeitsplatz-Nachfrager aus der Region und damit der niedrigen zentralörtlichen Einordnung Roßlaus entspricht.

Daraus ergibt sich für 2010 die Aufgabe, für ca. 6.770 Personen Bauflächen für Arbeitsplätze bereitzustellen (Pos.10 + Pos. 14). Bei üblichen Flächenbedarfen (Pos.18/19) und einer Roßlauer Arbeitsmarktteilung in 30% Gewerbe- und Industriearbeitsplätze ( $\emptyset$  ca. 600 m<sup>2</sup>brutto/AP) und 70% Arbeitsplätze im tertiären Sektor ( $\emptyset$  ca. 55 m<sup>2</sup>brutto/AP) ergibt sich dann ein Bedarf von ca. 131 ha (Pos.16 x Pos.18 = Pos. 20) für gewerblich/industriell strukturierte und von 29 ha (Pos.17 x Pos.19 = Pos. 21) für tertiäre Arbeitsplätze, insgesamt in Pos. 22 also in der Summe ein

- Bedarf von insgesamt ca. 120 ha Bauflächen für gewerblich/industrielle Arbeitsplätze

und ein

- Bedarf von insgesamt ca. 26 ha Bauflächen für tertiäre Arbeitsplätze.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### 3.5 Öffentliche Freiräume und Grünflächen

Zu den Flächentypen, die neben Aufenthalts- auch Freizeit-, Erholungs- und (teilweise) stadtoökologische Funktionen erfüllen, zählen private, öffentliche und halböffentliche Einrichtungen.

Als öffentliche Freiräume besitzen insbesondere die Straßen und Wege sowie die öffentlichen Plätze in Roßlau eine wichtige Bedeutung. Hier spielt sich das öffentliche Leben ab. Straßen sind nur zum Teil dazu da, Verkehrsraum für Kraftfahrzeuge bereitzustellen. Insbesondere die Gehwege und Bürgersteige sind auch Aufenthalts- und Spielort sowie Begegnungsstätte für die Bevölkerung. Deshalb muss je nach Lage und Funktion der Straße auch diesen Aspekten besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Als Stadtplätze sind in Roßlau insbesondere der Marktplatz, der Schiller- und der Anhaltiner Platz erwähnenswert, weil sie aufgrund ihrer Aufenthaltsqualität auch Anziehungspunkt für die Besucher der Stadt sind. Durchgängige Grünachsen, die das Stadtzentrum Roßlaus gliedern könnten, sind nicht vorhanden.

Als halböffentliche/öffentliche Einrichtungen sind zu nennen die Sportplätze an der Biethe, der Mühlenbuschsportplatz an der Straße nach Meinsdorf, der Bolzplatz in Meinsdorf, der Bolzplatz in der Waldstraße, die Freischwimmbäder in Roßlau und Meinsdorf und das Sportgelände am Streetzer Weg. Darüber hinaus sind in den Ortslagen von Roßlau und Meinsdorf öffentliche Grünanlagen zu finden (u.a. beim Europadorf in Meinsdorf). Der Biethewald besitzt als siedlungsnaher Stadtwald herausragende wohnungsbezogene Erholungsfunktionen, daneben aber auch wichtige stadtoökologische (Klima, Lebensraum für seltene Tierarten). Die Roßlauer Burg ist als landschaftsprägendes Ensemble wesentliches Verbindungselement zwischen Stadt und Elbaue sowie dem als öffentliche Grünfläche zu gestaltenden Freiraumbereich an der Rossel.

Weitere halböffentliche/öffentliche Einrichtungen sind der alte Friedhof und der angrenzende frühere städtische Friedhof (heute Brachfläche mit waldartigem Baumbestand), der Neue Friedhof an der östlichen Stadtgrenze und der Friedhof in Meinsdorf.

Die private Gartennutzung zur Freizeitgestaltung und zur Selbstversorgung spielt in Roßlau eine bedeutende Rolle, wovon der relativ hohe Flächenanteil an Hausgärten und Kleingartenanlagen zeugt.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### Streetz / Natho

Im Zentrum des Stadtteils Streetz befindet sich ein von großen Laubbäumen eingerahmter Dorfanger mit Teich. Durch die abgeschlossene Gestaltung der Dorfstraße setzt sich der Dorfanger optisch in Richtung Mühlstedt fort. In Natho ist die Ost-West verlaufende Dorfstraße ebenfalls beidseitig von markanten Laubbäumen gesäumt.

Friedhöfe sind unmittelbar neben den Kirchen eingerichtet.

Für beide Ortsteile besteht die Möglichkeit, sowohl im Rahmen vergangener als auch neu aufgelegter Dorferneuerungsprogramme investive Maßnahmen im Bereich öffentlicher Freiräume durchzuführen.

#### 3.6 Verkehrsstruktur

Die derzeitige Verkehrssituation ist vor allem durch die Knoten- und Verteilerfunktion Roßlaus -bedingt durch die geographisch wichtige Lage der Stadt an einem der wenigen Elbübergänge- gekennzeichnet. Die verkehrsgünstige Lage ist ein wichtiger wirtschaftlicher Standortfaktor.

Mit dem Industriehafen verfügt Roßlau über Kapazitäten für den Umschlag von Gütern, die auf dem Wasserwege transportiert werden.

Roßlau liegt an den Bahnstrecken 6411 Trebnitz-Leipzig, 6414 Wiesenburg-Roßlau und 6207 Horka-Roßlau. Ergänzt wird dieser Knotenbereich durch die Strecken 6415, 6416 und 6417 als Verbindungskurven zwischen den Stammstrecken. Über die Bahnhöfe Roßlau (Personen- und Güterbahnhof) sowie den Haltepunkt Meinsdorf bestehen für die Stadt Anschlüsse an das Schienenverkehrsnetz der DB AG.

Im Netz der überregionalen Straßenverkehrsverbindungen sind in Ost-West-Richtung die B 187 (Brandis - Roßlau) und in Nord-Süd-Richtung die B 184 (Magdeburg-Dessau-Leipzig) bedeutend, die sich in der Ortslage Roßlau verbinden und eine starke Belastung des Stadtgebietes darstellen. Zur Entlastung der Bewohner Roßlaus entlang der B 184 (Luchstr., Magdeburger Str.) soll die stark befahrene Bundesstraße als Ortsumgehung westlich um die Stadt herumgeführt werden.

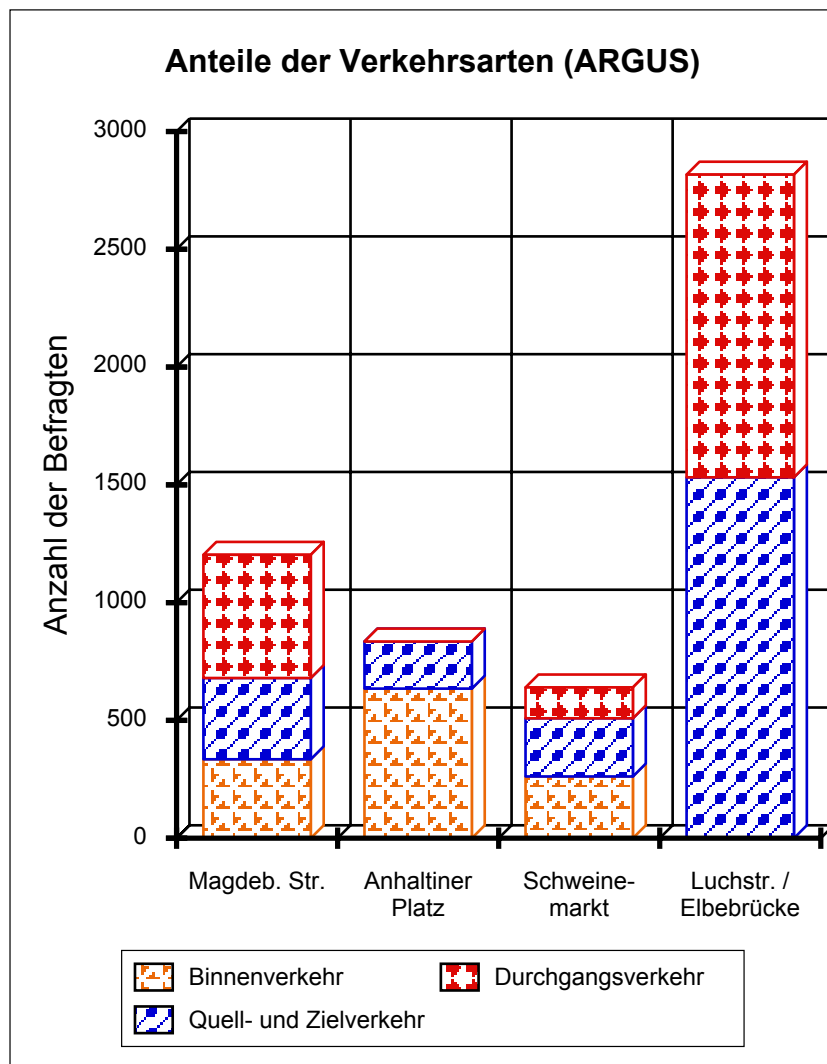
Autobahnanschluss besteht über die Anschlussstelle Coswig zur BAB A9 (Berliner Ring - München).

Regionale Verbindungen ins Umland bestehen über die Meinsdorfer Straße (Landesstraße 120), die Lukoer Straße und den Streetzer Weg (Kreisstraßen 2002 bzw. 1255).



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Das Netz der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen, das sogenannte Vorbehaltsnetz wird gebildet durch: Luchstraße, A. d. Zerbster Brücke, Magdeburger Straße, Südstraße, Meinsdorfer Straße, Berliner Straße, Lukoer Straße, Kiefernweg, Am Finkenherd, Waldstraße, Streetzer Weg, Burgwallstraße, Dessauer Straße, Sachsenbergstraße, Clara-Zetkin-Straße, Triftweg, Hauptstraße, Karl-Liebknecht-Straße, sowie in Meinsdorf die Kreis-, Kohlen- und Bahnhofstraße.



Wenn auch der Durchgangsverkehr mit seinem hohen Anteil an Schwerlastverkehr z.Z. augenscheinlich die erheblichere Belastungsquelle darstellt, ist doch das Problem des Quell- und Zielverkehrs sowie des Binnenverkehrs in einer Stadt mit den zentralen Funktionen Roßlaus nicht zu unterschätzen.

Beim innerörtlichen Verkehr dominieren noch die nichtmotorisierten Verkehrsarten: zu-Fuß-Gehen und Radfahren. Ihre Anteile am Verkehrsaufkommen sind durch den wachsenden KFZ-Verkehr gefährdet, aufgrund ihrer Umweltverträglichkeit ist eine Stabilisierung anzustreben.

Durch Zuwachs des Kfz-Verkehrs sind die Entlastungseffekte aber nur vorübergehend, eine langfristig tragfähige Verkehrsentslastung ist nur zu erreichen, wenn gleichzeitig andere Ziele verfolgt werden. Stichworte hierzu sind:

- Verkehrsvermeidung (d.h. Reduzierung des Kfz-Verkehrs)

- Förderung des Umweltverbundes (d.h. Steigerung der Verkehrsanteile von öffentlichen Verkehrsmitteln, des Rad- und Fußverkehrs)
- Stadt der kurzen Wege (d.h. der Entmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit entgegenzusteuern).

Durch die Flächennutzungsplanung kann vorrangig das Ziel der Stadt der kurzen Wege beeinflusst werden und die Festlegung der notwendigen Verkehrsflächen erfolgen.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### Streetz/Natho

Beide Ortsteile sind über die Kreisstraße K 1255 untereinander und mit der Stadt Roßlau verbunden. Die Straße stellt gleichzeitig die Verbindung zu überregionalen Straßen her: Nach Süden (Roßlau) zur B 184 und 187, nach Norden (Garitz) zur B 187 a. Zusätzlich ist der Stadtteil Streetz über eine Gemeindeverbindungsstraße mit Mühlstedt verbunden. Über eine auch stark forstwirtschaftlich genutzte Wegeverbindung ist das Schulungsheim der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) auf dem Spitzberg (Gemarkung Rodleben) zu erreichen. Der Weg knüpft am nördlichen Ortsrand von Streetz -von Westen kommend- an die K 1255 an.

#### 3.7 Stadtsanierung und Denkmalpflege

1992 begann in Roßlau das Sanierungsprogramm für einen Teil des Stadtkernes (ca. 60 ha). Wesentliche Ziele der Stadtsanierung Roßlau sind

- Rekonstruktion und Herstellung von Erschließungsanlagen, insbesondere Kanalisation und Gasversorgung als Grundlage für eine umfassende Gebäudesanierung
- Behutsame Sanierung von Stadtstruktur / Stadtbild
- Gebäudesanierung
- Wohnumfeldverbesserungen (Straßenräume, Plätze)
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Erhalt der privaten Grünflächen, Entwicklung weiterer öffentlicher Grünflächen
- Behebung von Nutzungskonflikten im San.Gebiet
- Vernetzung der Wegeverbindungen im Stadtzentrum mit benachbarten Wohngebieten und mit den Erholungsflächen der Elbaue.

Im Kartenausschnitt auf der folgenden Seite ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet mit einer breit gestrichelten Grenzlinie markiert.

Darüber hinaus stellt die Innenstadt Roßlau ein archäologisches Flächendenkmal gem. § 2 Abs. 2 (4) DSchG LSA dar. Das Schutzgebiet begründet sich aus der durchgehenden Siedlungsgeschichte seit dem 13. Jahrhundert. Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächendenkmals gibt es dementsprechend kein Gebiet, in dem keine archäologischen Funde oder Befunde zu erwarten sind.

Deshalb bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen in diesem Gebiet der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis.

---

Hinweis Die aktuelle Denkmal-Liste für die Stadt Roßlau gibt die Tabelle im Anhang III nachrichtlich wieder. Einige besonders herausragende Denkmäler sind in der Karte des FNP symbolhaft gekennzeichnet.

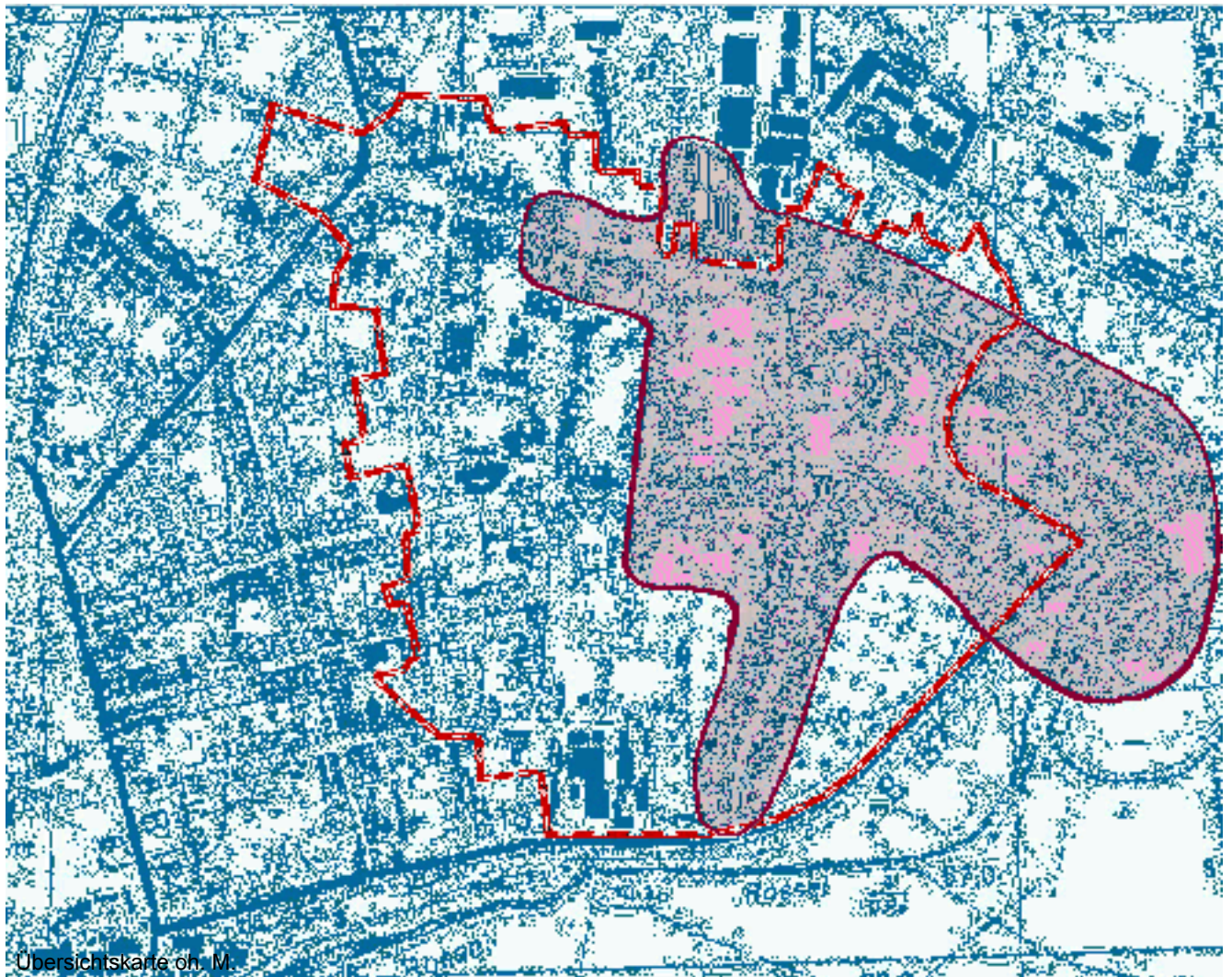
---



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Im folgenden Kartenausschnitt ist das archäologische Flächendenkmal nachrichtlich wiedergegeben und mit einer Grenze sowie einem Flächenraster markiert.

Im FNP sind 20 weitere archäologische Denkmale im Stadtgebiet Roßlaus nachrichtlich dargestellt. Für sie gelten im Falle von beabsichtigten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ebenfalls die o.a. Genehmigungsvorschriften.



In **Streetz und Natho** wurden und werden städtebauliche Maßnahmen im Rahmen von Dorferneuerungsprogrammen durchgeführt (z.B. in Streetz die Gestaltung des Straßenraums an der Verbindungsstraße nach Mühlstedt).





### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Einrichtung	
<b>Schulen, Kultur- / Bildungseinrichtungen</b>	3 Grundschulen, 2 Sekundarschulen, 1 Sonderschule; 1 Gymnasium; 1 Außenstelle BBS III Dessau; 1 Außenstelle Kreisvolkshochschule Zerbst; 3 private Musikschulen, 1 Außenstelle der Kreismusikschule Zerbst; Stadtbibliothek; Freilichtbühne (i. d. Roßlauer Burg); Soziokulturelles Zentrum Ölmühle; Streetz und Natho sind dem Schuleinzugsgebiet der Grundschule Meinsdorf zugeordnet.
<b>Geschäfte/ Dienstleist. (öffentl. + privat) Anzahl.</b> <b>Streetz/Natho vgl. Kap. 3.4</b>	275 Handel; 159 Handwerk; 49 Reisegewerbe; 61 Gaststätten; 24 Industrie; 386 Sonstige (auch erlaubnispflichtige); 4 Kom. Unternehmen
<b>Ärztl. Versorgung, Krankenhaus, Apotheke</b>	8 Allgemeinärzte; 2 Augenärzte; 1 Chirurg; 2 Gynäkologen; 1 HNO-Arzt; 1 Hautarzt; 2 Internisten, 1 Neurologe; 1 Orthopäde; 10 Zahnärzte; 1 Kieferorthopäde; 1 Krankenhaus; 1 Poliklinik; 3 Apotheken; 2 Tierärzte.
<b>Jugend-, Senioreneinrichtungen</b>	2 Jugendeinrichtungen 2 Senioreneinrichtungen (Wohnheim für 150 P.); Begegnungsstätte)
<b>Kindergärten Spielplätze</b>	5 Kindertagesstätten; 1 Kindergarten; 31 Spielplätze (incl. Streetz/Natho); In Streetz/Natho gibt es keine Kindergärten.
<b>Arbeitsplätze (Art / Anzahl)</b>	<b>Produktion:</b> Werft, Elbe- werk, WTZ, Abwasser/Wasser- Stahlbau zusammen 500; <b>Sonst.:</b> keine Angaben
<b>Sportanlagen</b>	Schwimmbad Roßlau; Schwimmbad Meinsdorf; 1 Sportanlage; 1 Kleinsportanlage; 2 Sport-/Freizeitanlagen; 1 Tennisanlage; 3 Sporthallen

### 3.8 Soziale / kulturelle / öffentliche Infrastruktur

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (MBL LSA Nr. 22/1996) ist Roßlau als "Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums" eingestuft.

Als zentraler Ort (Versorgungskern) muss Roßlau damit über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, kulturelle und wirtschaftliche Funktionen für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches übernehmen. Wegen der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Dessau sollte dabei die Aufgabenteilung mit der Stadt Dessau abgestimmt werden.

Die nebenstehende Tabelle mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur Roßlaus zeigt eine positive Ausstattung mit einem breiten Angebot (Stand: 31.12.1996).

### 3.9 Ver- und Entsorgung, Altlasten

Hierunter fallen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser, Abwasser, Strom und Abfall.

#### Wasser

Die Trinkwasserversorgung für Roßlau und Meinsdorf wird durch die Stadt selbst organisiert. Sie bedient sich dazu - nach der Übernahme der Betriebsführung und des Anlagevermögens von der ehemals im Bereich tätigen MIDEWA GmbH Halle- einer eigenen Gesellschaft, der Trinkwasser- und Abwasserentsorgungs-GmbH Roßlau (ROWA).

Im Oberluch südöstlich Roßlaus liegt ein wichtiges Wasserschutzgebiet. Im Dezember 2000 wurde das neue Roßlauer Wasserwerk in Betrieb genommen, welches mit der Wasserfassung Oberluch die Stadt Roßlau mit Trinkwasser versorgt.

Die Rohwasserqualität ist gut, sodass eine geringe Aufbereitungstechnologie zur Erreichung TVO-gerechten Wassers ausreichend ist. Am Leitungsnetz besteht großer Erneuerungsbedarf. Im Zusammenhang mit den vom Staatlichen Umweltamt Dessau-Wittenberg initiierten Untersuchungen zur Deichrückverlegung wird an einem Variantenvergleich zur Fernwasserversorgung aus der Vorrangregion Fläming gearbeitet.

Die Trinkwasserversorgung der Stadtteile **Streetz und Natho** erfolgt durch Lieferung aus dem Wasserwerk der TEW GmbH in Tornau. Die Verteilung über das zentrale Wasserversorgungsnetz der beiden Stadtteile wird durch die Wasergesellschaft Westfläming Börde vorgenommen.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist in Roßlau/Meinsdorf über das Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Ein Hydrantenplan unterstützt im Brandfalle das rasche Handeln.

In Streetz und Natho existieren zusätzlich Feuerlöschteiche.

#### **Abwasser**

Die Abwasserentsorgung in Roßlau weist zur Zeit noch Defizite auf, weil Teile der besiedelten Flächen über keine oder nur unzureichende Abwasserleitungen verfügen. Der Anschlußgrad beträgt aber über 80 %. Mit der Bestandserfassung, Sanierung und Erneuerung wurde begonnen.

Die Abwasserzielplanung sieht den komplexen Anschluß der Stadt an die Kläranlage (KA) Dessau vor. Der Anschluß über Druckleitung und Düker durch die Elbe nach Dessau ist fertiggestellt. Gegenwärtig werden noch eine größere KA (Meinsdorf) und mehrere dezentrale Anlagen betrieben.

Strukturell wird die Abwasserentsorgung gleichfalls durch die ROWA organisiert.

Der Ortsteil **Streetz** verfügt über einen vollständigen Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung. Über eine Pumpstation am östlichen Rand der Ortslage und eine Pumpleitung werden die gesamten häuslichen Abwässer der Kläranlage der TEW GmbH Tornau zugeführt. Betrieben wird das System durch die ROWA (s.o.).

Im Ortsteil **Natho** ist die Abwasserentsorgung über dezentrale Hauskläranlagen geregelt, wobei zirka 30 % der Grundstücke ihr vorgereinigtes Abwasser über einen "Bürgermeisterkanal" der Vorflut zuführen.

Entsprechend den Festlegungen des Abwasserbeseitigungsplanes I "Nordwestliche Elbe-Rosel-Nuthe" des Regierungspräsidiums Dessau hat der vormalige Träger der Abwasserbeseitigungspflicht für Natho, der Abwasserzweckverband Rosseltal, den Antrag auf Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht für die Gemeinde gestellt. Dem Antrag ist im Jahr 2001 stattgegeben worden.

#### **Stromversorgung/Freileitungen**

Das Stromnetz im gesamten Stadtgebiet von Roßlau ist ausreichend dimensioniert. Die Versorgung mit elektrischer Energie durch die Mitteldeutsche Energieversorgungs AG (MEAG) ist durch den Konzessionsvertrag sichergestellt.

Südlich der Biethen an der Clara-Zetkin-Straße/Triftweg liegt das modernisierte 110 kV-Umspannwerk. Hier laufen von Süden (von Dessau) und Nordwesten mehrere bedeutsame Freileitungen zusammen/auseinander.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Südlich des Schäferberges liegt am Rande der Bahnanlagen ein dezentrales Umspannwerk der DB Energieversorgung GmbH und Co KG. Es wird zur Zeit von einer nach Norden verlaufenden 110-kV-Leitung der MEAG Halle versorgt.

Im Nov. 2001 wurde das Raumordnungsverfahren der MEAG für das Vorhaben "Neubau der 110-kV-Leitung Roßlau / Reichsbahn - Roßlau - Susigke" abgeschlossen. Die neue Trassenführung ist im FNP nachrichtlich wiedergegeben. Er-sichtlich ist u.a., dass das oben genannte Umspannwerk der DB von der Stromtrasse abgehängt werden soll.

Vom Anhaltiner Platz verläuft in südsüdöstlicher Richtung über das Plangebiet hinaus eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Innerhalb des rund 100 m breiten Schutzbereichs dieser Richtfunkverbindung gelten maximal zulässige Bauhöhen, die nicht überschritten werden dürfen, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Für Roßlau sind 75 m NN als Obergrenze angegeben (der Schillerplatz liegt etwa 65, die Feuerwache rund 61 m über NN).

Die Richtfunktrasse ist im FNP nachrichtlich wiedergegeben.

#### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird durch die Gasversorgung Sachsen-Anhalt GmbH (GSA) auf Konzessionsvertragsbasis durchgeführt. Die Versorgungs- und Erschließungsvorhaben sind gesichert. Die Umstellung von Stadt- auf Erdgas ist erfolgt. Die Auswechslung gefährdeter Rohrnetzabschnitte ist weitestgehend abgeschlossen.

In Natho gibt es keine leitungsgebundene Versorgung mit Erdgas.

#### **Fernwärme**

Die Stadt versorgt durch die Stadtwerke Fernwärme GmbH von zwei Energieerzeugungs-Standorten aus insbesondere die Geschosswohnungsbausiedlungen der städtischen Wohnungsgesellschaft (WIR mbH) und der Roßlauer Wohnungsgenossenschaft sowie einzelne Großabnehmer (Krankenhaus, Altersheime, Gewerbeflächen im Gewerbegebiet West).

Standorte sind das BHKW mit Heißwassererzeugungsanlage in der Lukoer Straße (beim Altersheim) und die Anlage in der Magdeburger Straße (Busunternehmen Müller).

Für die Wärmeversorgung des Garnisonsgeländes kann Fernwärme angeboten werden.

Die Vor- und Rücklaufleitungen liegen in Heizkanälen bzw. in erdverlegten, isolierten Rohrleitungstrassen. Eine Ausnahme bildet die oberirdisch verlegte Heiztrasse vom Krankenhaus entlang der Straße Am Finkenherd zum Schwimmbad.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### Deponien / Altlasten

Bei keinem der bekannten Deponiestandorte kann derzeit mit Sicherheit ein Altlastenverdacht ausgeschlossen werden. Die ehemals im Stadtgebiet betriebenen Deponien sind alle geschlossen.

Nach Informationen des Geologischen Landesamtes Sachsen - Anhalt muss im gesamten Stadtzentrum mit Aufschüttungen von bis zu 1 m Mächtigkeit gerechnet werden. Weil derzeit nicht bekannt ist, ob diese Aufschüttungen als Altlasten anzusehen sind, wird "vorsorglich" an dieser Stelle darauf hingewiesen.

Im FNP sind die Verdachtsflächen gekennzeichnet, bei denen hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung ist als "Warnfunktion" zu verstehen, der gegebenenfalls vertiefende Untersuchungen erforderlich macht.

Auf den Gemarkungen Streetz und Natho werden vom Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst 8 Altlastenverdachtsflächen aufgelistet (Stand: 27.08.2001). Es handelt sich durchweg um alte Mülldeponien, von denen nach heutiger Erkenntnis keine Gefahr ausgeht. Die Flächen liegen auch nicht in Wasserschutzgebieten.

Im **Anhang IV** (S. 102/103) ist eine Tabelle aller bekannten Standorte mit nachgewiesenen oder vermuteten Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe wiedergegeben. Die Tabelle ist unter Verwendung der Erkenntnisse des zuständigen Amtes beim Landkreis Anhalt-Zerbst erstellt worden. Sie beschreibt die einzelnen belasteten Bereiche, gibt eine erste Einschätzung des Gefährdungsgrades wieder und begründet in Abhängigkeit der geplanten Nutzung, ob eine Kennzeichnung im FNP erfolgt oder nicht.



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### 3.10 Konflikte aus der bish. Entwicklung Roßlaus

Im Sinne des erforderlichen planerischen Ausgleichs bei den künftigen Nutzungen werden vorab bestehende Nutzungskonflikte beschrieben. Aus der bisherigen städtebaulichen, aber auch landschaftlichen Entwicklung haben sich an mehreren Stellen in Roßlau Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen ergeben. Das Kap. 3.10 erläutert die Konflikte und weist damit auf erforderliche grundlegende Planungsaussagen hin, die bei den vielfältigen neuen Nutzungsansprüchen im Siedlungsraum (= Siedlung + Landschaft) zukünftig städtebauliche Spannungen und Unverträglichkeiten vermeiden helfen. Daraus wird dann für den FNP 2002 ein verträgliches Planungskonzept abgeleitet und erläutert, das einerseits auf die bestehenden "konfliktreichen Benachbarungen" reagiert, andererseits Neuplanungen erst gar nicht zu zukünftigen Konflikten werden lässt.

Neben Nutzungskonflikten werden im vorliegenden Kapitel auch Nutzungsmängel bei der baulichen Ausnutzung, der Freiraumnutzung/-gestaltung etc. dargelegt.

Die Beseitigung aller Konflikte kann nicht innerhalb weniger Jahre erfolgen, weil Vorlaufzeiten für die notwendigen Folge- und Realisierungsplanungen berücksichtigt werden müssen und der finanzielle Aufwand groß ist. Voraussichtlich wird nicht einmal die übliche Laufzeit eines Flächennutzungsplanes von 10-15 Jahren ausreichen, weil die Beseitigung mancher Konflikte z.B. mit Betriebsverlagerungen verbunden ist, diese aber in der heutigen Situation besonders problematisch sind (Kosten, Arbeitsplätze, Marktchancen). Die Konflikte müssen im Zusammenhang mit zukünftigen Stadtentwicklungsmaßnahmen umgesetzt werden. Lediglich bei Situationen, die eine rasche Gefahrenabwehr erforderlich machen, muss möglichst umgehend gehandelt werden. Eine Einschätzung über die Dringlichkeit solcher Maßnahmen bedarf aber weiterer Untersuchungen, die allerdings über den Rahmen eines FNP hinausgehen.

Hinzuweisen ist auf die städtebaulichen/freiraumplanerischen Informationen für das Sanierungsgebiet im Stadtzentrum, die vorbereitenden Untersuchungen (BauGrund 1992) und weitere vertiefende Planungen.

##### 3.10.1 Nutzungskonflikte

- An vielen Standorten im Stadtgebiet kann es zu städtebaulichen Spannungen wegen Benachbarungen von Gewerbe- und Wohnflächen kommen. Zu nennen sind:



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

- Das Elbewerk in der Hauptstraße
- Die Gewerbenutzung zw. Magdeburger Straße und Mittelweg.
- Die Elbauen sind in Bereichen, die für die Naherholung zu nutzen wären, nur schwer zugänglich.
- Das frühere Sandabbaugebiet am Schäferberg (nur teilweise im Plangebiet liegend) beeinträchtigt nicht nur das Landschaftsbild des Raumes, sondern bildet auch eine Barriere zum Waldgebiet weiter im Norden.
- Innerörtliche (öffentliche) Freiflächen sind zum Teil unzugänglich.

#### 3.10.2 Gefährdungen/Störungen

- Auf die Altlasten im besiedelten Bereich und ihre nachrichtliche Wiedergabe im FNP wird hingewiesen (Kap. 3.9).
- Verkehrsbedingte Lärmbelastungen sind vor allem entlang der B 184 und der B 187 gegeben. Betroffen sind nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch Freizeitnutzungen (Gärten).
- Die auch noch anzutreffende Raumheizung mit schwefelhaltiger Braunkohle führt zu erheblichen Luftbelastungen insbesondere während der Heizperiode.
- Die Fließgewässer im Untersuchungsraum sind stark mit Schadstoffen und Abwässern aus Haushalt und Gewerbe/Industrie belastet. Die Mulde und Elbe haben die Überschwemmungsflächen mit Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen belastet (Aussage des Dessauer Amtes für Umwelt- und Naturschutz).
- An vielen Standorten im Stadtgebiet kommt es zu Immissionskonflikten (Lärm, Staub, Abgase) wegen Benachbarungen von Verkehrsstrassen, Gewerbe- und Wohnflächen.

#### 3.10.3 Nutzungsmängel bei Bau- und Freiflächen

- In Meinsdorf können bei Bedarf langfristig (nach 2010) innerhalb der Ortslage, zwischen Bahnhofstr. und Kreisstraße, noch zusätzliche Bauflächen zur Verdichtung der bestehenden Baustruktur entwickelt werden.
- An der Galgenbreite kann bei Bedarf langfristig (nach 2010) die bestehende Siedlungsstruktur durch Bebauung der Flächen südlich des Elbesportparks fortentwickelt werden.
- Einzelne Flächen in der Stadt sind durch Leerfall, Unter- oder Fehlnutzungen in ihren Funktion unzureichend in die vorhandene Stadtstruktur eingepasst:



### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

- Die Flächen zwischen Altenheim und Gleisanlage nördlich der Waldstraße, sind durch ihre derzeitige Verwendung (Lagerplatz) unzureichend in die vorh. Struktur eingepasst.
  - Die leerstehenden Gewerbebauten im Gleisdreieck stellen ein nicht genutztes Flächenpotenzial dar.
  - In Streetz und Natho sind nach Wegfall der früheren landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere rückwärtige Nebengebäude leergefallen.
- In einer Stadt wie Roßlau haben Plätze als Schnittpunkte im Stadtgrundriß wichtige Funktionen. Sie sind Zentrum von Handel und Dienstleistung, öffentliche Aufenthaltsräume und Orientierungspunkte und sie sollten ihrer urbanen Funktion entsprechend gestaltet werden. Außer der durchgeführten Neugestaltung von Anhaltiner Platz und Marktplatz sowie der laufenden Umgestaltung des Schillerplatzes sollten die Planungen zur Neugestaltung weiterlaufen von:
    - Innenstadtquartier im Bereich Hauptstr., Breitscheidstr., Uhlandstr., Liebknechtstr.,
    - Schweinemarkt am östlichen Stadtrand, der ein attraktiver Geschäfts- / Dienstleistungsstandort sein könnte.
  - In den Bereichen des neueren Geschosswohnungsbaus (Nordstr., Waldstr., Neubaugebiet an der Magdeburger Straße) sind die wohnungsnahen Freiräume (Wohnumfeld) unzureichend gestaltet und nur bedingt zur wohnungsbezogenen Erholung nutzbar.
  - Für die Nah-/Feierabenderholung wichtige öffentliche Freiräume in Roßlau sind nur unzureichend für diese Funktion erschlossen und gestaltet. Zu nennen sind insbesondere der Biethewald, der alte Friedhof, der Platz vor der evangelischen Kirche und der Stadtwald beim Mühlenbuschsportplatz.
  - Entlang der Rossel sind zumindest stellenweise wertvolle Gehölzbestände und Freiräume vorhanden, die aber nur bedingt als öffentlicher Naherholungsbereich erschlossen und nutzbar sind. Durchgängige öffentliche Wegeverbindungen, die das Gewässer erlebbar machen, fehlen.
  - Die Bahnanlagen, die Roßlau im Westen und Norden umschließen sowie die Werftanlagen an der Elbe sind städtebauliche Barrieren, die eine wünschenswerte Vernetzung von Siedlung und Landschaft behindern.
  - Die B 187 stellt eine große Barriere bezüglich der Erreichbarkeit der Burg und der Elbwiesen dar (Naherholung).



## 4 Der FNP 2002

### 4 Integrierte Ziele und abgeleitete FNP-Darstellungen

Im Kapitel 1.2 ist darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Roßlau in ihrer Gesamtheit schafft. Nach den §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere bestimmte Leitlinien zu berücksichtigen. Im Zusammenklang mit den im vorigen Kapitel diskutierten Defiziten und anderen Rahmenbedingungen werden im letzten Kapitel die Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet und erläutert.

#### 4.1 Zielebene der Siedlungsentwicklung und der kulturellen und sozialen Infrastruktur

Nach § 1 (5) sind insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 1:  
**"Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung"**

Dieser Belang enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung, dass die Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen haben und präzisiert diese für die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins, nämlich das Wohnen und das Arbeiten. Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Um dies zu erreichen, wird traditionell zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen eine räumliche Trennung von Wohnbauflächen, Erholungs- und Sportflächen und Gewerbeflächen vorgesehen. Eine solche Trennung ist bei Flächenausweisungen für stark emittierende Gewerbe-/Industriebetriebe unverzichtbar.

Bei der strikten Trennung der übrigen Nutzungen wird allerdings vielfach übersehen, dass gerade die überkommene Mischung miteinander verträglicher, unterschiedlicher Nutzungen zu einer wesentlichen Bereicherung des Wohn- und Arbeitsumfeldes führen und damit der Gefahr einer nachteiligen monotonen Entwicklung eines Gebietes entgegengewirkt werden kann.

Viele Anforderungen des Immissionsschutzes können dabei durch Abschirmung oder durch den Ausschluss besonders störender Betriebe nach § 1 Abs. 5 ff. BauNVO erfüllt werden, Störfaktor können aber auch starken Verkehr erzeugende Gewerbearten sein. Gemischte Strukturen helfen außerdem mit, das bei einer Trennung der Nutzungen zwangsläufig erforderliche Verkehrsaufkommen zu reduzieren und in vielen Fällen die Wege so zu verkürzen, dass sie für Fußgänger und Radfahrer attraktiv sind.

Bezüglich der Anforderungen an die Sicherheit sind Grundbedürfnisse der Menschen beim Wohnen und Arbeiten angesprochen. Sie finden naturgemäß in der Bauleitplanung ihre Grenze in den städtebaulichen Möglichkeiten der Stadt. Sie kann mit ihrer Planung zur Gefahrenabwehr beim Verkehr oder -schon in engeren Grenzen- bei der Kriminalität beitragen, etwa durch die sorgfältige Gestaltung von Wohn- und Arbeitsumfeldern. Die Formulierung spezieller Anforderungen bei der baulichen Gestaltung von Gebäuden unter Sicherheitsaspekten kann dagegen nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung sein. Auch der bauliche Brandschutz von Gebäuden oder die Sicherheit am Arbeitsplatz sind Felder,





## 4 Der FNP 2002

die der Flächennutzungsplanung nicht zugänglich sind, sondern mit den Mitteln des Bauordnungsrechts und des Gewerberechts gelöst werden müssen.

Weiterhin sind nach § 1 (5) insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 2: **"Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung"**

Traditionell eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Der Bedarf in Roßlau wird von den steigenden Wohnflächenansprüchen, der wachsenden Zahl kleinerer Haushalte, dem Sterbeüberschuss und den Wanderungsbewegungen bestimmt. Er richtet sich natürlich im Angebot auch nach der Bedeutung von Roßlau als zentralem Ort und muss dabei z.B. bei Arbeitsplätzen und Infrastruktur die Anforderungen aus einem größeren Einzugs- und Verflechtungsbereich auffangen.

Die Bevölkerungsentwicklung ist im Kap. 3.3.2 deshalb prognostisch betrachtet, weil Art, Struktur und Umfang der erforderlichen Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen im FNP entsprechend den dort ermittelten Bevölkerungszielzahlen dargestellt werden sollen. Auch wenn sich der (nicht vermehrbare) Boden eigentlich den Marktkriterien entzieht, muss zur Sicherung eines im Verhältnis zum Umland funktionsfähigen Baulandmarktes trotzdem ein angemessenes (Konkurrenz-)Angebot an Bauflächen bereitgestellt werden. Dabei werden natürlich Flächenreserven in vorhandenen Baugebieten betrachtet und vor der Darstellung neuer Bauflächen geprüft, welche Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Nachverdichtung, Neunutzung von brach gefallenen Flächen) gegeben sind.

Aber bereits dem für die unterschiedlichen Wünsche und Bedürfnisse aller Bevölkerungskreise erforderlichen vielfältigen Angebot kann im FNP direkt keine Rechnung getragen werden. Die Festsetzung von Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau in unterschiedlicher Ausprägung bleibt den detaillierteren Entwicklungsplänen und den folgenden Bebauungsplänen vorbehalten. Die nachhaltig wirksame Vermeidung sozialer Ghettos durch Einfügung von Wohnmöglichkeiten für sozial schwache Bevölkerungsgruppen und schwer integrierbare Problemgruppen in ein intaktes Umfeld und die erstrebenswerte Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Wohnungstypen und Wohnungsgrößen in den Baugebieten muss sich auf andere Methoden des Stadtmanagements abstützen.

Die Möglichkeit der kommunalen Initiierung und Entwicklungsträgerschaft bei der Konversion bisheriger militärischer Liegenschaften fördert die Eigentumsbildung durch Bereitstellung von Bauland, das sich für die Errichtung von Eigentumswohnungen oder von Bauparzellen für Einfamilienhäuser eignet. Dem kosten- und flächensparenden Städte- und Wohnungsbau kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu. Verdichtete Siedlungsformen, minimierte Baugrundstücksgrößen und flächensparende Erschließungssysteme und die Konversion als solche leisten zudem einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden.

Weiterhin sind nach § 1 (5) insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 4 **"Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes "**.

Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Stadtteile ist neben der Schaffung von bedarfsgerechten Wohn- und Gewerbeflächen ein wesentliches städtebauliches Anliegen und damit auch eine Aufgabe der Bauleitplanung. Für die Darstellungen im FNP ist die Erkenntnis wesentlich, dass ein Wirkungszusammenhang zwischen der "Außen-" und der "Innenentwicklung" der Stadt besteht.

Als Beispiele seien hier stellvertretend genannt: Mit dem Strukturwandel



## 4 Der FNP 2002

in den vorhandenen Stadtteilen vollzieht sich in der Regel auch ein Wandel des Ortsbildes. Auch die Außenentwicklung der Stadt greift grundlegend in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild ein. Es ist daher schon eine wesentliche Aufgabe der Flächennutzungsplanung, die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten so weit bewusst zu machen, dass mögliche bauliche Maßnahmen im Stadtkern wie am Rande in das Stadtbild und in die Landschaft einfügbar werden. Dies gilt gleichermaßen für einzelne Bauprojekte, für Baugebiete und für die Infrastruktur, wie Umgehungsstraßen oder Kläranlagen. Wesentliches Anliegen ist dabei auch die Gestaltung der Ortsränder.

Bei der baulichen Entwicklung von Wohn- und gemischten Bauflächen wird darauf geachtet,

- dass die von der Kernstadt abgesetzten Stadtteile Meinsdorf, Streetz und Natho ihre räumliche Eigenständigkeit und städtebauliche Charakteristik behalten.
- dass im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Innenentwicklung wo immer möglich Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wird (die Problematik der Verfügbarkeit von Baulücken darf dabei nicht verkannt werden).
- dass nach Möglichkeit leer stehende innerstädtische Gebäude reaktiviert, umgenutzt oder zurückgebaut werden.

Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen gelten als Rahmenbedingungen:

- vorrangige Reaktivierung der vorhandenen Gewerbe-/Industrieflächen, ohne dabei unverträgliche Gemengelagen zu schaffen (z.B. über Nutzungsbeschränkungen auf den Gewerbeflächen - emissionsarmes Gewerbe)
- mittelfristig Beseitigung bestehender nicht verträglicher Gemengelagen (Ersatzflächen müssen zur Verfügung stehen)
- optimale Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, um den Landschaftsverbrauch zu minimieren
- Beachtung der Forderung nach "kurzen Wegen" zwischen Wohn- und Arbeitsstätte.

Weiterhin sind nach § 1 (5) insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 8: **"Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen"**.

Unter dieser zunächst verwirrenden Aufzählung von Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden alle Belange des Erwerbslebens und der technischen Infrastruktur subsummiert, die für eine wirtschaftliche Entwicklung und für die Funktionsfähigkeit der Siedlungsräume erforderlich sind.

In der Nachhaltigkeitsdebatte sind hier zentrale Begriffe angesprochen, die sich bei der Flächennutzungsplanung allerdings sehr profan ausnehmen: Die Belange der Wirtschaft erfordern im FNP in erster Linie Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete, jedoch müssen auch dem nichtstörenden Kleingewerbe und dem Dienstleistungsbereich in Mischgebieten Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Im Themenbereich der Land- und Forstwirtschaft wird durch die Integration der Landschaftsplanung in den Roßlauer FNP der Interessenkonflikt zwischen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auf der



## 4 Der FNP 2002

einen und der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung auf der anderen Seite in den Grundzügen bewältigt, und zwar durch die Darstellung von Flächen z.B. für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Belange des Verkehrs werden durch die Integration von Verkehrskonzeptionen mit notwendigen überörtlichen und örtlichen Hauptnetzstraßen und den Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete berücksichtigt. Dabei kommt der verkehrsberuhigenden Netzgestaltung große Bedeutung zu (z.B. Schaffung von Tempo-30-Zonen).

Ebenso wie die vorstehenden Belange zur Siedlungsstruktur werden die übrigen Infrastrukturanforderungen in ihren Raumansprüchen berücksichtigt. Gemäß § 1 (5) sind insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 3:

**"Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung".**

Diese Planungsleitlinie konkretisiert die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in zwei Richtungen: Gegenüber bestimmten Bevölkerungsgruppen und gegenüber bestimmten Belangen.

Im Rahmen ihrer Bauleitplanung stellt die Stadt nicht nur Flächenangebote für bestimmte Bevölkerungsgruppen bereit. Sie soll auch für ausreichende Freiflächen, eine entsprechende Ausgestaltung des Umfeldes und die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen sorgen. Für Familien sind kindergerechte Wohngebiete, mit ausreichenden und sicheren Spiel- und Freiflächen, Kindergärten und Tagesstätten erforderlich. Für junge Menschen werden Jugendzentren, Sport- und Freizeiteinrichtungen angeboten. Den neuen Entwicklungen in der Altenbetreuung und der zunehmenden Zahl alter Menschen ist auch in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Alte Menschen sollten so lange als möglich in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können. Dazu sind neben den entsprechend ausgestatteten Wohnungen, die allerdings nicht unmittelbar durch die Bauleitplanung festgelegt werden können, Einrichtungen für die Kurzzeitpflege und für ambulante Dienste erforderlich. Hinzu kommen Alten- und Pflegeheime und Betreuungseinrichtungen sowie eine möglichst große Schwellenfreiheit im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld. Auch hier besteht das Ziel darin, eine Ghettobildung zu vermeiden und die behinderten Bürger in die Siedlungsstruktur so weit wie möglich zu integrieren.

Die Planung der Stadt soll den Bau von sozialen und kulturellen Einrichtungen ermöglichen. Dazu zählen Kino, Bürgerhaus, Sozialstation - unabhängig davon, ob ihre Betreiber dem öffentlichen oder privaten Bereich zuzuordnen sind. Im Bereich des Bildungswesens hat die Bauleitplanung durch Flächenbereitstellung und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen Vorsorge zu treffen für die Errichtung von Schulen und Kindergärten, Einrichtungen der beruflichen und privaten Fortbildung sowie Büchereien. In Roßlau sind neue Standorte für schulische Einrichtungen vorerst nicht erforderlich.

Sportanlagen, Sportplätze und Bolzplätze sind entsprechend dem Bedarf in störungsfreier Zuordnung zu anderen Nutzungen vorzusehen. Dabei ist dem Breitensport, der wohnungsnahen sportlichen Betätigung und dem Wettkampfsport Rechnung zu tragen. Ebenso notwendig sind Erholungseinrichtungen im Siedlungsgefüge. Großräumig vernetzte und innerörtlich gliedernde Grünzüge mit integrierten Fuß- und Radwegesystemen sollten in die freie Landschaft zu Naherholungsgebieten führen.

All diesen unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten besonders wichtigen Belangen trägt auch die Roßlauer Flächennutzungsplanung in vielfältiger Weise Rechnung, etwa durch die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen, Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Grün- und Freiflächen, Wasserflächen oder Flächen für Sport- und Spielanlagen. Der direkte Einfluss auf die tatsächliche Umsetzung dieser Belange ist der Bauleitplanung selbst aber kaum gegeben.



## 4 Der FNP 2002

### 4.1.1 FNP-Umsetzung von Siedlungsentwicklung, Gemeinbedarf und Soz. Infrastruktur

Im einzelnen entstehen aus der Integration der vorgenannten Ziele und der Rahmenbedingungen aus Kap. 3 folgende Umsetzungen für die FNP-Darstellung:

- **Bestandsentwicklung durch Umwidmungen in der Garnison**

Mit dem Wegfall militärischer Nutzung wurden knapp 180 ha Garnisonsgelände frei für andere Nutzungen. Die städtebauliche Rahmenplanung, die die bisher bereits etablierten neuen Nutzungen und das weitere Nutzungskonzept harmonisiert, wird sukzessive umgesetzt. Dabei soll die Fläche künftig als nachhaltige, tragfähige Mischung aus Wohnen und Arbeiten sowie aus öffentlichen/sozialen Einrichtungen (Krankenhaus, Verwaltung) genutzt werden. Flächenmäßig hat der Wald in der Garnison große Anteile, weil viele der Freiflächen um die früheren Kasernengebäude nach heutiger Lage als Wald einzustufen sind. In der Vorbereitung der Rahmenplanung wurde die Abgrenzung zwischen Wald und baulichen Nutzungsmöglichkeiten bereits mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Das Ergebnis ist im FNP enthalten.

Die folgende Flächenbilanz gibt die heutige und die zukünftige Nutzungsverteilung in der Garnison Roßlau wieder. Im FNP ist die zukünftige Nutzung dargestellt. In der Bauflächenbilanz am Schluss des Kapitels wird nur die Neuplanung berücksichtigt. Für die dargestellten "Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes" wurde noch keine Nutzung festgelegt. Mindestziel sollte sein, die vorhandenen Befestigungen auf den Flächen zu beseitigen (ca. 5 ha - ohne die bereits beseitigten Gebäude). Danach können die Flächen sich selbst überlassen werden. Denkbar sind aber auch Teil-Aufforstungen als Ergänzung zu den angrenzenden Waldbeständen in Verbindung mit extensiven Formen von Grünflächen (geringer Pflegeaufwand).

Nutzungen	Bestand (ha)	Planung (ha)	Veränd. (ha)
Wohnen (incl. Wohnwald)	13,3	21,9	8,6
Mischnutz.	0,0	10,7	10,7
Gemeinbedarf	9,2	9,2	0,0
Gewerbe (incl. Umnutzung)	17,0	29,5	12,5
Erschließung	25,0	7,3	-17,7
Grünflächen	0,5	10,6	10,1
Wald	28,9	56,7	27,8
Flä. für Ausgleichsmaßn. 1)	0,0	31,4	31,4
Ruderalfluren	43,9		-43,9
Garten	0,5		-0,5
Wiesenbrache	7,0		-7,0
Baumhain	27,5		-27,5
Gebüsch	4,5		-4,5
Versiegelte Flächen 2)	5,5		
<b>Summe</b>	<b>177,3</b>	<b>177,3</b>	

1) Landschaftspflegeflächen. Zukünftige Nutzung noch offen. Denkbar sind z.B. ergänzende Aufforstungen in Verbindung mit Sukzessions- und extensiven Rasenflächen.

2) auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.



## 4 Der FNP 2002

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Roßlau (vgl. auch Kap. 3.3 dieses Erläuterungsberichts):

Im SEK ist dargelegt, dass bis etwa 2010 aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung rund 1.000 Wohneinheiten in Roßlau ersatzlos zurückgebaut werden müssen. Im FNP kann auf diese Entwicklung noch nicht mit entsprechenden Darstellungen - z.B. Grünflächendarstellung anstelle vorhandener Wohnbebauung- reagiert werden, weil derzeit noch nicht feststeht, wo genau diese Maßnahmen greifen sollen. Insofern wird es im Zuge der Konkretisierung des Stadtentwicklungskonzept zu Änderungen beim FNP kommen.

### Hinweis:

Es ist im FNP nicht erforderlich, jedes einzelne Grundstück/Bauwerk mit Gemeinbedarfs-Nutzungen flächig darzustellen.

- **Siedlungserweiterungen durch Neubau (Wohnbau- / Mischbau- / Gemeinbedarfsflächen)**

In der Roßlauer Innenstadt soll vor allem zwischen Goethestraße, Südstraße, Karl-Liebknecht-Straße und Luchstraße die bestehende Wohnfunktion gestärkt werden. Die nördlich und östlich daran angrenzenden Quartiere der Kernstadt zeigen durch ihre Überlagerung mit Handels- und Dienstleistungsfunktionen bereits Mischgebietscharakter. So sind z.B. die meisten Einkaufs-, Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen im zentralen Stadtbereich angeordnet. Es bietet sich deshalb an, hier großzügig Mischbauflächen auszuweisen, weil dadurch die Zentrumsfunktionen insgesamt gestärkt und gleichzeitig eine zukünftige Ausweitung/Verlagerung dieser Funktionen auf angrenzende Wohnbauflächen verhindert werden kann.

Ausgesprochene Schwerpunkte bei den **Siedlungserweiterungen (Neubau)** sind nicht vorgesehen, wie die Tabelle am Schluss des Kapitels zeigt. Neben Flächen auf dem Gelände der Garnison sollen auch an der Galgenbreite, an der Straße "Am Schäferberg" und im Osten von Meinsdorf (an der Kreisstraße) noch neue Wohnbauflächen entwickelt werden. In Streetz und Natho ist mit den im FNP dargestellten Siedlungsflächen die Siedlungsentwicklung nach derzeitiger Einschätzung abgeschlossen (vgl. Kap. 3.3.3). Im Kap. 3.3.21 ist der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen für Roßlau/Meinsdorf bis zum Jahr 2010 belegt.

Die im FNP dargestellten **Flächen für Gemeinbedarf** sind bereits mit den entsprechenden Einrichtungen belegt. Die Darstellung zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen ist derzeit nicht erforderlich. Notwendige bauliche Erweiterungen der jeweiligen Einrichtungen können auf den vorhandenen Flächen erfolgen. Um den Landschaftsverbrauch durch Bebauung zu minimieren, sollen nach Möglichkeit auch Baulücken innerhalb und in Randlage zu den derzeitigen Siedlungsflächen geschlossen werden (s.u. "Nachverdichtungen"). Neue Baulücken sollen sich durch Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der situationsgerechten Ortsrandgestaltung und der Sicherung/Neugestaltung von Grünflächen innerhalb der Baugebiete zu. Der FNP stellt die erforderlichen Maßnahmen dar, soweit maßstabsbedingt möglich. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine situationsgerechte Ortsrandgestaltung grundsätzlich erfolgen muss und nicht nur an den Stellen, wo sie im FNP dargestellt sind.



## 4 Der FNP 2002

### • **Siedlungserweiterungen bei Gewerbe- und Sonderbauflächen**

Neben dem innerstädtischen Arbeitsplatzangebot des vorwiegend nicht-gewerblichen Bereichs ist ein Ausbau der Gewerbeflächen entlang der Magdeburger Straße ("Gewerbegebiet West") sowie die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen auf Flächen der früheren Garnison vorgesehen. Die Gewerbeflächen im Bereich des Kiefernweges ("Gewerbegebiet Ost") sind weitgehend belegt.

Die Flächen nördlich der Magdeburger Straße sollen durch Darstellung eines Streifens Grünfläche entlang der Straße eine mit der benachbarten (südlich) Wohnnutzung verträgliche Nutzung gewährleisten. An der Zerbster Brücke stellen die vorhandenen Gärten einen Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der Stadt dar. Der Betriebsstandort des Elberwerkes wird als Gewerbefläche dargestellt, wegen der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung wird hier auf die Möglichkeit der Beschränkung der Zulässigkeit von Anlagen anhand des Abstandserlasses im Rahmen des Bebauungsplanes hingewiesen.

Störende Betriebe können sich auf den Gewerbeflächen im östlichen Bereich der ehemaligen Garnison ansiedeln. Sie sind damit ausreichend von den Wohngebieten getrennt. Auch aus lufthygienisch/stadtklimatischen Überlegungen heraus ist der Gewerbestandort im Osten von Roßlau wegen der vorherrschenden Westwind-Wetterlagen und der Luft-Filterwirkung des angrenzenden Waldes günstig zu beurteilen.

Die bestehenden Gewerbeflächen im Industriebahnhof- und Werftgebiet gewinnen im Rahmen der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung an Bedeutung, weil sie verkehrsgünstig an drei verschiedenen Verkehrsträgern liegen: der Wasserstraße Elbe, dem Eisenbahnknoten Roßlau und der geplanten B184 - Ortsumgehung Roßlau (sie quert das Gebiet im Norden). Da die Industriebahnhoffunktion Roßlaus gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm für den Reg.bez. Dessau gestärkt und verbessert werden soll (Massengüter), könnte sich so aus dem gesamten Bereich ein überregional bedeutender Umschlagplatz entwickeln. Sollte es zukünftig Erweiterungsüberlegungen beim Industriebahnhof-Gelände geben, so müssten Flächen auf Rodlebener Gemarkung herangezogen werden.

Während das Industriebahnhofgebiet als "belegt" einzustufen ist, bedarf es im Bereich der Werft einer Überplanung.

Im Gewerbegebiet West ist eine größere Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt (bereits baulich realisiert).



#### 4 Der FNP 2002

800 m nördlich von Streetz ist eine Sonderbaufläche "Behindertenheim" dargestellt. Sie resultiert aus einem seit 1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Nach heutiger Einschätzung besteht für diese Einrichtung an diesem Standort kein Bedarf mehr, so dass die Stadt Roßlau beabsichtigt, in Abstimmung mit dem Träger der Maßnahme den Bebauungsplan aufzuheben. Bis zur entsprechenden Beschlussfassung wird die Fläche im FNP aber noch als "SO Behindertenheim" dargestellt.

Bauflächenbilanz		ha
Roßlau		
<b>Neubau</b>		
	Wohnbauflächen westlich Galgenbreite	0,60
	Wohnbauflächen östlich der Straße "Am Schäferberg"	0,90
	Mischbauflächen "Schweinemarkt"	1,10
	Gewerbl. Bauflächen Garnison (nordöstl. "Heidepark")	8,50
<b>Umnutzung</b>		
	Wohnbauflächen Garnison (Kissl.kiefern; Birkenallee; Bräsener Weg)	8,60
	Mischbauflächen Garnison (Heidepark, Rohrkaserne)	10,70
	Gewerbl. Bauflächen Gewerbegebiet West (2,9 ha Industriebrache)+ Garnison (4 ha östl. "Heidepark")	6,90
Meinsdorf		
<b>Neubau</b>		
	Wohnbauflächen östl. Ortsrand (Kreisstr. nördl. Graben)	1,00
	Wohnbauflächen östl. Ortsrand (Kreisstr. südl. Graben)	1,80
	Summe Wohnbauflächen Neu	4,30
	Summe Wohnbauflächen Umnutzung	8,60
	Summe Mischbauflächen Umnutzung	10,70
	Summe Mischbauflächen Neu	1,10
	<b>Summe Siedlungsflächen (Bruttoflächen) **)</b>	<b>24,70</b>
	Summe gewerbliche Bauflächen neu (Garnison)	8,50
	Summe gewerbliche Bauflächen Umnutzung	6,90
	<b>Bauflächenzuwachs Gesamt:</b>	<b>40,10</b>
	**) einschl. Umnutzungsflächen; ohne die im Folgenden beschriebenen Bauflächenpotenziale	

- **Siedlungserweiterungen durch Nachverdichtung, Ortsrandabrundungen, rechtsverbindliche Pläne, Neuwidmungen**

Die im Folgenden beschriebenen Siedlungserweiterungen stellen Bauflächenpotenziale dar, die

- teilweise nur schwer mobilisierbar sind
- aus städtebaulich/gestalterischen Gründen für eine Bebauung reserviert werden sollen
- mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "belegt", aber noch nicht bebaut sind

Die Stadt Roßlau strebt im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Naturgut Boden auch die Bebauung von Baulücken und größeren untergenutzten Siedlungsflächen innerhalb des Stadtgebietes an. Hier sind im Besonderen die großen Gartenflächen in Meinsdorf zwischen Bahnhof- und Kreisstraße anzusprechen. Weil eine Bebauung dieser Flächen während der "Laufzeit" des FNP aber nicht anzunehmen ist und sie meist nur schwer mobilisierbar



## 4 Der FNP 2002

sind, weil die Eigentümer der Grundstücke oft andere Interessen verfolgen, wird auf eine Darstellung im FNP verzichtet.

Die Darstellung einer rund 0,5 ha großen Fläche südöstlich des BPlans "Schlagbreite" (Meinsdorf) als "Wohnbaufläche" erfolgte maßstabsbedingt. Genau genommen handelt es sich hier um rückwärtige Gartenflächen zur vorhandenen Wohnbebauung. Deshalb gehen diese Flächen nicht als potenzielle Wohnbaufläche in die Flächenbilanz ein.

Bei den im FNP dargestellten Wohnbauflächen am nördlichen Rand von Meinsdorf ist aufgrund fehlender Erschließung eine Bebauung innerhalb der Laufzeit des FNP weder beabsichtigt noch gewollt (0,4 ha). Die Flächen gehen deshalb nicht als Wohnbaupotenzial in die Flächenbilanz ein.

Die Bebauung des Luchplatzes ist vorläufig abgeschlossen. Die als Mischbaufläche dargestellte, noch freie Fläche wird als Festplatz genutzt. Sie ist nicht bilanzwirksam.

Der BPlan Nr. 24 beim Fliederweg (vgl. Themenkarte "Bauflächenentwicklung") ist rechtsverbindlich, aber noch nicht bebaut (0,6 ha). Er wird der zukünftigen Bedarfsabdeckung zugerechnet und erscheint in der Flächenbilanz (Kap. 4.5).

Im Gleisdreieck sind 2,3 ha Mischbauflächen dargestellt, die bereits bebaut sind, derzeit aber nur in geringem Maße genutzt werden. Um hier weiterhin eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, wurden die Flächen entsprechend gewidmet (Neuwidmung).

Am östlichen Rand des Gebiets Galgenbreite ist eine etwa 1 ha große Mischbaufläche dargestellt. Die darauf stehenden Gebäude stehen schon lange Zeit leer.

Sollte sich im Laufe der nächsten Jahre herausstellen, dass für eine Mischnutzung der beschriebenen Flächen kein Interesse/keine Nachfrage besteht, wird über anderweitige Nutzungsmöglichkeiten nachzudenken sein (Grünfläche).

Wegen der Unsicherheit bei der zukünftigen Nutzung werden die Flächen nicht als potenzielle Mischbauflächen in die Flächenbilanz eingestellt (50 % Anteil Wohn/Misch).

Durch rechtsverbindliche Abrundungssatzungen wurden in Streetz -am südlichen und nördlichen Ortseingang- und in Natho -am östlichen und nordwestlichen Ortsrand- bislang unbebaute Flächen (zus. 1,7 ha) als Innenbereich definiert. Hier sind Wohnbebauungen auf der Grundlage von § 4 Abs.2a BauGB-MaßnG zulässig. In Streetz sind im BPlan-Gebiet Nr. 2 "Deßmatenweg" derzeit noch 1,8 ha frei.

Die noch freien Bauflächen in Stretz und Natho werden der zukünftigen Bedarfsabdeckung zugerechnet und erscheinen dementsprechend in der Flächenbilanz des Kap. 4.5.





## 4 Der FNP 2002

### • **Wohnungsleerstand**

Derzeit stehen in Roßlau rund 1360 Wohnungen leer. Sie können in der Wohnbauflächenbilanz nicht berücksichtigt werden, weil sie nicht in die Logik der Bedarfsermittlung und die Maßstäblichkeit der Flächennutzungsplanung passen. Abgesehen davon, dass ein gewisser Leerstand immer vorhanden ist / sein sollte, lassen sich leer stehende Wohnungen -wie Baulücken- nur schwer mobilisieren, weil die Wohnungseigentümer oft andere Interessen verfolgen. Unklar ist auch, in welchem Umfang solche Wohnungen zusammengelegt werden - ein entscheidendes Kriterium für die zukünftige Anzahl Wohneinheiten (WE).

Vor dem Hintergrund, dass in Roßlau bis 2010 etwa 1.000 WE ersatzlos zurückgebaut werden müssen (vgl. Kasten S.68), egalisiert sich bilanztechnisch der derzeitige Leerstand.

### • **Sonderbauflächen Bund**

Eine im Osten Roßlaus im Wald gelegene Teilfläche des früheren militärischen Sperrbezirkes wird vom Bund als Standort-Übungsplatz genutzt (nachrichtlich im FNP übernommen). Die stattfindenden Übungen sind im allgemeinen so organisiert, dass keine bedeutenden Beeinträchtigungen der städtischen Entwicklungswünsche hinsichtlich Bauflächenausweisung, insbesondere von Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Garnisonsgelände, zu erwarten sind. Dennoch ist darauf zu achten, dass mögliche Siedlungsentwicklungen in Richtung Standort-Übungsplatz nicht in Konflikt mit Lärmissionen geraten.

### • **Soziale Infrastruktur**

Die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen des Gesundheitswesens wird bei den privaten Anbietern noch zunehmen, öffentliche Gesundheits-Einrichtungen sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Kindergartenplätze stehen derzeit in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Bei den vorhandenen Einrichtungen für alte Menschen werden Erweiterungen notwendig.

Die Anzahl an Sport- und Spielanlagen in Roßlau entspricht der Nachfrage, lediglich ihre Ausstattungs-Standards müssen im Laufe der Jahre verbessert werden. Eine neue Mehrzweckhalle ist fertiggestellt. Damit steht dem Schul- und Breitensport eine Halle zur Verfügung, die gleichzeitig auch als Saal für Veranstaltungen genutzt werden kann. Als neue Anlagen können Kinderspielplätze im Rahmen der Wohn-Neubautätigkeit erforderlich werden.



## 4 Der FNP 2002

Die Kläranlage der Stadt Roßlau südlich des Gewerbegebiets Ost ist stillgelegt und wird sukzessive zurückgebaut. Deshalb wird die Fläche auch als Wald gewidmet.

Wenn der Abwasseranschluss der Stadt Roßlau an die Kläranlage Dessau komplett vollzogen ist, werden auch die übrigen Kläranlagen im Stadtgebiet zurückgebaut.

Die Darstellung der Fläche für Windenergieanlagen als Sonderbaufläche bedeutet nicht, dass sie zukünftig einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist. Üblicherweise kann unter den WEA weiterhin Landwirtschaft betrieben werden. Aus der Nutzung fallen lediglich die eigentlichen Maststandorte sowie die notwendigen technischen Zusatzeinrichtungen und gegebenenfalls die Flächen für die Erschließung und den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

### 4.2 Zielebene der Technischen Infrastruktur

Die Belange der technischen Infrastruktur, die für eine wirtschaftliche Entwicklung und für die Funktionsfähigkeit der Siedlungsräume erforderlich ist, werden aus § 1 (5) Ziff. 8 BauGB und dem Kap. 3.9 abgeleitet.

#### 4.2.1 FNP-Umsetzung Technische Infrastruktur

##### • Technische Infrastruktur

FNP-flächenwirksame Infrastrukturmaßnahmen sind in Roßlau nicht notwendig.

Erhebliche Anstrengungen sind in Zukunft auf dem Gebiet der Abwasserbehandlung (Kanal, Kläranlage) und der Trinkwasserversorgung (neue Leitungen) erforderlich.

Für den Stadtteil Natho ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen (vgl. Abwasserbeseitigungsplan des Regierungspräsidiums Dessau, Teil Elbe/Nord).

##### • Energie

Die Versorgung Roßlaus mit Energie ist gesichert. Die Stadt ist bestrebt, die Raumheizungen vom heute auch noch anzutreffenden Energieträger Braunkohle auf umweltverträglichere Energieträger umzustellen (Gas, Öl). Vorhandene Fernwärme-Versorgungssysteme sollen erhalten bleiben. Für Anlagen alternativer (regenerativer) Energieträger wie Wasser oder Wind sind auf Roßlauer Stadtgebiet keine geeigneten Flächen vorhanden.

##### • Flächen für Windenergieanlagen (WEA)

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau ist auf Flächen zwischen Streetz und Mühlstedt ein über 100 ha großes Eignungsgebiet für WEA dargestellt (vgl. Kap. 2.1.23).

Nachfolgend werden die im FNP dargestellten, konkretisierten Fläche für WEA erläutert.

Windkraftanlagen (WKA) gehören gem. § 35 Abs. 1 BauGB zu den im Außenbereich zulässigen Vorhaben, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. In Absatz 3 des § 35 ist aufgelistet, unter welchen Bedingungen Beeinträchtigungen öffentlicher Belange vorliegen, das Vorhaben also nicht zulässig ist. Dies ist unter anderem der Fall, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- den Darstellungen des Landschaftsplans widerspricht,



## 4 Der FNP 2002

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für WEA sind konkrete Abstandsregelungen in Gesetzen und Richtlinien einzuhalten, z. B. bei Abständen zu Straßen das Bundesfernstraßengesetz und das Straßengesetz LSA. Des Weiteren sind notwendige Abstandsflächen zwischen den WEA zu beachten (z. B. 3- bis 5-facher Rotordurchmesser in Nebenwindrichtung, 5- bis 8-facher Rotordurchmesser in Hauptwindrichtung).

• Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Landschaftsbild verunstaltet.

Bei WEA spielen die landschaftlichen Belange immer die entscheidende Rolle. Deshalb wird das im Regionalen Entwicklungsprogramm dargestellte Eignungsgebiet daraufhin überprüft und in seinen Abgrenzungen konkretisiert. Die Überprüfung erfolgt in Anlehnung an die "Empfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz zu naturschutzverträglichen Windkraftanlagen" (Quelle: Bundesamtes für Naturschutz 2000) nach dem Ausschlussprinzip auf Grund von einzuhaltenden Abständen zu anderen Nutzungen.

Folgende Abstandsflächen wurden zu Grunde gelegt:

- 1000 m zu Siedlungsrändern (Wohn-/Mischbauflächen)
- 500 m zu sonstigen Bauflächen sowie zu Einzelhäusern / Aussiedlerhöfen
- 150 m zu Waldrändern
- 300 m zu ökologisch sensiblen Landschaftsbereichen (hier: Rohrwiesen südöstlich Streetz)
- 150 m zu Stromtrasse, die in West-Ost-Richtung durch das Gebiet verläuft
- 15 m zu Ferngasleitung, die in West-Ost-Richtung durch das Gebiet verläuft
- 50 m zu Straße zwischen Streetz und Mühlstedt

Gleichzeitig muss aber auch die regionalplanerische Vorgabe der Wirtschaftlichkeit der Anlagen und Auslastung der Umspannwerke für die Stromeinspeisung berücksichtigt werden (vgl. Kap. 2.1.23). Dies bedeutet:

- Das für die Stromeinspeisung vorgesehene und geeignete nächstgelegene Umspannwerk liegt in Roßlau (ca. 8 km entfernt). Es hat nach den Darlegungen in einer Anlage zur "Windpotentialstudie Sachsen Anhalt" (Wind-Consult 1996) noch freie Kapazitäten von rund 10 MW.
- Bei einer Einzelleistung je WEA von 0,5 MW können gem. o.g. Studie ca. 15 Anlagen, bei einer Einzelleistung von 1-1,8 MW 5-7 Anlagen auf dem Eignungsgebiet errichtet werden.

Vor diesem Hintergrund favorisiert die Stadt Roßlau die Kombination mit weniger leistungsfähigeren Einzelanlagen. Deren optisch negative Wirkung wird trotz ihrer größeren Höhe geringer eingeschätzt als eine Batterie von 15 oder mehr niedrigeren Anlagen. Gleichzeitig ist der Flächenbedarf bei wenigen Anlagen geringer.

Da das Eignungsgebiet auch Teile der Gemarkung Mühlstedt umfasst und die optisch beeinträchtigende Wirkung der Anlagen von Mühlstedt aus geringer ist als von Streetz aus, vertritt die Stadt Roßlau die Auffassung, dass von den möglichen 5 Anlagen drei auf Mühlstedter und zwei auf Streetzer Gebiet liegen sollten.

Unter diesen Rahmenbedingungen reduziert sich das im Re-



## 4 Der FNP 2002

gionalen Entwicklungsprogramm dargestellte Eignungsgebiet auf die im FNP dargestellte Fläche von rund 5 ha, die aus landschaftsplanerischer Sicht für die Errichtung von Windenergieanlagen geeignet erscheint.

Darauf hinzuweisen ist, dass der gültige Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der ehemals eigenständigen Gemeinde Streetz vorsieht, im Bereich des Grenzgrabens entlang der Grenze zu Mühlstedt ökologische Maßnahmen festzusetzen (Öffnung des verrohrten Grabens und Schaffung einer breiteren Sukzessionsfläche). Mit der "Belebung" dieses Biotops durch Tiere könnten weitere Konflikte mit den WEA entstehen. Im FNP sind diese geplanten Maßnahmen als "A/E-Flächen" dargestellt.

### 4.3 Zielebene Verkehr

Die aus § 1 (5) Ziff. 8 BauGB abgeleiteten Belange des Verkehrs werden durch die Integration der Verkehrskonzeption (sh. Kap. 3.6) mit notwendigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen und den Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete berücksichtigt.

#### • Integrierte Verkehrskonzeption

Vorrangiges verkehrspolitisches Ziel ist die Entlastung der Stadt vom Durchgangsverkehr durch den Bau der Westumgehung im Zuge der B 184. Der Trassenverlauf ist nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Weiterhin beinhaltet das Strukturkonzept Verkehr sowohl Aussagen für eine zukünftige Lenkung und Ausgestaltung des Kfz-Verkehrs als auch für die zukünftige Ausgestaltung des sogenannten Umweltverbundes: Öffentlicher Personennahverkehr, Radverkehr und Fußverkehr. Denn nur durch die Verkehrsmittel des Umweltverbundes können die beim Kfz-Verkehr erreichbaren Entlastungen langfristig gesichert werden.

In der Themenkarte "Verkehrsstruktur" (Anhang IV) sind die wichtigsten Aussagen zur Verkehrsentwicklung -differenzierter als im eigentlichen FNP möglich- dargestellt.

Für **Streetz und Natho** sind abgesehen von behutsamen Ausbaumaßnahmen im Zuge der Kreisstraße 1255 (insbesondere in der Ortsdurchfahrt Natho) derzeit keine weiteren bautechnischen oder verkehrslenkenden Maßnahmen erforderlich.

#### 4.3.1 FNP-Umsetzung Verkehr

##### • Kfz-Verkehr

Zur Entlastung des westlichen Teils des Roßlauer Stadtgebietes und der Magdeburger Straße ist eine westliche



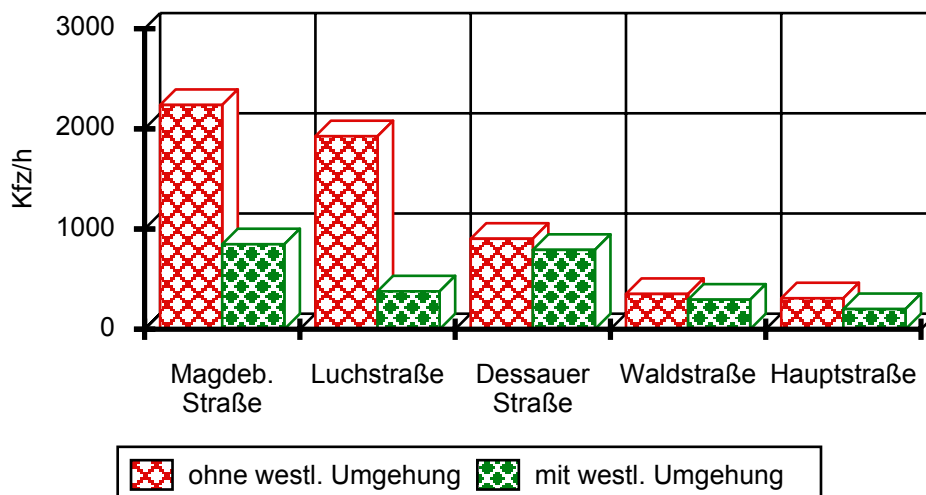
#### 4 Der FNP 2002

Ortsumgehung im Zuge der B 184 geplant. Als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird eine Linienführung empfohlen, die -von Dessau kommend- nach Überquerung der Elbe auf der vorhandenen Brücke nach Westen in die Südstraße abknickt, um dann unter der Bahntrasse hindurch entlang der Industriegleise des Werftgeländes zu verlaufen. An der Südwestecke des Biethewaldes (Umspannwerk) knickt sie zuerst nach Nordwesten, später nach Norden ab und verläuft dann direkt auf Tornau zu. Nach der Bahnüberquerung sieht die geplante Linienführung einen Knick nach Nordwesten zum Wiederanschluss an die vorhandene B 184 vor. Hier könnte auch die für die weitere Zukunft angedachte Nordumgehung Roßlau im Zuge der B 187 wieder an die B 184 anschließen. Im FNP ist diese Nordumgehung noch nicht dargestellt.

Die dargestellte Linienführung der westlichen Umgehung markiert einen Korridor von ca. 100 m Breite, innerhalb dessen die Trassenplanung für das Planfeststellungsverfahren erfolgt.

Wie die Grafik zeigt, würde durch die Westumgehung eine deutliche Entlastung auf der B184 eintreten, mit Abnahmen

**Querschnittsbelastungen auf ausgewählten Straßen infolge einer westlichen Ortsumgehung für das Prognosejahr 2005 (ARGUS)**



der Kfz-Mengen weit über 50 %. Besonders die Abnahme des Schwerlastverkehrs wird zur Entlastung beitragen. Geringer ist der Effekt auf den sonstigen innerörtlichen Hauptstraßen, da hier der Binnenverkehr noch erheblich zur Belastung beiträgt.

Parallel zum Bau der Ortsumgehungen wird eine flächendeckende Verkehrsberuhigung angestrebt. Das Gerüst hierzu bildet das Vorbehaltensnetz, auf dessen

Straßen allgemein 50 km/h zulässig sind, je nach örtlicher Gegebenheit aber auch niedrigere Geschwindigkeiten anzustreben sind. Zu den vorhandenen Straßen des Vorbehaltensnetzes käme die Ölpfuhllallee als Haupteerschließungsstraße des ehemaligen Garnisonsgeländes hinzu. Im Ortsteil Meinsdorf wäre außer der Kreisstraße die Bahnhofs- und die Kohlenstraße dem Vorbehaltensnetz zuzuordnen.



## 4 Der FNP 2002

Die Verkehrsmengen auf einzelnen Abschnitten des Vorbehaltsnetzes werden bis zu 10.000 Kfz/Tag erreichen und sich eher städtebaulich unverträglich entwickeln. Erheblichen Einfluss auf die Verträglichkeit hat aber nicht nur die Verkehrsmenge; entscheidend sind außerdem Fahrgeschwindigkeit und Fahrverhalten ebenso wie die Straßenraumgestaltung.

Bei allen Straßen, insbesondere den angebauten Abschnitten, ist daher auf eine ortsgerechte Straßengestaltung zu achten (beispielhaft sei hier die Dessauer Straße angeführt), welche die baulichen Strukturen und Nutzungen in den Randbereichen ebenso berücksichtigt wie die verkehrlichen Ansprüche der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer.

Die durch die Straßen des Vorbehaltsnetzes begrenzten städtischen Gebiete, die höhere Anforderungen an die Aufenthalts- und Freiraumqualität stellen, sind, soweit nicht schon erfolgt, schrittweise als Tempo-30-Zonen auszuweisen. Bei der Neuausweisung von Bauflächen ist schon im Planungsverfahren auf eine verkehrsflächensparende, anwohnerfreundliche Straßenerschließung zu achten.

Die weitergehende Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen bleibt auf wenige Abschnitte im Straßennetz mit hohen Anforderungen an die Umfeld- und Aufenthaltsqualität beschränkt. Der beruhigende Effekt sollte hierbei eher durch die bauliche Gestaltung als durch Verordnung erzielt werden. Die durchgeführten Neugestaltungen von Elbestraße, westlichem Abschnitt der Hauptstraße, Anhaltiner Platz und Marktplatz sind erste Ansätze auf diesem Weg.

Die Innenstadt Roßlaus soll für den Kfz-Verkehr prinzipiell durchlässig und erreichbar bleiben. Zur Verbesserung der zentralen Funktionen und einer verträglichen Organisation der Stellplatznachfrage ist eine Neuordnung des Ruhenden Verkehrs über die Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen hinaus notwendig.

Für Langzeitparker und Innenstadtbewohner ist die Errichtung größerer Abstellanlagen am Rande der Innenstadt sinnvoll.

Soweit in den Tempo-30-Zonen sowie den Wohn- und Anliegerstraßen noch das Parken auf Gehwegen zulässig ist, sollte dies aufgehoben und auf die Fahrbahn verlagert werden.

Das Lärmimmissionskataster der Stadt Roßlau wird bei allen verkehrlichen Planungen berücksichtigt.

### **Streetz/Natho**

In der Ortsdurchfahrt Streetz sind die Straßenausbaumaßnahmen sowohl im Zuge der K 1255 als auch im Zuge der Verbindungsstraße nach Mühlstedt fertiggestellt.



## 4 Der FNP 2002

Im Stadtteil Natho sind noch keine Straßenausbaumaßnahmen durchgeführt. Hier bereitet der Landkreis den Ausbau der Ortsdurchfahrt vor. Die Stadt Roßlau wird sich an der Maßnahme beteiligen.

### • **Fuß- und Radverkehr**

Durch den zunehmenden Kfz-Verkehr wurde das Zu-Fuß-Gehen und Radfahren auch in Roßlau zunehmend unattraktiver und unsicherer. Dabei sind Zu-Fuß-Gehen und Radfahren nicht nur die stadtverträglichsten und umweltfreundlichsten Arten der Fortbewegung, sondern Orte mit einem hohen Fußgängeranteil sind auch die belebteren und attraktiveren. Dabei kommt es weniger darauf an, eine geschützte Zone im Stadtzentrum einzurichten, als ein im Stadtgebiet flächendeckendes und komfortables, sicheres und dichtes Wegenetz auszuweisen.

Das Wegenetz sollte je nach Gewichtung der Ziele in Haupt- und Nebenrouten unterscheiden. Die Dimensionierung der Wege soll sich an den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) orientieren.

Dem Wegenetz ist in der Ausgestaltung der Querungsstellen mit dem Kfz-Verkehr besondere Aufmerksamkeit zu widmen. An Kreuzungen sollten die Wege an allen Seiten miteinander verknüpft sein.

Konkret zu verbessern wäre u.a. die Überquerbarkeit der B 187 zur besseren Erreichbarkeit der Elbauen, der B 184 zur besseren Erreichbarkeit von Bahnhofsbereich bzw. Innenstadt sowie die Unterführung am Bahnhof als Wegeverbindung zwischen den Wohn- und Gewerbegebieten westlich der Bahn mit dem Bahnhof und dem Stadtzentrum.

### • **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Bahnhof Roßlau ist als Zugangsstelle des regionalen und überregionalen Schienenpersonennahverkehrs zu einer zentralen Umsteigstelle zwischen dem Bahn- und Busverkehr sowie zum motorisierten Individualverkehr auszubauen. Um das Umsteigen attraktiver und komfortabler zu gestalten, ist eine bauliche Umgestaltung sinnvoll.

Der Haltepunkt Meinsdorf ist als wichtiger Anbindepunkt für die Meinsdorfer Bevölkerung zu erhalten. Auch hier sollte die mögliche bessere Ausgestaltung geprüft werden. Unabhängig davon betrifft es den Zugang und Bahnsteig selbst, welche gleichlaufend aufgewertet werden müssten.

Neben den Regionalbuslinien wird zur weiteren Erschließung des Stadtgebietes die Einführung eines Rufbussystems geprüft.



## 4 Der FNP 2002

Als Möglichkeit zur Finanzierung von ÖPNV-Maßnahmen wäre zu prüfen, ob durch Satzungsbeschluss im Stadtrat Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung und von Stellplatzablösebeiträgen verwendet werden können.

Während die regionalen Buslinien auf dem Vorbehaltsnetz gebündelt werden sollten, ist für die Rufbusse ein dichteres Haltestellennetz anzustreben.

### 4.4 Zielebene Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt

Im Kap. 2.2.1 wurden der Landschaftsplanung die Ziele des Bodenschutzes vorangestellt. Durch die Einführung des § 1a BauGB und die dortige Verankerung der Bodenschutzklausel wird im neuen BauGB '98 eine vermehrte Bemühung um den Schutz der Umwelt ausgeprägt. Die Stadt Roßlau wird ihr im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklung auf mehreren Ebenen Rechnung tragen (vgl. Kap. 2.21).

#### • **Grünflächen / Freizeit / Erholung**

Grünflächen haben insbesondere in der Stadt wichtige Funktionen für Freizeit, Erholung, Stadtklima und Erscheinungsbild, aber auch für den Naturschutz. Der Grünanteil in Roßlau ist, aus der Luft betrachtet, relativ hoch. Für den auf dem Boden stehenden Betrachter allerdings fehlen durchgängige, die Stadt gliedernde Grünachsen. Ansatzpunkte solcher Grünachsen sind die verschiedenen Kleingartenanlagen und Waldflächen am Stadtrand, die Friedhöfe der Stadt sowie die Rossel. Darüber hinaus stellen alleartige Straßenrandbepflanzungen wesentliche Elemente der Durchgrünung dar. Verkehrsberuhigte Straßenräume führen bei entsprechender Umgestaltung zu einer wesentlichen Erweiterung des Freiraumangebotes und somit zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes.

Bei der landschaftsbezogenen Erholung gilt es vor allem, ein Netz von Wanderwegen zwischen der Stadt und den Erholungsgebieten aufzubauen.

#### • **Land- und Forstwirtschaft**

Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / der landwirtschaftlichen Betriebe insbesondere im Umfeld von Meinsdorf sowie in Streetz und Natho soll bei allen Planungen, die auf landwirtschaftliche Flächen zurückgreifen müssen, beachtet werden, weil sich langfristig nur mit einer intakten Landwirtschaft das heutige Bild dieser relativ kleinteiligen Kulturlandschaft erhalten lässt.

Der Waldanteil im Stadtgebiet Roßlau liegt bei 46 %. Auf den Gemarkungen Roßlau und Meinsdorf werden bei etwa 51 %





## 4 Der FNP 2002

Waldanteil zusätzliche Aufforstungsflächen ("Waldzuwachsflächen") seitens der Stadt nicht befürwortet, weil sonst das Erscheinungsbild der typischen Kulturlandschaft als Wechsel von Feld und Wald gestört würde. Ausnahmen hiervon sind devastierte Flächen wie z.B. im Bereich Schäferberg, bei denen eine andere als die Waldnutzung für lange Zeit nicht sinnvoll ist.

Auf den Gemarkungen Streetz und Natho liegt der Waldanteil bei rund 42 %. Hier können bei Bedarf an geeigneten Stellen noch Aufforstungen vorgenommen werden.

Grundsätzlich setzt sich die Stadt Roßlau auf ihrem Stadtgebiet für eine umweltschonende, standort- und gebietstypische land- und forstwirtschaftliche Nutzung ein.

### • **Naturschutz und Landschaftspflege**

Vorrang für Naturschutz und Landschaftspflege sieht die Stadt Roßlau insbesondere in der Elbaue. Hier gilt es, in Zusammenarbeit mit amtlichem und ehrenamtlichem Naturschutz, bestehende schutzwürdige Flächen zu erhalten, bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen und zukünftige zu vermeiden.

Neben der Elbaue sollen aber auch die Rosselniederung zwischen Roßlau und Meinsdorf, verschiedene Seitentäler zur Rossel sowie einige Flächen in Streetz und Natho im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege entwickelt/erhalten werden.

Die Aussagen/Hinweise des Landschaftsplanes der Stadt Roßlau sollen beachtet werden, auch wenn sie z.T. nicht im FNP darstellbar sind.

### **4.4.1 FNP - Umsetzung Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt, Erholung**

Im einzelnen entstehen aus den o.a. integrierten Zielen folgende Umsetzungen in FNP-Darstellungen:

#### **Grünflächen**

Zu den Grünflächen gehören in Roßlau im wesentlichen Kleingartenanlagen, größere zusammenhängende Gartenflächen im bebauten Bereich, Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder und sonstige Flächen, die von Vegetation (Bäume, Sträucher, Gräser/Kräuter) dominiert sind. Als Grünfläche ist im FNP auch die Schießsportanlage im Wald östlich Roßlau dargestellt.

Neben gestalterischen und ökologischen (Stadtklima) haben Grünflächen immer auch Erholungsfunktionen. Sie sollen - soweit sie direkten Bezug zum bebauten Bereich haben - deshalb als Freiräume entwickelt werden, die mehrere Nutzungen/Funktionen zulassen. So sollen die Kleingartenanla-



## 4 Der FNP 2002

Hinweis zu Kleingartenanlagen:  
Eine Bebauung der Kleingartenparzellen\*, wie sie zu DDR-Zeiten noch üblich war (Datschen), ist grundsätzlich nicht zulässig (vgl. Bundeskleingartengesetz), solange über eine spätere verbindliche Bauleitplanung (BPlan) nichts anderes festgesetzt wird.

Maßnahmen auf den oder angrenzend an die Flächen für die Wasserwirtschaft, im Bereich der Schonstreifen entlang der Fließgewässer sowie innerhalb von Überschwemmungsgebieten müssen mit den zuständigen Wasserbehörden (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt) vorabgestimmt werden. Auf die entsprechenden §§ des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

gen, die bislang durch intensive private Flächenbesetzung und weitgehende Unzugänglichkeit für die Öffentlichkeit gekennzeichnet waren, in die öffentliche Freiraumplanung einbezogen werden, indem beispielsweise ihre Zugänglichkeit verbessert wird. Im Übrigen sollen die Kleingartenanlagen\* in Roßlau weitgehend erhalten bleiben.

Eine bedeutende "grüne Erholungsfläche" stellt der Biethewald am westlichen Stadtrand dar. Er soll allerdings nicht als (öffentliche) Grünfläche dargestellt werden, sondern seine Zuordnung als Waldfläche behalten. Die bereits vorhandene Erholungsnutzung ist dadurch nicht gefährdet.

Als Grünflächen (gegebenenfalls auch mit einem integrierten Spielplatz) werden unter anderem die Flächen nördlich der Waldstraße zwischen den vorhandenen Kleingärten und den östlich angrenzenden Waldflächen definiert. Die Darstellung "Grünfläche" im FNP bedeutet aber nicht, dass hier grundsätzlich eine intensive Gestaltung erfolgen muss (z.B. Parkanlage). Häufig steigern nämlich extensiv genutzte, naturnahe Räume die Möglichkeiten der individuellen Aneignung und damit den Erholungswert in erheblichem Maße. Es ist z.B. denkbar, dass ein Teil der Grünflächen als Grünland über Nutzungsverträge mit Landwirten oder anderen Interessenten gepflegt/genutzt wird, ohne den üblichen Einschränkungen von landwirtschaftlichem Grünland zu unterliegen (Einzäunung, Düngung...).

Dann soll die Rossel in ihrem Verlauf durch Roßlau als grüne, erlebbare Zäsur entwickelt werden. Angestrebt wird die durchgängige Bepflanzung des Gewässers und die Herausnahme eines wenigstens 5 m breiten Streifens beidseits des Rosselufers aus den heutigen Nutzungen. Hier kann dann ein Fußweg eingerichtet werden, ansonsten soll der Streifen ungenutzt bleiben. Als weitere grüne Zäsuren sollen auch geeignete Straßenräume mit Bäumen bepflanzt werden.

Neuanlagen von Sportplätzen sind derzeit nicht erforderlich, gegebenenfalls können bestehende Anlagen erweitert werden. Bei Spielplätzen orientiert sich der zukünftige Bedarf an der Siedlungsentwicklung (Neubau von Spielplätzen im Rahmen der Wohnungsbautätigkeit).

In den dörflich geprägten Ortslagen von Streetz und Natho ist die Ausstattung mit Grünflächen und/oder gliedernden Baumreihen gut. Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft ist über Gärten und/oder hofnahes Grünland als weitgehend intakt einzustufen. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.



## 4 Der FNP 2002

Die als Sonderbaufläche dargestellten Flächen für Windenergieanlagen können üblicherweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Aus der Nutzung fallen lediglich die eigentlichen Maststandorte sowie die notwendigen technischen Zusatzeinrichtungen und gegebenenfalls die Flächen für die Erschließung und den naturschutzrechtlichen Ausgleich (vgl. Kap. 4.2.1).

Maßstabsbedingt können im FNP nicht alle vorhandenen/geplanten innerörtlichen Grünflächen dargestellt werden. Deshalb wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die "kleinen" Grünflächen im besiedelten Bereich erhalten und/oder entwickelt werden sollen.

### **Landwirtschaft und Wald**

Die Stadt Roßlau ist bemüht, der Landwirtschaft im Stadtgebiet zusagende Standortbedingungen zu sichern, weil nur eine intakte Landwirtschaft langfristig die heutige Kulturlandschaft erhalten kann (dies gilt insbesondere für das Umfeld von Meinsdorf). Dennoch sind die notwendigen Siedlungserweiterungen nicht ganz ohne eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu realisieren: Insgesamt müssen rund 4 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen dafür in Anspruch genommen werden. Die meisten dieser Flächen müssen allerdings auf Grund ihrer Lage, Größe und ihres Flächenzuschnittes nach heutigen betriebswirtschaftlichen Maßstäben eher als schlecht bewirtschaftbare Restflächen eingestuft werden.

Es wird angestrebt, die nach erfolgter Deichrekonstruktion im Oberluch im Überschwemmungsbereich der Elbe gelegenen Ackerflächen nach Öffnung des alten Deiches in Grünland umzunutzen, um Bodenverluste zu vermeiden (s.u. "Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft").

Der Waldanteil auf Roßlauer Gemarkung ist mit rund 51 % (oder ca. 1.530 ha) der Fläche relativ hoch und er nimmt mit den Planungen für zusätzliche Waldflächen um ca. 15 ha weiter zu. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wald insbesondere im Bereich südlich des Schäferbergs (Sandgrube, Stallungen, Heizwerk) und der Garnison Roßlau. Wegen der schwierigen Boden-/Standortverhältnisse soll hier der Wald allerdings nicht durch Pflanzung/Aufforstung, sondern durch natürliche Entwicklung (Sukzession) entstehen. Er ist damit zwar für lange Zeit nicht forstwirtschaftlich nutzbar, allerdings ist garantiert, dass die sich ansiedelnden Gehölze auch den Standortbedingungen gewachsen sind.

Im Oberluch sind zum einen ca. 27 ha Wald als Ausgleichsmaßnahme für den Ausbau der A 9 neu entstanden (DEGES), zum anderen sind rund 5 ha Wald als Ausgleich für das Gewerbegebiet Ost im Bereich südlich des Wasserwerkes festgesetzt worden (ehem. Bauschuttdeponie).

Auf den Gemarkungen Streetz und Natho liegt der Waldanteil bei rund 42 %. Hier können bei Bedarf an geeigneten Stellen noch Aufforstungen vorgenommen werden. Diese sollten mit standorttypischen Baumarten erfolgen und an vorhandene Waldflächen anschließen.



## 4 Der FNP 2002

### **Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft**

Alle im FNP dargestellten diesbezüglichen Flächen/Abgrenzungen sind **vorhanden** (Elbe, Hafentflächen, Rossel, Angelteich Clara-Zetkin-Str., Wasserschutzgebiet Oberluch, Überschwemmungsgebiet). Neuplanungen sind derzeit nicht bekannt. Zum geplanten Ausbau der Elbe liegen keine Informationen vor. Die Stadt Roßlau wird aber darauf bestehen, dass die Elbeschleife des Unterluch bestehen bleibt (kein Durchstich!). Der beschädigte, rund 3,2 km lange Hochwasserschutzdeich durch das Oberluch wird stark verkürzt (auf ca. 1,3 km) und an der südöstlichen Peripherie Roßlaus, im Bereich Burg/Wasserwerk, neu angelegt. Damit wird der Retentionsraum in der Elbaue um mehr als 1 km<sup>2</sup> vergrößert. Im FNP ist der geplante Verlauf des neuen Hochwasserschutzdeiches nachrichtlich dargestellt.

Die im FNP dargestellten Grenzen des Überschwemmungsgebiets in der Elbaue werden zur Zeit überarbeitet. Im Rahmen dieser Arbeiten wird auch der unübersichtliche Grenzverlauf im Bereich Industriehafen sowie an der Rossel zwischen Ölmühle und Schloßgarten klargestellt. Sobald die neuen Überschwemmungsgebietsgrenzen festgestellt sind, sollen sie in den FNP übernommen werden.

### **Aufschüttungen / Abgrabungen**

Der Sandabbau im Bereich Schäferberg ist auf Roßlauer Stadtgebiet abgeschlossen. Weitere Abbaufächen sind nicht geplant/bekannt. Flächen für Aufschüttungen (z.B. Erdaushub) sind in Roßlau nicht vorgesehen.

### **Naturschutz, Landschaftsplanung, Ausgleich**

Die dem Naturschutz zuzuordnenden Planungen / Maßnahmen sind u.a. dem Landschaftsplan der Stadt Roßlau entnommen. Sie sollen, solange es sich um Bereinigungen bestehender Defizite in der Landschaft handelt, auch im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß §§ 8-16 NatSchG LSA als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden (s.u.).

Mit den dargestellten Flächen für Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftig z.B. auf Grund geänderter Rahmenbedingungen auch andere Flächen herangezogen werden.

An flächenwirksamen Planungsvorschlägen sind im FNP dargestellt (auch für Ausgleich/Ersatz geeignet):

- Anlage von linearen/flächigen Flurgehölzen zum Zwecke der Biotopvernetzung und der Verbesserung des Landschaftsbildes. Hierher gehören auch die im Plan als "Landschaftspflegeflächen" dargestellten Flächen.
- Extensive Nutzung oder Pflege der von Verbuschung/



## 4 Der FNP 2002

Maßnahmen auf den oder angrenzend an die Flächen für die Wasserwirtschaft, im Bereich der Schonstreifen entlang der Fließgewässer sowie innerhalb von Überschwemmungsgebieten müssen mit den zuständigen Wasserbehörden (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt) vorabgestimmt werden. Auf die entsprechenden §§ des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

Für Streetz/Natho liegt kein Landschaftsplan vor. Deshalb werden im FNP landschaftspflegerische Darstellungen in Form von Landschaftspflegeflächen getroffen, die in erster Linie der Durchgrünung der oft ausgeräumten Feldflur dienen sollen. Die Flächen sind auch für A/E-Maßnahmen geeignet.

In aller Regel verlaufen die Landschaftspflegeflächen entlang von Wegen oder Gräben und nehmen bereits vorhandene Strukturen auf.

Weil die Landwirtschaft in Streetz/ Natho auch zukünftig eine wesentliche Rolle spielen soll, werden derzeit weitergehende Inanspruchnahmen von landwirtschaftlich genutzten Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen nicht für zweckvoll gehalten.

Verstaudung betroffenen Landwirtschaftsflächen im Oberluch und entlang der Rossel mit dem Ziel, die Kulturlandschaft zu erhalten. Im FNP sind diese Flächen als "Landschaftspflegeflächen" dargestellt.

- Bepflanzungen entlang von heutigen und zukünftigen Siedlungsändern. Solche Randbepflanzungen sind auch dann vorzusehen, wenn aus plangraphischen Gründen eine Darstellung im FNP unterblieben ist.
- Innerstädtische Bepflanzungen / Durchgrünungen
- Umwandlung von Ackerflächen in der Elb- und Rosselniederung in Grünland. Hier sind vor allem die Ackerflächen im Oberluch anzusprechen, die nach erfolgter Deich-Rückverlegung im Überschwemmungsbereich der Elbe liegen.

Planungsvorschläge des Landschaftsplanes zur Unterschutzstellung von Landschaftsteilen und Einzelobjekten:

Im Landschaftsplan werden verschiedene Flächen/Objekte zur Ausweisung/Behandlung als Schutzgebiete gem. NatSchG LSA empfohlen. Es sind dies:

- Die Naturschutzgebiete Kreuzbruch, Schwarzes Bruch, Olbitzbachniederung und Unterluch. Die Unterschutzstellung der Olbitzbachniederung und des Unterluchs wird derzeit von der Naturschutzbehörde vorbereitet. Gemäß Reg. Entwicklungsprogramm ist darüber hinaus die Unterschutzstellung des Bereichs Heideberg - Schwarzes Bruch geplant.
- Das Landschaftsschutzgebiet Roßlau - Meinsdorfer Rosseltal und Nebentälchen.
- Eine Neufestsetzung der Nordgrenze des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" im Bereich des Hafengeländes Roßlau (s.u.).
- Mehrere Naturdenkmale (7 Baum-, 8 flächige NDs).
- Die Geschützten Landschaftsbestandteile Teich am Heim, die Biethe, Feuchtgebiet im Oberluch.
- Auf die nach § 30 NatSchG LSA unter besonderen Schutz gestellten Biotope wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Landkreis Anhalt-Zerbst plant im Rahmen der Erklärung des "Naturparks Fläming" die Ausweisung des LSG "Roßlauer Vorfläming". Teile des geplanten Schutzgebietes liegen im Stadtgebiet von Roßlau. Das bestehende LSG Fläming -zwischen Mühlstedt und Thießen gelegen- wird Teil des neuen LSG.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich darüber hinaus teilweise folgende Vorschlagsgebiete nach der FFH-Richtlinie: DE 4039-302 (= Olbitzbach-Niede-



## 4 Der FNP 2002

zung östlich Rosslau); DE 4039-301 (= Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Rosslau); DE 4140-304 (= Dessau-Wörlitzer Elbauen); DE 4139-301 (= Kühnauer Heide und Elbaue zwischen Aken und Dessau).

Nach der Vogelschutzrichtlinie ist als besonderes Schutzgebiet A die "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" vorgeschlagen (DE 4139-401).

Für die gemäß Kabinettsbeschluss vom 28./29. Februar 2000 an das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gemeldeten Vorschlagsgebiete ist in Anlehnung an § 19 b Abs. 5 BNatSchG zunächst sicherzustellen, dass in Bezug auf die besonderen Erhaltungsziele für das jeweilige Gebiet keine erheblichen Verschlechterungen erfolgen.

Die Stadt Rosslau unterstützt diese Schutzgebietsvorschläge, möchte aber den zuständigen Naturschutzbehörden nicht durch konkrete Darstellung im FNP vorgreifen. Deshalb sind im FNP nur diejenigen Gebiete mit Flächenabgrenzungen vermerkt, deren Unterschutzstellung absehbar ist und für die von den Naturschutzbehörden Abgrenzungsvorschläge unterbreitet wurden.

Die o.a. Grenzberichtigung zwischen Landschaftsschutzgebiet und Hafen Rosslau ist in den FNP übernommen. Die heutige LSG-Grenze verläuft südlich des Hafengebietes am Rand der Aufschüttungen für den Industriehafen.

Auf die Rückbaumaßnahme des Hochwasserschutzdeiches im Oberluch wird hingewiesen (s.o.). Sie ist auch ein Vorschlag des Landschaftsplanes.

### **Erholung**

Die Nähe zu den Naherholungsgebieten Fläming, Dessau-Wörlitzer-Gartenreich sowie Oranienbaumer Heide ist ein wichtiger Faktor bei der landschaftsbezogenen Erholung. Diese spielt ebenfalls eine wesentliche Rolle im Bereich um die Burganlage im Oberluch. Zur besseren Erschließung des Gebietes sollen hier noch zusätzliche (Rund-) Wanderwege ausgewiesen werden. Die Täler um Meinsdorf sollen über ringförmige Wanderwege mit Anschluss an den Stadtteil/die Rossel erschlossen werden. Ein Fußweg entlang der Rossel (durch die Bahnanlagen unterbrochen) soll als zentraler Wanderweg zwischen Rosslau und Meinsdorf dienen. An ihn knüpfen die anderen Wanderwege im Gebiet an.

Das Unterluch stellt ein potenzielles Erholungsgebiet dar (Aussage Landschaftsplan Rosslau). Derzeit ist seine Erlebarkeit eingeschränkt, weil kein ausreichendes Wanderwegenetz im Gebiet vorhanden ist.

Die Stadt Rosslau sieht zur Zeit keine Notwendigkeit, das Un-





## 4 Der FNP 2002

### Hinweis:

Der Vorentwurf zum Landschaftsplan der Stadt Roßlau enthält noch keine Einzelbeschreibungen zu den geplanten Eingriffen durch Bauleitplanung. Deshalb sind im Rahmen der weiteren Bearbeitung des FNP diese Eingriffsbeschreibungen nachgeholt worden. Sie sind im Anhang I zur Gänze wiedergegeben. An dieser Stelle folgt nur eine "Kurzfassung".

Am Schluss des Anhangs II sind tabellarisch auf der Basis des Hessischen Berechnungsmodells Bestand und Planung auf den Eingriffs- und Ausgleichsflächen einander gegenübergestellt. **Danach ergibt sich ein Überschuss von rund 10,3 Mio. Punkten.**

Flächenversiegelungen stellen meist den schwerwiegendsten Eingriff in Natur und Landschaft dar, weil damit jegliches Leben am und im Boden dauerhaft unterbunden wird. Damit kommt dem Ausgleich für Versiegelungsmaßnahmen in Form entsprechender Entsiegelungsmaßnahmen höchste Bedeutung bei. In aller Regel sind aber solche Entsiegelungsmaßnahmen nicht oder nur in sehr geringem Umfang möglich, weil keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

In Roßlau gibt es in räumlicher Nähe zu den Eingriffen ein großes Potenzial an entsprechenden Maßnahmen: So können auf den als "Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes" dargestellten Flächen im Bereich der Garnison rund 6 ha entsiegelt werden, im Bereich des Schäferberges sind weitere 2 ha mobilisierbar. Nicht eingerechnet sind in diese 8 ha Entsiegelungspotenzial die von der Stadt Roßlau in den letzten Jahren veranlassten Gebäude-Abbrüche (Heizwerk beim Schäferberg, verschiedene Gebäude in der Garnison).

Weitere Ausgleichsflächen liegen auf den Gemarkungen Streetz und Natho. Sie dienen in erster Linie der Vernetzung von Waldflächen, der Sicherung bzw. Weiterentwicklung vorhandener, aber beeinträchtigter ökologisch wirksamer Strukturen sowie der Wiederherstellung früherer Strukturen (Grenzgraben zwischen Streetz und Mühlstedt). Ansonsten können die mit Flächenversiegelungen verbundenen Beeinträchtigungen insbesondere des Grundwassers infolge Verringerung der Neubildungsrate über Maßnahmen der Oberflächenwasser-Nutzung (Dachabwässer zur Gartenbewässerung und/oder Versickerung auf dem Grundstück) und über Gehölzpflanzungen auf Ackerflächen (verbesserte Retention) zumindest minimiert werden.

Bei den zur Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich in keinem Fall um ökologisch besonders wertvolle Bereiche. In der Regel werden Ackerflächen beansprucht, selten Grünlandflächen. Es sollte auch vermieden werden, markante Einzelbäume oder größere Heckenkomplexe zu beseitigen. Maßstabsbedingt muss es aber der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbehalten bleiben, auf solche Einzelschöpfungen der Natur zu reagieren. An dieser Stelle kann nur die Empfehlung zum Erhalt der Strukturen stehen.





## 4 Der FNP 2002

Die abschließende Flächenbilanz in der Tabelle baut auf der Darstellung von Bodennutzungsarten im 'Handbuch zur Erhebung von Bodenflächen' auf (vgl. Kap. 1.3.1)

### 4.5 Flächenbilanz

Wie die tabellarische Flächenzusammenstellung zeigt, liegen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen auch zusammen mit 50% der neu ausgewiesenen Mischbauflächen deutlich unterhalb des rechnerisch nachgewiesenen Bedarfs (vgl. S. 44).

Flächenbilanz FNP in ha (ganzes Stadtgebiet Roßlau)	Bestand 2000 (ha) *	Planung FNP (ha) **	Veränd. in ha	Bemerkungen
Wohnbauflächen	206,6	219,1	12,5	<Bedarf ab 2000 von 14 ha (sh. Kap. 3.3.21)
Mischbauflächen	107,7	108,8	1,1	
Gewerbl. Bauflächen	98,5	107,0	8,5	... unter Anrechnung von 50% der M-Flächen ist der Gesamtbedarf von 146 ha zu decken.
Sonderbauflächen	13,4	18,4	5,0	Einschließlich Streetz/Natho (sh. Kap. 3.4.1). Veränderung resultiert aus Darstellung von Flächen für Nutzung Windenergie.
Gemeinbedarf	22,2	22,2	0,0	
Ver-/Entsorgungsflächen	7,2	6,4	-0,8	Rückbau Kläranlage Roßlau
Verkehrsflächen (klassifizierte + sonstige Hauptverkehrszüge)	32,9	35,7	2,8	
Bahnanlagen	81,4	81,4	0,0	
ehem. Sandabbau Schäferberg	9,6	0,0	-9,6	wird Wald
Wald (incl. Ausgleich aus Planfeststellung zum Ausbau der A9 -DE-GES)	2270,8	2318,1	47,3	Geplante Waldflächen: Sandabbau Schäferberg mit ehem. Heizhaus + Schweinemastanlage beim Schäferberg + Garnison + Streetz (Ausgl.flächen)
LN	1662,0	1503,5	158,5	Flächenred. f. Siedlungserweiter., Straßenbau, Landschaftspflege, Grünflä., Aufforst.
Grünflächen	148,4	169,9	21,5	Neuplanung v.a. in Garnison
Wasserflächen	118,4	118,4	0,0	
Flächen für Maßn. z. Schutz von Natur u. Landschaft (= Landschaftspflegeflächen)	215,6	286,0	70,4	Neuplanung umfasst v.a. Ortsrandgestaltung + Durchgrünung Feldflur (Rossel, Unterluch, Ackerflächen Streetz/Natho).
<b>Summe</b>	<b>4.995</b>	<b>4.995</b>		

\*) hier sind auch folgende Flächen enthalten (zur Erläuterung vgl. Kap. 4.1.1):

- Umnutzung Garnison: 8,6 ha Wohn; 10,7 ha Misch; 6,9 ha Gewerbe
- 0,7 ha Wohn südöstlich BPlan "Schlagbreite" (Meinsdorf) - bleibt Gartenfläche
- 1,4 ha Misch im Bereich "Luchplatz" - ist Festplatz
- 2,3 ha Misch im Gleisdreieck - derzeit bebaut, aber stark untergenutzt
- 1 ha Misch östl. Galgenbreite - derzeit bebaut, aber Leerstand
- 0,4 ha Wohn nördl. Ortsrand Meinsdorf - Bebauung derzeit nicht geplant

\*\*) hier sind noch folgende Flächen enthalten (zur Erläuterung vgl. Kap. 4.1.):

- 0,6 ha Wohn im Bereich "Fliederweg" BPlan Nr. 24 - derzeit noch unbebaut
- 1,7 ha Wohn in Streetz und Natho - rechtskräftige Abrundungssatzung
- 1,8 ha Wohn in Streetz - rechtskräftiger BPlan

Zusammen mit der verstärkten Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur u. Landschaft (= Landschaftspflegeflächen) passt sich Roßlau damit übergeordneten Zielen an und bereitet eine nachhaltige Stadtentwicklung vor.



## 5 Anhang I

### **Landschaftspflegerische Beurteilung geplanter oder absehbarer Eingriffe**

Der Landschaftsplan-Vorentwurf der Stadt Roßlau (Stand Dez. 1993) enthält keine Bewertung geplanter oder absehbarer Eingriffe. Deshalb werden an dieser Stelle auf der Grundlage der Bestandserhebung und -bewertung aus dem o.a. Landschaftsplan die geplanten oder absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet.

Als geplant oder absehbar werden dabei alle Vorhaben betrachtet, von denen seitens der Gemeinde konkrete Planungsabsichten bestehen.

Für Streetz und Natho sind keine Bewertungen erforderlich, weil über die bis dato rechtsverbindlich abgesicherten Baugebiete hinaus keine weitere Siedlungsentwicklung absehbar ist.

Für die denkbaren Windenergieanlagen östlich Streetz stellt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes den größten "Eingriffstatbestand" dar. Diese Beeinträchtigung lässt sich allerdings durch keine landschaftspflegerische Maßnahme ausgleichen, weil ein über 50 m hohes Bauwerk einfach nicht in die Landschaft integriert werden kann. Deshalb können nur Ersatzmaßnahmen als Eingriffsausgleich vorgeschlagen werden, die sich in ihrem Umfang an der Anzahl der errichteten WEA orientieren und die eine Aufwertung des Landschaftsbildes an anderer Stelle im Plangebiet bewirken. Denkbar wären z.B. die im FNP dargestellten "A/E - Flächen" nördlich der Sonderbaufläche für Windenergie.

#### Anmerkungen:

- Die im FNP nachrichtlich dargestellte Ortsumgehung West im Zuge der B184 ist nicht Gegenstand der hier zu bewertenden Eingriffe. Sie hat ein Raumordnungsverfahren durchlaufen, indem ihre Umweltverträglichkeit festgestellt wurde. Im anschließenden Planfeststellungsverfahren wird die Umweltverträglichkeit im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung erneut und detaillierter geprüft.
- Für die im FNP nachrichtlich dargestellte Deichrekonstruktion im Oberluch gilt sinngemäß dasselbe. Aus ökologischer Sicht ist dieser Deichrückbau zu begrüßen, weil so die Elbe etwa 1 km<sup>2</sup> Retentionsraum zurückgewinnt.
- Auch die im FNP in ihrem geplanten Verlauf dargestellte 110 kV-Freileitung ist Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens und somit nicht in die Liste der hier zu betrachtenden Eingriffe aufgenommen.

Weitere Planungsabsichten liegen nicht vor.



## 5 Anhang I

### Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind z.B.:

Flächen mit bestehenden / zu erwartenden rechtlichen Bindungen (§ 30-Biotop, festgesetzte Ausgleichsflächen, ...)

Flächen mit besonderer Eignung als Biotopverbund- / Biotopentwicklungsflächen.

Flächen mit Nutzungsaufgaben (z.B. wegen Wasserschutz, Teilnahme an Naturschutz-Förderprogrammen, ...)

In besonderem Maße für Erholung / Freizeitnutzung geeignete Flächen

Wegen Klima oder Landschaftsgestaltung frei zu haltende Flächen

Wegen besonderer Lage, Größe, Schönheit oder Funktion im besiedelten Bereich zu schützende / zu entwickelnde Flächen

Für geplante / absehbare Eingriffe oder Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flächen.

Die Beurteilung der geplanten oder absehbaren Eingriffe besteht aus einer Kurzbeschreibung des Gebietes, einer schutzgutbezogenen Beschreibung der Funktionen und Werte eines Gebietes

- einer Auflistung der Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
- einer Wirkungsanalyse mit den absehbaren Auswirkungen eines Vorhabens,
- einer Gesamteinschätzung aus der Sicht von Natur und Landschaft,
- Hinweisen für die Eingriffsminimierung sowie
- Hinweisen für den Ausgleich bzw. Ersatz.

Die Quantifizierung der zu erwartenden Eingriffe erfolgt in einer dem Maßstab des Landschaftsplanes angepassten Genauigkeit. Dabei wird von der nach der BauNVO möglichen maximalen Ausnutzung (z.B. Grundflächenzahlen) sowie einer Nutzung des gesamten abgegrenzten Fläche ausgegangen.

Die Gesamteinschätzung der geplanten Eingriffe erfolgt in drei Stufen: Die Ausweisung von Bauflächen ist aus der Sicht der Landschaftsplanung bei der Flächeninanspruchnahme der folgenden Funktionen **nicht vertretbar** (Tabuflächen):

- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmäler
- geschützte Biotop nach § 30 NatSchG LSA
- Wasserschutzgebiete der Zone I und II
- rechtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete
- Luftleitbahnen mit hoher Ausgleichsleistung

In den folgenden Bereichen ist eine Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht **bedenklich**:

- Biotoptypen mit hoher Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt
- Biotopkomplexe
- Historisch gewachsene und gut strukturierte Ortsränder
- Flächen mit hoher Bedeutung für die Naherholung, Landschaftsschutzgebiete
- Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial (Bereiche mit extremen Standortfaktoren)

In den übrigen Bereichen ist eine Ausweisung von Bauflächen aus der Sicht der Landschaftsplanung bei Berücksichtigung der Hinweise zur Minimierung grundsätzlich **vertretbar**.



## 5 Anhang I

Analog den geplanten und absehbaren Eingriffen werden mögliche Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Auf das aus ökologischen Überlegungen heraus anzustrebende Prinzip des räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Ausgleichsflächen wurde bewusst verzichtet, weil

- beim Eingriffstatbestand "Flächenversiegelung" sich diese Vorgabe in der Regel sowieso nicht einhalten lässt,
- die Eingriffsflächen im Bereich größerer Ackerschläge (Galgenbreite) bei Einhalten des Prinzips weitere Flächenentzüge für die Landwirtschaft bedeuteten, was nicht im Sinne der Stadt Roßlau ist (Erhalt einer funktionierenden Landwirtschaft),
- eine ökologische Aufwertung bereits bestehender, wertvollerer Biotopkomplexe bei Eingriffsflächen in ihrer Nachbarschaft keinen Sinn macht,
- es im Stadtgebiet von Roßlau mehrere Bereiche gibt, die dringend im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgewertet werden müssen.

Die rechtliche Zulässigkeit der räumlichen und funktionalen Trennung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Die möglichen Kompensationsflächen sind im FNP als sogenannte "T-Flächen" (d.h. Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) mit dem Zusatzsymbol "A/E" dargestellt. Am Ende der nachfolgenden Tabellen werden denkbare Maßnahmen zur zukünftigen Nutzung dieser Flächen unterbreitet. Es ist Aufgabe der nächsten Planungsschritte, diese Maßnahmen weiter zu qualifizieren oder andere Maßnahmen zu entwickeln -z.B. wegen veränderter Rahmenbedingungen.



## 5 Anhang I

Die Angaben zur Fauna und mehrerer Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen in den folgenden Tabellen stammen vom Naturschutzbeauftragten des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Bei den Flächenangaben in der Zeile "Wirkungsanalyse, Verlust der Bodenfunktionen" wird das gem. BauNVO maximal zulässige Maß der Bebauung zu Grunde gelegt.

<b>Gewerbegebiet West, Ergänzung im Bereich "Ehemaliges Möbelwerk"</b>
<b>Lage:</b> Ehemaliges Möbelwerk. Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes West, von benachbarten Bahnanlagen durch Böschungsgehölze und Wirtschaftsweg getrennt.
<b>Größe:</b> 2,9 ha
<b>Realnutzung:</b> Ruderalflur auf Sandboden mit wenigen aufkommenden Gehölzen (Weiden, Birken). Betonreste, Müllablagerungen. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Lagerfläche genutzt.
<b>Planungsrechtliche Vorgaben bzw. übergeordnete Planungen:</b> Im FNP als Gewerbefläche dargestellt.
<b>Schutzgut</b>
<b>Boden:</b> Sand-Rosterde/Ranker, wenig fruchtbar. Kein ökologisch wertvoller oder seltener Bodentyp.
<b>Wasser:</b> Keine Oberflächengewässer. Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt. Kein Trinkwasserschutzgebiet.
<b>Klima/Luft:</b> Ihre Lage am Südrand einer größeren klimawirksamen Fläche (Ackerflächen der Galgenbreite, Bahnanlagen) verleiht der Fläche noch eine gewisse Klimarelevanz insbesondere für die umgebenden Gewerbeflächen und Kleingärten.
<b>Pflanzen/Tiere:</b> Typische, weitverbreitete Ruderalflur sandiger Standorte. Durch verschiedene Mikrostandorte (offener Boden, Gehölzanflüge, ...) und Lage am Rande der Bebauung als Lebensraum von verschiedenen Insektengruppen und Finkenvögeln angenommen. Keine seltenen/geschützten Arten bekannt.
<b>Landschaftsbild/Erholung:</b> auf Grund der Lage am Rande von Gewerbeflächen und Bahnanlagen keine Bedeutung für ruhige Erholungsformen.
<b>Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege:</b> -
<b>Wirkungsanalyse:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 2,5 ha Fläche (Vorbelastung gegeben).</li><li>• Verlust eines strukturreichen, weit verbreiteten Lebensraums.</li><li>• Geringfügige Beeinträchtigungen der klimatischen Situation auf den benachbarten Gewerbeflächen und Kleingärten.</li></ul>
<b>Gesamteinschätzung:</b> Insbesondere vor den Hintergrund der Vornutzung der Fläche und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist aus der Sicht der Landschaftsplanung eine Gewerbeentwicklung bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise vertretbar. Die alternative Entwicklung von Gewerbeflächen "auf der grünen Wiese" wäre die schlechtere Lösung.
<b>Empfehlungen zur Eingriffsminimierung:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Randliche Eingrünung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, v.a. nach Norden zur Einbindung in die Landschaft und Minimierung der Fernwirkung.</li></ul>
<b>Empfehlungen zum Ausgleich und Ersatz:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einziehung des nördlichen Randweges. Den Weg nach Auflockerung seiner unbefestigten Fahrbahn der natürlichen Sukzession überlassen, damit sich hier eine Ruderalflur ähnlich der im Eingriffsgebiet vorhandenen entwickeln kann.</li><li>• Restlichen Ausgleichsbedarf auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bauleitplans sicherstellen.</li></ul>



## 5 Anhang I

<b>Gewerbeflächen im Bereich Hafen (ist bereits bebaut)</b>
<b>Lage:</b> Hafen Roßlau, schmaler Streifen südlich des Hafenbeckens.
<b>Größe:</b> ca. 3 ha
<b>Realnutzung:</b> Ruderalflur auf aufgeschüttetem Sandboden mit aufkommenden Gehölzen (Weiden, Birken). Im Osten weitgehend versiegelt und bebaut. Nach Westen hin landschaftsprägende, flächige Gehölzbestände.
<b>Planungsrechtliche Vorgaben bzw. übergeordnete Planungen:</b> Im FNP als Gewerbefläche dargestellt.
<b>Schutzgut</b>
<b>Boden:</b> Kein natürlich gelagerter Boden (Sandaufschüttung). Angrenzende Böden des Unterluch: Auenlehm-Vega.
<b>Wasser:</b> Durch Aufschüttung hochwasserfrei gelegt. Da aber für den Pegel Roßlau am Elb-km 257,8 der höchste bisher verzeichnete Wasserstand (HHW) mit 60,33 m über NN angegeben ist, befinden sich einige Industrieanlagen im Industriebereich Roßlau im Überschwemmungsgebiet/Hochwasserabflußgebiet der Elbe. Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt. Kein Trinkwasserschutzgebiet.
<b>Klima/Luft:</b> Die betrachtete Fläche ist von ihrer Lage, Größe und ihrem Zuschnitt her ohne Klimarelevanz.
<b>Pflanzen/Tiere:</b> Keine seltenen/geschützten Arten auf den Flächen bekannt. Wohl aber haben die Gehölzbestandenen Flächen für die Tiere des angrenzenden Lebensraums Unterluch Schutzfunktionen (Sichtschutz, Pufferfläche zu den Gewerbebetrieben im Hafengebiet).
<b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Der Gehölzbewuchs auf den Flächen bildet einen guten Ortsrand/Sichtschutz zum Gewerbegebiet Hafen, auch wenn er die teilweise massiven Gebäudekomplexe nicht völlig zu kaschieren vermag. Eine Erholungseignung der Flächen ist nicht gegeben.
<b>Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege:</b> Keine. Das Landschaftsschutzgebiet/Biosphärenreservat Mittlere Elbe schließt südlich an das Gebiet an (Grenze ist der Böschungsfuß der vorhandenen Aufschüttung). Gleiches gilt für das Überschwemmungsgebiet der Elbe.
<b>Wirkungsanalyse:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beeinträchtigung der Tierwelt des nördlichen Bereichs vom Unterluch durch Beseitigung einer Gehölzbestandenen Pufferfläche mit Sichtschutzfunktionen.</li><li>• Deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wegen Bebauung einer landschaftlich markanten Gehölzfläche mit Ortsrandfunktionen (aber Vorbelastung durch vorhandene Bebauung im Gewerbegebiet Hafen).</li></ul>
<b>Gesamteinschätzung:</b> Aus der Sicht der Landschaftsplanung ist eine gewerbliche Nutzung bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise vertretbar.
<b>Empfehlungen zur Eingriffsminimierung:</b> -
<b>Empfehlungen zum Ausgleich und Ersatz:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Massive Gehölzpflanzungen am Südrand des Hafengebietes zum Unterluch hin, um neue Pufferflächen zu schaffen.</li><li>• Im Unterluch "Biber-Fluchthügel" anlegen, damit die Tiere bei Hochwasser eine Zuflucht haben. Vorabstimmung mit Naturschutzstellen erforderlich.</li></ul>



## 5 Anhang I

<b>Gewerbeflächen in der Garnison</b>
<b>Lage:</b> Im Ostteil der Garnison gelegene Flächen
<b>Größe:</b> ca. 8,5 ha
<b>Realnutzung:</b> Ruderalflur auf Sandboden mit Gehölzen (Weiden, Birken). Zum Teil auch flächige Gehölzbestände aus Eiche, Kiefer und Birke (Wald, Baumhaine).
<b>Planungsrechtliche Vorgaben bzw. übergeordnete Planungen:</b> Im FNP als Gewerbefläche dargestellt.
<b>Schutzgut</b>
<b>Boden:</b> Sand-Rosterde/Ranker, wenig fruchtbar. Kein ökologisch wertvoller oder seltener Bodentyp.
<b>Wasser:</b> Keine Oberflächengewässer. Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt. Kein Trinkwasserschutzgebiet.
<b>Klima/Luft:</b> Die betrachtete Fläche ist wegen ihrer Lage "mitten im Wald" und auf der windabgewandten Seite der nächsten größeren Siedlung (Roßlau) ohne Klimarelevanz.
<b>Pflanzen/Tiere:</b> Typische, weitverbreitete Ruderalflur sandiger Standorte. Durch verschiedene Mikrostandorte (offener Boden, Gehölzflächen, ...) und Lage am Waldrand als Lebensraum von verschiedenen Insektengruppen und Vögeln angenommen. Keine seltenen/geschützten Arten bekannt.
<b>Landschaftsbild/Erholung:</b> auf Grund der Lage am Rande anderer Gewerbeflächen keine Bedeutung für ruhige Erholungsformen.
<b>Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege:</b> -
<b>Wirkungsanalyse:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 6,8 ha Fläche (hohe Vorbelastung durch früheren Kasernenbetrieb gegeben).</li><li>• Verlust eines relativ strukturreichen, weit verbreiteten Lebensraums.</li></ul>
<b>Gesamteinschätzung:</b> Insbesondere vor den Hintergrund der Vornutzung der Fläche und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist aus der Sicht der Landschaftsplanung eine Gewerbeentwicklung bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise vertretbar. Die alternative Entwicklung von Gewerbeflächen "auf der grünen Wiese" wäre die schlechtere Lösung.
<b>Empfehlungen zur Eingriffsminimierung:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt der vorhandenen größeren Gehölzflächen (Wald) als sofort wirksame Gliederungsstrukturen.</li><li>• Minimierung der Flächenversiegelung.</li></ul>
<b>Empfehlungen zum Ausgleich und Ersatz:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ergänzung des vorhandenen, von Norden in das Gebiet herein ragenden Waldstreifens durch gezielte Aufforstungsmaßnahmen.</li><li>• Ergänzung der Waldflächen im Süden des Gebiets durch Aufforstung und über natürliche Sukzession.</li><li>• Restlichen Ausgleichsbedarf auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bauleitplans sicherstellen.</li></ul>



## 5 Anhang I

<b>Wohnbauflächen im Bereich Galgenbreite - Nord</b>
<b>Lage:</b> Westlich der Straße "Galgenbreite" und nördlich der "Zerbster Straße".
<b>Größe:</b> 0,6 ha
<b>Realnutzung:</b> Intensiv - Ackerbau.
<b>Planungsrechtliche Vorgaben bzw. übergeordnete Planungen:</b> Im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
<b>Schutzgut</b>
<b>Boden:</b> Sand-Rosterde/Ranker, wenig fruchtbar. Im Süden Tieflehm-Fahlerde, etwas fruchtbarer. Kein ökologisch wertvoller oder seltener Bodentyp.
<b>Wasser:</b> Keine Oberflächengewässer. Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt. Kein Trinkwasserschutzgebiet.
<b>Klima/Luft:</b> Ihre Lage am Nordrand der klimawirksamen Ackerflächen des Gebiets Galgenbreite verleiht der Fläche Klimarelevanz insbesondere hinsichtlich Kaltluftentstehung.
<b>Pflanzen/Tiere:</b> Weitverbreiteter Lebensraum der artenarmen Flora und Fauna von Intensiv-Äckern. Keine seltenen/geschützten Arten bekannt.
<b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Wegen fehlender Erschließung und fehlenden landschaftsbildrelevanten Strukturen (z.B. Gehölze) keine Bedeutung für ruhige Erholungsformen. Die nördlich angrenzenden Waldflächen (außerhalb des Stadtgebiets gelegen) bleiben in ihren Strukturen und Funktionen unangetastet.
<b>Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege:</b> -
<b>Wirkungsanalyse:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von ca. 0,6 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen mit eher geringem Ertragspotenzial</li><li>• Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,3 ha Fläche.</li><li>• Geringfügige Beeinträchtigungen der klimatischen Situation auf den benachbarten Bau- und Freiflächen (Sportanlage).</li></ul>
<b>Gesamteinschätzung:</b> Aus der Sicht der Landschaftsplanung ist eine Wohnbauflächenentwicklung bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise vertretbar.
<b>Empfehlungen zur Eingriffsminimierung:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Waldabstand im Norden beachten.</li></ul>
<b>Empfehlungen zum Ausgleich und Ersatz:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Intensive randliche Eingrünung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, v.a. nach Westen zur Einbindung in die Landschaft.</li><li>• Verknüpfung dieser randlichen Einbindung mit den nördlich angrenzenden Waldflächen.</li><li>• Waldabstandsflächen als extensiv zu pflegende Grünflächen nutzen.</li><li>• Weiteren Ausgleichsbedarf auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bauleitplans sicherstellen.</li></ul>





## 5 Anhang I

<b>Wohnbauflächen im Bereich Meinsdorf/Kreisstraße</b>
<b>Lage:</b> Östlich der Kreisstraße und beiderseits eines von Osten (Kuhstiege) heranziehenden Grabens.
<b>Größe:</b> 2,8 ha
<b>Realnutzung:</b> Intensiv - Ackerbau (z.T. stillgelegt), Grünland.
<b>Planungsrechtliche Vorgaben bzw. übergeordnete Planungen:</b> Im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
<b>Schutzgut</b>
<b>Boden:</b> Im Norden und Süden Sand-Rosterde/Ranker, wenig fruchtbar. Im Bereich des Grabens Sandanmoor, etwas fruchtbarer. Sandanmoor ist ein ökologisch wertvoller, weil von hohem Bodenwassergehalt geprägter Bodentyp.
<b>Wasser:</b> Von Ost nach West zur Rossel fließender Graben mit Ufergehölzsaum. Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt. Kein Trinkwasserschutzgebiet.
<b>Klima/Luft:</b> Die am Rande von Meinsdorf liegende Fläche ist Teil einer Frischluftschneise, die Meinsdorf aus dem östlich angrenzenden Waldgebiet mit frischer Luft versorgt. Allerdings darf diese Bedeutung nicht zu hoch eingeschätzt werden, weil Meinsdorf von der Siedlungsstruktur und der Durchgrünung sowie vom Verkehr her keine klimatischen Konflikte zu befürchten hat.
<b>Pflanzen/Tiere:</b> Weitverbreiteter Lebensraum der Kulturfolger von Flora und Fauna. Keine seltenen/geschützten Arten auf den Flächen bekannt. Der wertvollere Teil des Gebietes liegt östlich außerhalb der geplanten Bauflächen entlang des Grabens. Im angrenzenden Wald u. a. Brutvorkommen des Schwarzstorchs.
<b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Die Erholungseignung der Flächen ist hoch, insbesondere wegen des ansprechenden Landschaftsbildes und der guten Erschließung. Von der Kreisstraße aus präsentiert sich das Gebiet als reizvolle Nische mit markantem Großgrün (u.a. ND Teufelsstein) und in den Wald ziehendem Grünlandstreifen. Störend wirken einige Bauruinen auf den Kleingartenflächen im Nordosten.
<b>Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege:</b> Naturdenkmal Teufelsstein am östlichen Rand der südlichen Baufläche.
<b>Wirkungsanalyse:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von ca. 2,8 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen mit geringem Ertragspotenzial. Wegen der Lage und geringen Größe der Fläche ist der landwirtschaftliche Nachfragedruck eher gering.</li><li>• Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 1,4 ha Fläche.</li><li>• Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortsbildes wegen Bebauung einer landschaftlich reizvollen "Geländenische" (aber Vorbelastung durch vorhandene Bebauung).</li><li>• Der eigentliche Grabenbereich mit seinem ökologischen Potenzial ist von der Überbauung ausgenommen.</li></ul>
<b>Gesamteinschätzung:</b> Aus der Sicht der Landschaftsplanung ist eine Wohnbauflächenentwicklung bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise noch vertretbar. Nach Möglichkeit sollten aber zuerst andere Flächen in Meinsdorf bebaut werden (Nachverdichtungspotenzial nutzen).
<b>Empfehlungen zur Eingriffsminimierung:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Den feuchten-nassen Boden beiderseits entlang des Grabens auf einem breiten Streifen von der Bebauung ausnehmen (südlich des Grabens mindestens 10m, nördlich des Grabens mindestens 50m). Die Flächen auch nicht als Grundstückstücksfreiflächen vorsehen. Damit bleiben das Naturschutzpotenzial und die Klimafunktionen (Frischluftschneise) erhalten.</li><li>• Das Naturdenkmal Teufelsstein am östlichen Rand der südlichen Baufläche muss so weit freigestellt bleiben, dass es in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt wird.</li><li>• Auf ausreichend Waldabstand iber der südlichen Baufläche achten.</li><li>• Der Graben sollte <u>nicht</u> von neuen Straßen gequert werden (Erschließung).</li></ul>
<b>Empfehlungen zum Ausgleich und Ersatz:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Komplettierung der Baumreihe entlang der Kreisstraße (Ostseite).</li><li>• Extensivierung der Grünlandnutzung auf den feuchten-nassen Böden entlang des Grabens zwischen den beiden Bauflächen.</li><li>• Weiteren Ausgleichsbedarf auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bauleitplans sicherstellen.</li></ul>



## 5 Anhang II

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Mit der folgenden Bilanz wird auf der Basis des "Hessischen Modells" ein maßstabsadäquater Rahmen zum Ausgleichserfordernis infolge Bauflächenentwicklung gegeben. Im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte können die Einzelbilanzen dann verfeinert werden. An dieser Stelle geht es in erster Linie darum, den Nachweis der Ausgleichbarkeit zu führen. Folgende Rahmenbedingungen liegen der Tabelle zu Grunde:

- Die in Spalte 2 angegebenen Wertpunkte je m<sup>2</sup> stellen Zusammenfassungen (Durchschnittswerte) ähnlicher Biotoptypen aus der Biotoptypenliste des Hessischen Modells dar.
- Bei den geplanten Bauflächen wird das gemäß Bau-nutzungsverordnung maximal zulässige Maß der bau-lichen Nutzung angenommen.
- Für Erschließungsmaßnahmen werden 15-18 % der Bruttobauflächen angesetzt.
- Die nach Abzug der Bebauung und Erschließung ver-bleibenden Flächen werden als Gartenflächen (im Fal-le von Wohnbebauung) bzw. Rasenfläche (Gewerbe) eingestuft.
- Bei den im FNP als Ausgleichsflächen dargestellten Flächen wird der momentanen Bestandssituation die Planungsaussage gegenübergestellt, in der ein aus landschaftsplanerischer Sicht denkbarer Biotoptyp ge-nannt wird. Weil dieser aber noch nicht sicher ist, wird auch hier ein Durchschnittswert in Spalte 2 eingesetzt.

Danach ergibt sich ein Überschuss von ca. 10,3 Mio. Punk-ten (siehe folgende Tabellen im Anhang).

#### Anmerkung:

Die dargestellten Gemischten Bauflächen in der Garnison im Bereich der ehemaligen Rohrkaserne und an der Straße "Heidepark" (10,7 ha, vgl. Themenkarte "Bauflächenentwicklung") sind nicht in die Bilanz einge-stellt, weil sie durch Umnutzung aus vorhandenem Gebäudebestand bzw. auf bereits versiegelten Flächen entwickelt werden.



## 5 Anhang II

Bilanzierung Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- pkt.e je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		Bemerkungen
		vorher	nachher	Sp.2xSp.3 vorher	Sp.2xSp.4 nachher	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
<b>Bestand Eingriffsflächen</b>						
Ruderalfluren mit einzelnen Gehölzen	14	29.000		406.000		GE West, Ergänzung im Bereich "Möbelwerk"
Ruderalfluren/Gehölzbestände	30	27.000		810.000		Gewerbeflächen im Bereich Hafen
Ruderalfluren mit einzelnen Gehölzflächen	14	77.000		1.078.000		Gewerbeflächen in der Garnison
Acker	13	6.000		78.000		Wohnbauflächen im Bereich Galgenbreite Nord
Grünland	21	9.000		189.000		Wohnbauflächen östlich der Straße "Schäferberg"
Acker/Grünland	18	26.000		468.000		Wohnbauflächen im Bereich Meinsdorf/Kreisstraße
<b>Bestand Ausgleichsflächen</b>						
Acker	13	13.400		174.200		Rossel nördlich Meinsdorf
Grünland	21	14.200		298.200		Grabensystem südlich Meinsdorf
Ruderalfluren	14	36.800		515.200		Schweinemast Schäferberg
Betonflächen/Gebäude	3	20.000		60.000		Schweinemast Schäferberg
Ruderalflur	14	95.800		1.341.200		ehem. Sandgrube Schäferberg
Ruderalfluren	14	125.700		1.759.800		Ausgleichsfläche Garnison nördlich Ölpfuhlallee
Beton/Pflasterflächen	3	65.000		195.000		Ausgleichsfläche Garnison nördlich Ölpfuhlallee
Ruderalflur	14	300.000		4.200.000		Ausgleichsfläche Garnison mit Darstellung Wald geplant.
Grünland	21	40.600		852.600		Ausgleichsfläche südlich Hafen Roßlau
Acker	13	125.000		1.625.000		Ausgleichsflächen in Streetz/Natho
<b>Summe</b>		<b>1.010.500</b>				
<b>Gesamt-Biotopwert Bestand:</b>				<b>14.050.200</b>		



## 5 Anhang II

Bilanzierung Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- pkt.e je m2	Flächenanteil (m2) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		Bemerkungen
		vorher	nachher	Sp.2xSp.3 vorher	Sp.2xSp.4 nachher	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
<b>Planung Eingriffsflächen</b>						
Bebauung (0,8)	3		55.200		165.600	alle Gewerbeflächen (6,9 ha)
Erschließung (18 % der Bruttobaufläche)	3		12.420		37.260	für alle G-Flächen
Grundstücksfreiflächen (Rasen)	14		1.380		19.320	für alle G-Flächen
Bebauung (0,6)	3		6.600		19.800	alle Mischbauflächen (1,1 ha)
Erschließung (15 % der Bruttobaufläche)	3		1.650		4.950	
Grundstücksfreiflächen (Ziergärten)	14		2.750		38.500	
Bebauung (0,4)	3		17.200		51.600	alle Wohnbauflächen (4,3 ha)
Erschließung (15 % der Bruttobaufläche)	3		6.450		19.350	für alle W-Flächen
Grundstücksfreiflächen (Ziergärten)	14		19.350		270.900	für alle W-Flächen
<b>Planung Ausgleichsflächen</b>						
Grünland/Auwald	25		13.400		335.000	Rossel nördlich Meinsdorf
Staudenflur/Ufergehölz	26		14.200		369.200	Grabensystem südlich Meinsdorf
Wald über natürliche Sukzession	32		36.800		1.177.600	Schweinemast Schäferberg
Wald über natürliche Sukzession	30		20.000		600.000	Schweinemast Schäferberg
Ruderalflur	30		95.800		2.874.000	ehem. Sandgrube Schäferberg
Biotopkomplex aus Ruderalfluren, Gehölzfläch. und Extensivgrünland	22		125.700		2.765.400	Ausgleichsfläche Garnison nördlich Ölpfuhlallee
Biotopkomplex aus Ruderalfluren, Gehölzfläch. und Extensivgrünland	22		65.000		1.430.000	Ausgleichsfläche Garnison nördlich Ölpfuhlallee
Wald	32		300.000		9.600.000	Ausgleichsfläche Garnison mit Darstellung Wald geplant.
Feldgehölz	36		40.600		1.461.600	Ausgleichsfläche südlich Ha- fen Roßlau
Staudenflur/Ufergehölz	26		121.000		3.146.000	Ausgleichsflächen in Streetz/ Natho
<b>Summe</b>			<b>955.500</b>			
<b>Gesamt-Biotopwert Planung:</b>					<b>24.386.080</b>	
<b>Gesamt-Biotopwert Bestand (Übertrag von vorstehender Tabelle):</b>					<b>14.050.200</b>	
<b>Differenz:</b>					<b>10.335.880</b>	<b>(Punkteüberschuss)</b>
<p>Die in der Vergangenheit auf Veranlassung der Stadt Roßlau bereits abgerissenen Gebäude auf dem Gelände der Garnison (ca. 13.000 m2) sowie das abgerissene Heizhaus (ca. 6.000 m2) östlich der Ruderalfläche Schäferberg sind in der Bilanz <u>nicht</u> enthalten.          Zweifellos sind sie als positive Maßnahmen im Sinne der Eingriffsdiskussion anzusehen.</p>						



## 5 Anhang III

### Baudenkmale und Denkmalbereiche. Stand April 2002

Straße/Platz	Nr.	Sachbegriff• Bauwerk-Teil	Ausweis-Art
Elbstraße	1 bis 61	Straßenzug	Denkmalbereich
Hauptstraße	39 bis 50a und 103 bis 116	Straßenzug	Denkmalbereich
Clara-Zetkin-Straße	17-19-21-23-25-27-29	Siedlung	Denkmalbereich
Heinrich-Heine-Str.	1 bis 10		
Mittelfeldstraße	21-41-43-45-47-56-58-60-62-64		
Puschkinallee	11-12-13-14		
Hauptstraße	50a	Wohnhaus • Gartenhaus, Garten	Baudenkmal
Hauptstraße	52	OdF-Stein	Gedenkstätte
Hauptstraße	66	Jahnstein	Gedenkstätte
Hauptstraße	104	Geburtshaus Bandhauer	Baudenkmal
Hauptstraße	117-119	Verwaltungsgebäude	Baudenkmal
Hauptstraße		ehem. Wasserwerk einschl. Wohnhaus	Baudenkmal
Karl-Liebknecht-Str.	1	Fabrik	Baudenkmal
Burgwall-Straße	38	Villa • Einfriedung	Baudenkmal
Burgwall-Straße	40	Villa • Einfriedung	Baudenkmal
Poetschstraße	5	Wohnhaus	Baudenkmal
Poetschstraße	8a	Wohnhaus	Baudenkmal
Straße "Am Schloßgarten"	29, 30, 31		Denkmalbereich
Marktplatz	Markt 1 bis 5; Kleine Marktstr. 6 bis 10; Große Marktstr. 2 bis 11		Denkmalbereich
Kleine Marktstraße	6	Brauhaus	Baudenkmal
Große Marktstraße	14		
Hauptstraße	108a	Ölmühle	Baudenkmal
Hauptstraße	110	Wohnhaus • Wirtschaftsgebäude	Baudenkmal
Hauptstraße	140	Wohn- und Geschäftshaus	Baudenkmal
Mühlenstraße	49	Villa • Garten, Einfriedung	Baudenkmal
Mühlenstraße	47 + 48	Amtsmühle • Villa, Wirtschaftsgeb., • Einfriedung	Baudenkmal
Burgwall-Straße	4	Wohn- u. Geschäftshaus	Baudenkmal
Sachsenbergstraße	24	Schanzenhaus	Baudenkmal
Elbstraße	37, 46, 48, 60	Wohnhäuser	Baudenkmal
Lukoer Straße		sowjet. Ehrenfriedhof	Gedenkstätte
Friedhof II		OdF-Ehrenhain	Gedenkstätte
Friedhof I (Alter Friedhof)		Grufthanlagen Fam. Sachsenberg und Liebe	Gedenkstätte
Friedhof I (Alter Friedhof)		Grabmahl Urban	Gedenkstätte
Friedhof I		Pylonen	
			Fortsetzung ...



**5**  
**Anhang III**

**Forts.**  
**Baudenkmale und Denkmalbereiche. Stand April 2002**

<b>Straße/Platz</b>	<b>Nr.</b>	<b>Sachbegriff• Bauwerk-Teil</b>	<b>Ausweis-Art</b>
Dessauer Straße	50a		
Dessauer Straße	52	Bahnhof	
Dessauer Straße	93	Wohn- u. Geschäftshaus	Baudenkmal
Am Alten Friedhof		Transformatorstation	Baudenkmal
Mühlenstraße	1	Handwerkerhaus	Baudenkmal
Mühlenstraße	2	Werkhalle	Baudenkmal
Mühlenstraße	43	Wohnhaus	Baudenkmal
Am Schloßgarten	18a, 18b	Burg und Schloßgelände	
Am Schloßgarten	19	Wohnhaus	
		Schloßbrücke	
		Marienkirche, Taufstein	
		Kath. Kirche	
Meinsdorf, Lindenstr.	10- -14	Grundschule; Schulbauten unter- sch. Zeiten	Baudenkmal
Lindenstraße	28	Wohnhaus, Wirtschaftsgeb.	Baudenkmal
Rotall		Jagdschloß u. Park; 8-eckiges Pumpenhaus	
Rotall		Forsthaus Schlangengrube einschl. Wirtschaftsbau nördl. der Straße nach Roßlau, das funktional und gestalterisch zum Jagdschloß gehört	
Rotall		östlich vom Forsthaus gelege- nes Forstbedienstetenhaus mit kleinem Wirtschaftsbau	
Streetz, Dorfanger		Backhaus	Baudenkmal
Streetz		Kirche	Baudenkmal
Streetz		Paltrockmühle	Baudenkmal
Natho		Kirche	Baudenkmal



## 5

### Anhang IV

### Standorte mit Bodenbelastungen.

Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Nutzung gem. FNP	Bewertung	zeichn. Darst.
530	Elbewerk GmbH	kein konkreter Altlastverdacht	Gewerbe	gewerbliche Nutzung unbedenklich, kein Konfliktpotential	ja
531	Bahnhof Roßlau	Untersuchungen durch die DB AG ergaben Kontamination des Bodens. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nicht erforderlich.	Bahnanlagen	Weiternutzung als Bananlage unbedenklich. Bei Nutzungsänderung Bodensanierung prüfen.	ja
532	SKL- Engineering / WTZ	kein konkreter Altlastverdacht	Gewerbe	gewerbliche Nutzung unbedenklich, geringes Konfliktpotential (MKW)	ja
533	Tankstelle, kl. Marktstraße	Standort nicht mehr auffindbar, bei Tiefbauarbeiten keine Tanks gefunden	Misch	Mischnutzung möglich, unbedenklich	nein
534	Mülldeponie Industriehafen	"Altlastengutachten liegt vor; Auffüllung aus Bauschutt, Ziegel- und Betonresten, Kohle; keine Gefährdung"	Gewerbe	gewerbliche Nutzung möglich, kein Konfliktpotential	nein
535	Mülldeponie Elbewerk/ Schäferberg	"Gutachten liegt vor; Auffüllung aus Asche, Bauschutt, z.T. Hausmüll; keine Gefährdung"	Landsch.pflegefläche	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant	nein
536	Kfz-Pflegedienst Radeck/ Pizzeria	kein konkreter Altlastverdacht	Misch	Mischnutzung möglich, unbedenklich	nein
537	PGH Kfz-Handwerk/ Opel	"Altlastengutachten liegt vor; geringe punktuelle Belastungen mit MKW in Bereich der Betonböden in den Hallen"	Wohnen	Wohnnutzung ist nach Abbruch der Gebäude und Entsorgung des kontaminierten Materials möglich, kein Konfliktpotential	ja
538	Mülldeponie am Luchplatz	"Gefährdungsabschätzung liegt vor; Auffüllung mit Bauschutt, Schlacke, Kohlereste, Asche"	Misch	Mischnutzung möglich, unbedenklich	nein
539	Tankstelle Luchplatz	"Gutachten u. Sanierungskonzept liegen vor; Sanierung ist erfolgt; Altlast ist beseitigt"	Misch	kein Konfliktpotential bezüglich geplanter Nutzung	nein
540	Mülldeponie Wasserwerk	"Gutachten liegt vor; Aufschüttung aus Bauschutt, Erdaushub, geringe Mengen Hausmüll, keine Gefährdung"	Wald	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant	nein
541	Kläranlage Roßlau/ Weinberg	Klärschlammablagerungen, KA seit Dez. außer Betrieb, KA zurückgebaut, Fläche saniert, Altlast beseitigt	Ver-/Entsorgung	Nutzung als Fläche für Entsorgungsanlagen unbedenklich, Außenbereich	nein
542	Straßenmeisterei Roßlau	ehem. Nutzung als Lagerplatz für Straßenbaumaterial, kein konkreter Altlastverdacht	Misch	Mischnutzung möglich, kein Konfliktpotential	nein
543	Güterrangierbahnhof Roßlau	Havarie. Hydrauliköl ausgelaufen. Untersuchungen durch die DB AG ergaben Kontamin. des Bodens. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nicht erforderlich.	Bahnanlagen	Weiternutzung als Bananlage unbedenklich. Bei Nutzungsänderung Bodensanierung prüfen.	ja
544	Umspannwerk Cl.-Zetkin-Str.	"Gutachten liegt vor; geringfügige punktuelle MKW- Verunreinigungen, kein weiterer Handlungsbedarf"	Ver-/Entsorgung	Nutzung als Umspannwerk durch MEAG, unbedenklich	ja
545	Industriehafen Roßlau	"Altlastengutachten liegt vor; Erkundungsarbeiten an 5 Verdachtstellen, 1 sanierungspflichtige Kontamination (Dieseltankstelle/Ölabfüllbereich), Sanierung erfolgt, "	Gewerbe	gewerbliche Nutzung unbedenklich	ja
546	ehem. Kreisbaubetrieb/ Fa. Schmidt	ehem. Nutzung als Lager, Garagen, Verwaltung, kein konkreter Altlastverdacht	Misch	Mischnutzung ist unbedenklich	nein
547	Möbelwerk	"Altlastengutachten liegt vor; Altlastverdacht nicht bestätigt,"	Gewerbe	gewerbliche Nutzung unbedenklich	nein



## 5 Anhang IV

Forts.

### Standorte mit Bodenbelastungen.

Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Nutzung gem. FNP	Bewertung	zeichn. Darst.
548	ehem. Kraftverkehr/ Busmüller	Altlastenuntersuchung 1992, 1 punktförmige MKW- Kontamination des Oberbodens im Bereich des ehem. Öltanklagers, Sanierung erfolgt, Altlast beseitigt,	Gewerbe	gewerbliche Nutzung unbedenklich	nein
549	Waldgebiet Roßlau	"ehem. Schießplatz; bauliche Anlagen zurückgebaut, Vorhandensein von Munition und Sprengstoffen ist nicht auszuschließen."	Wald	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant	nein
550	Mozartkaserne Roßlau/ GG Ost	"Altlastgutachten liegt vor; 1 sanierungspflichtige Kontamination (Tankstelle), Sanierung ist erfolgt; "	Gewerbe	gewerbliche Nutzung unbedenklich	nein
551	Garnison Roßlau	"Gefährdungsabschätzung liegt vor; Tanklager, Tankstellen saniert, Kanalisation gereinigt, noch 3 sanierungspflichtige Kontaminationsflächen (Wäscherei/chem. Reinigung, Kerosinschaden/Wald, Gleisbereich), Sanierung Wäscherei läuft,"	Bahnanlagen, Wald, Grünflächen,	bei Bahnanlagen und Wald geplante Nutzung unbedenklich, nach erfolgter Sanierung der Wäscherei Nutzung als Grünanlage möglich, kein Konfliktpotential, Außenbereich	ja
552	alte Tankstelle Magd. Str. / Busmüller	Tankstelle seit über 20 Jahren außer Betrieb, Tanks noch im Boden und wahrscheinlich verfüllt,	Misch	derzeitige gewerbliche Nutzung unbedenklich; Wohnnutzung ist nicht ausgeschlossen, vor Umnutzung aber weitergehende Untersuchungen, ggf. Sanierung	ja
553	Roßlauer Schiffwerft GmbH	Altlastenuntersuchungen 1991/92 durchgeführt, 4 Verdachtsflächen, Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle (eine Fläche),	Gewerbe	gewerbliche Nutzung unbedenklich	ja
620	Müllkippe Ortstein Natho	Hausmüll, Asche, Bauschutt, natürlich bewachsen,	Landwirtschaft	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant, unbedenklich	nein
621	Deponie Ortsteil Natho	Hausmüll, Bauschutt, natürlich bewachsen,	Wald	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant, unbedenklich	nein
622	Deponie LN Pakendorf	Hausmüll, Bauschutt, Asche, natürlich bewachsen,	Landwirtschaft	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant, unbedenklich	nein
623	Mülldeponie Straße Richtung Roßlau	genauer Standort nicht mehr zu erkennen,	Landwirtschaft	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant, unbedenklich	nein
624	Mülldeponie	landwirtschaftliche Nutzung	Landwirtschaft	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant, unbedenklich	nein
625	Deponie im Waldstück	genauer Standort nicht mehr zu erkennen,	Wald	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant, unbedenklich	nein
626	Müllkippe alter Sportplatz Richtung Spitzberg	geschlossen, planiert, bewachsen,	Landwirtschaft	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant, unbedenklich	nein
627	Müllkippe am Waldrand	genauer Standort nicht mehr zu erkennen,	Landwirtschaft	Lage im Außenbereich, für FNP nicht relevant, unbedenklich	nein