

Begründung

**zum Bebauungsplan "Waldbauernschule Parnitz" der Stadt Kemberg/OT Ateritz
in der Fassung vom 10.08.2026**

**STADT KEMBERG
WALDBAUERNSCHULE PARNITZ
BEBAUUNGSPLAN
VORENTWURF**

Verfahren gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

10.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	VORBEMERKUNGEN/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen	11
3.3	Sonstige Planungen	12
3.3.1	Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK 2014)	12
3.3.2	Flächennutzungsplan	13
3.4	Planungsrechtliche Situation	13
4.	BESTANDSAUFNAHME	16
4.1	Naturräumliche und städtebauliche Situation	16
4.2	Verkehrerschließung	18
4.3	Stadttechnische Erschließung	19
4.3.1	Be-/Entwässerung	19
4.3.2	Löschwasser	19
4.3.3	Elektroenergieversorgung	20
4.3.4	Erdgasversorgung	20
4.3.5	Telekommunikation	20
4.3.6	Müllentsorgung	20
5.	PLANUNGSKONZEPT	20
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	20
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	21
5.3	Verkehrskonzept	22
5.4	Planungsalternativen	22
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	23
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	23
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
6.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche	25
6.1.3	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	25
6.2	Grünflächen	26
6.3	Flächen für Wald	27
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
6.5	Ver- und Entsorgung	28
6.5.1	Trinkwasserversorgung	28
6.5.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	29

6.5.3	Schmutzwasser	31
6.5.4	Niederschlagswasser	31
6.5.5	Elektroenergieversorgung	32
6.5.6	Gasversorgung	32
6.5.7	Telekommunikation	33
6.5.8	Abfallentsorgung	33
6.6	Altlasten/Ablagerungen/Abfall	33
6.7	Kampfmittel	34
6.8	Denkmalschutz	34
6.9	Immissionsschutz	34
6.10	Baugrund	35
7.	VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT	35
7.1	Grundlagen / Einleitung	36
7.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	36
7.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	36
7.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
7.2.1	Naturräumliche Einordnung	40
7.2.2	Umweltzustand und Nutzungen	41
7.2.3	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	41
7.2.4	Aktueller Zustand der Umwelt- und Naturschutzgüter und Entwicklungsprognose bei Durchführung des Vorhabens	42
7.2.2	Prognose der Umweltauswirkungen	60
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	61
7.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	64
7.2.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	65
7.3	Zusatzangaben	70
7.3.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	70
7.3.2	Überwachung/Monitoring	70
7.4	Zusammenfassung der zu erwartenden/wahrscheinlichen Umweltauswirkungen	71
8.	FLÄCHENBILANZ	71
9.	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	71
10.	PLANVERWIRKLICHUNG	72
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	72
10.2	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	72

10.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	72
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	72
11.1	Städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereiches	72
11.2	Ortsbild	73
11.3	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	73
12.	VERFAHRENSVERMERK	74

1. VORBEMERKUNGEN/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Kemberg plant im Ortsteil Ateritz das Areal um das ehemalige Forsthaus Parnitz, welches zwischenzeitlich als Ferienobjekt des Ministeriums für Staatssicherheit der DDR und zuletzt als Landschulheim genutzt wurde, der Nutzung als "Waldbauernschule" zuzuführen. Geplant ist ein Bildungs- und Schulungszentrum, das sich zu vorderst an private "Waldbauern" (Waldbesitzer), sich aber auch an Schulklassen und darüber hinaus an weitere, für die Waldentwicklung interessierte Nachfragegruppen wendet, welche sich den wachsenden Herausforderungen im Zuge des Waldbaus und der forstlichen Bewirtschaftungsrahmenbedingungen angesichts des Klimawandels stellen (müssen).

Dabei geht es darum, die Wälder (nicht nur die in der Dübener Heide) nachhaltig zu erhalten und insbesondere Privatwaldbesitzer bei der Bewältigung zahlreicher Herausforderungen in diesem Zusammenhang fachübergreifend zu unterstützen. Das schließt auch die Hege und Jagd innerhalb von Wäldern ein. Die naturnahe Umgebung ist dabei nicht nur perfekter Rahmen für Bildungs- und Freizeitaktivitäten rund um das Thema Wald, sondern auch entscheidend für eine praxisorientierte Aus- bzw. Weiterbildung in nachhaltiger Forstwirtschaft. Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes anzutreffenden Gebäude und bauliche Anlagen sollen, soweit für den Nutzungszweck geeignet, im Rahmen der Verwirklichung der städtebaulichen Zielstellung einbezogen werden.

Zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht für die geplante Grundstücksnutzung ist die Überplanung der zum Außenbereich (vgl. § 35 BauGB¹) gehörenden Grundstücksflächen mit einem Bebauungsplan erforderlich. Hierzu hat ein Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Kemberg gestellt. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat im Ergebnis dessen am 30.06.2025 für den vorliegenden Bebauungsplan den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll der wahrnehmbaren Nachfrage nach einer derartigen Einrichtung in Mitteldeutschland entsprochen werden. Die Lage des Bebauungsplangebietes inmitten der Dübener Heide mit seiner durch die Vornutzung geprägten baulichen Inanspruchnahme ist ein wichtiges Argument, den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme von sensiblen Flächen in nicht siedlungsräumlich vorgeprägter Lage für den vorgesehenen Nutzungszweck zu entwickeln.

Der vorliegende Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet einzuleiten und die Anfor-

¹ Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

derungen an die Entwicklung und Erschließung des Standortes, unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaften sowie die Lage innerhalb des umgebenden Naturraumes festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, die Nutzungsart "Waldbauernschule" mit ihren einzelnen Komponenten verteilt über das Areal des Bebauungsplanes in Form von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO² auszugestalten. Mit den hinsichtlich des Nutzungszwecks differenziert zu treffenden Festsetzungen soll Rechtssicherheit für die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Waldbauernschule zu sehenden Nutzungen/Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung gemäß §§ 34 oder 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. D. h., die planungsrechtliche Zulässigkeit im Bestand richtet sich im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Für die Errichtung baugenehmigungspflichtiger Bauvorhaben im Sinne der BauO LSA³ ist jedoch ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB Voraussetzung und damit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan "Waldbauernschule Parnitz" ist in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die Intensität der baulichen und sonstigen Nutzungen sowie den das Plangebiet umgebenden landschaftsräumlichen Kontext zu sehen.

Darüber hinaus ist die Erschließung in verkehrlicher wie infrastruktureller Art über den Bebauungsplan zu regeln. Hierunter fällt auch der mögliche Ausbau bestehender Waldwege. Somit hat der Bebauungsplan im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide" (LSG0035WB) und im Naturpark "Dübener Heide" (NUP_003LSA). Ausgenommen vom Landschaftsschutzgebiet sind nur die Innenbereiche von Ortslagen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und daher nicht das Plangebiet, welches dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen ist. Das bedeutet, dass das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner städtebaulichen Zielstellung einer Antragstellung auf Erlaubnis für das begehrte Vorhaben an die untere Naturschutzbehörde zu unterziehen ist, um den ansonsten bestehenden Normenkonflikt zwischen Bauen und Landschaftsschutz zu lösen.

Darüber hinaus ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG⁴ für das Plangebiet erforderlich. Vom Vorhaben betroffene

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

³ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2026 (GVBl. LSA S. 316)

⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Waldflächen sind nach Abstimmung des tatsächlichen Umfangs mit der unteren Forstbehörde zu kompensieren, wofür nach § 8 LWaldG LSA⁵ ein Antrag auf Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart zu stellen ist.

Die Notwendigkeit der vorgenannten Verfahren soll im Rahmen der hiesigen Planaufstellung seitens der beteiligten Fachbehörden geprüft werden. Im Ergebnis werden zur Planungsphase Entwurf die notwendigen Antragstellungen erfolgen und die Bauleitplanung kann rechtskonform vollzogen werden.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" befindet sich zentral gelegen in der nördlichen Dübener Heide, ca. 8 km (Luftlinie) östlich von Gräfenhainichen und 6 km südwestlich von Kemberg. Von der Ortsverbindungsstraße zwischen Radis bzw. der B 100 und der Siedlungslage Oppin an der B 2 zweigt nach ca. 1.200 m westlich von Oppin ein Waldweg nach Süden ab, von dem aus nach ca. 450 m ein Waldweg Richtung Südwesten verläuft, über den man nach ca. 1.000 m das Forsthaus Parnitz erreicht. Das räumliche Standortumfeld des Bebauungsplanes wird durch Waldflächen der Dübener Heide geprägt. Ca. 120 m südlich des Forsthauses verläuft der Buchholzbach.

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs im Norden erweitert (Bereich des Flurstücks 100, Flur 7, Gemarkung Ateritz).

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich der Flur 7, Gemarkung Ateritz. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im *Nordwesten und Nordosten* durch die Flurstücke 97, 32/1 und Anteile des Flurstücks 100, ebenfalls nördlich schließt ein das Plangebiet anteilig durchziehender Waldweg auf dem Flurstück 78/13 an den Plangeltungsbereich an;
- im *Osten* durch die Flurstücke 94, 96, 1/72, 1/70, 1/68, 1/66, 35/2 sowie das anteilig den Plangeltungsbereich durchziehende Wegeflurstück 71/13;
- im *Süden* durch die ebenfalls mit Wald bestandenen Flurstücke 99, 12/12, 12/13, 12/14 und das ebenfalls anteilig im Plangeltungsbereich verlaufende Wegeflurstück 70/13 und
- im *Westen* durch die mit Wald bestandenen Flurstücke 12/170, 12/172 und 12/128.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

⁵ Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. LSA S. 196)

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Kemberg die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Die ehemals selbstständige Gemeinde Ateritz ist seit 01.01.2006 Ortsteil der Stadt Kemberg. Ateritz ist unmittelbar dem Grundzentrum Kemberg zuzuordnen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dessau-Roßlau, das nächstgelegene Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg. Die räumliche Abgrenzung der Grund- und Mittelzentren erfolgt durch die Regionalplanung; für die Stadt Kemberg im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg".

Der Ortsteil Ateritz der Stadt Kemberg wird gemäß dem STP DV ohne Zentralörtlichkeit, mit Lage im ländlichen Raum entlang der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung bestimmt. Gemäß LEP 2010 LSA, Ziel Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Unter dem Ziel Z 130 liegt der LEP 2010 LSA fest, dass durch eine standardgemäße naturnahe Bewirtschaftung sowie natürliche Weiterentwicklung Staats- und Körperschaftswald hinsichtlich Zustand und Stabilität der Wälder erhalten und verbessert sowie die Anpassungsfähigkeit an veränderte Umweltbedingungen und gesellschaftliche Anforderungen gewährleistet werden soll. Diese landesplanerische Zielstellung steht vollständig in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Kemberg für vorliegenden Bebauungsplan.

Die des Weiteren unter Ziel Z 130 aufgeführten Zielstellungen sind Gegenstand des über das verbindliche Baurecht zu ermöglichenden Bildungs- und Freizeitangebotes im Plangebiet. Das gilt umso mehr für den Grundsatz G 124, welcher in Satz 1 zum Ausdruck bringt: "Auf die Erhaltung und Förderung der natürlichen Arten- und Formenvielfalt und eine Vermehrung stabiler, standortgerechter und naturnaher Waldbestände soll hingewirkt werden." Diesen Grundsatz macht sich die Stadt Kemberg zu eigen in Verbindung mit dem Grundsatz G

128: "Der wirksamen Unterstützung und Stärkung der Waldbesitzer durch Förderung und Gemeinwohl orientierte fachliche Beratung im Rahmen der Forstaufsicht und Betreuungsleistungen des Landes kommt besondere Bedeutung zu. ... Die überbetriebliche Zusammenarbeit der Waldbesitzer ist möglichst mit dem Ziel der Selbstständigkeit zu unterstützen."

Der Anspruch der über den Bebauungsplan verwirklicht werden soll, geht einher mit den Ausführungen der Begründung zum Kapitel 4.2.2 "Forstwirtschaft" des LEP 2010 LSA. Die hier ausgeführten Argumente werden unmittelbar Gegenstand der im Plangeltungsbereich zulässigen Schulungsangebote für private Waldbesitzer sowie weitere an bewusstem und nachhaltigem Umgang mit der Ressource Wald interessierte Gruppen:

"Der Erhaltung und Pflege des Waldes kommt als Grundvoraussetzung für eine dauerhafte Sicherung der Waldfunktionen (Ökologie, Wirtschaft, Erholung) eine große Bedeutung zu.

Die vielseitigen Funktionen des Waldes dienen neben der wirtschaftlichen Nutzung u. a dem Klimaschutz durch die Speicherung von Kohlenstoff. Die Leistungen des Waldes zum Schutz des lokalen und regionalen Klimas, zur Reinhaltung der Luft und des Wassers sowie zum Schutz des Bodens vor Erosion sind von großer Bedeutung für Mensch und Umwelt. Der Wald bietet darüber hinaus vielgestaltige Lebensräume für eine reiche natürliche biologische Vielfalt der Pflanzen und Tiere.

Im Zusammenhang mit seiner Funktion in Erholungsgebieten sowie insbesondere auch in der Nähe von Städten sichert der Wald gesunde und attraktive Lebensverhältnisse.

Zur Erhaltung und Pflege des Waldes soll Gefahren, die dem Wald insbesondere durch Immissionen und andere Verunreinigungen drohen, durch Ursachenbekämpfung entgegengewirkt werden."

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 4 "Teile der Dübener Heide". Vorbehaltsgebiete dienen gemäß Ziel Z 120 LEP 2010 LSA der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. Dabei vermittelt die Dübener Heide mit ihren Waldgebieten, kleinen Fließgewässern und Feuchtgebieten zwischen den Verbundeinheiten des Mulde- und Elbetals.

Hinweis zum Verfahren der Neuauufstellung des Landesentwicklungsplanes

Der 2. Entwurf LEP-LSA, für den das Beteiligungsverfahren öffentlicher Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG⁶ in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LPlanG LSA⁷ eingeleitet worden ist, umfasst folgende Planunterlagen: Textteil und Begründung, Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunkttraum für die Landwirtschaft sowie Umweltbericht. Das Beteiligungsverfahren ist am 17.10.2025 abgelaufen. Zwischenzeitlich wurde am 24.06.2026 das Einvernehmen zum LEP 2026 LSA im Landtag hergestellt. Der bisherige Verfahrensstand kann unter <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans> eingesehen werden.

Der 2. Entwurf LEP-LSA enthält im Kapitel 6.2.2 in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu den Raumbelangen der Solarenergie. Der Planbereich des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" zählt nach dem 2. Entwurf LEP-LSA Grundsatz G 5.2-6 Nr. 5 vollständig zum Vorbehaltsgebiet für Tourismus Nr. 5 "Gremminer See" sowie nach Grundsatz G 7.2.2-8 Nr. 6 zum Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Dübener Heide". Die vorstehend genannten Grundsätze der Raumordnung wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Sie decken sich in großen Teilen mit den auch bislang über den LEP 2010 LSA bzw. den REP A-B-W raumordnerisch vorgegebenen Grundsatzfestlegungen.

So zeigen die zum Bebauungsplan erfolgten gutachterlichen Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz auf, dass auch die im Plangebiet bestehende Überlagerung mit dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems keinen Nutzungswiderspruch bewirkt und damit keine der raumordnerischen Grundsatzfestlegung entgegenstehende Planungsabsicht verwirklicht werden soll. Zum Vorranggebiet für die Forstwirtschaft wird auf die Ausführungen zum Ziel Z 20 in Verbindung mit Ziel Z 22 und Grundsatz G 16 REP A-B-W 2018 verwiesen, die hier in gleicher Weise das Planungskonzept stützen. Die Stadt Kemberg ist sich bewusst, dass die vorliegende Bebauungsplanung den vorstehenden Anforderungen an Vorbehaltsgebiete mit ihren Festsetzungen Rechnung zu tragen hat.

Unter Kapitel 4.4.2.2 entwickelt der REP A-B-W 2018 die Zielstellungen und Grundsätze des LEP 2010 LSA weiter und setzt unter dem Ziel Z 20 die Dübener Heide als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft mit dienender Funktion für eine nachhaltige Waldbewirtschaftung und Holzversorgung fest.

Die Ausführungen der Begründung hierzu macht sich wiederum die Stadt Kemberg zu eigen im Hinblick auf die Zweckbestimmung der im Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebiete. Bei diesen sollen in praxisbezogenem

⁶ Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

⁷ Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt neu gefasst vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 18)

Umfeld die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Waldbewirtschaftung zum Erhalt und der Entwicklung naturnaher und leistungsfähiger sowie ökologisch stabiler Mischwälder mit Dauerwaldcharakter vermittelt werden. Es soll das Bewusstsein dafür gefestigt werden, dass mit der Bereitstellung des nachhaltig nachwachsenden Rohstoffes Holz klein- und mittelständige Betriebe ein dauerhaft gesichertes Auskommen erhalten und damit ein wesentlicher Baustein für die regionale Wirtschaftsentwicklung sein können. Dafür ist es wichtig, durch die Verwendung von hochwertigem und identitätsgesichertem forstlichen Vermehrungsgut gemäß FOVG⁸ die Erhaltung, Verbesserung und Mehrung des Waldes zu fördern und damit nachhaltige Forstwirtschaft zu betreiben (G 16).

Weiter heißt es in der Begründung des REP A-B-W 2018, dass "...angepasste und anpassungsfähige Herkünfte für die Aufforstung und Waldverjüngung [sind] eine wichtige und entscheidende Grundlage für ökologische Stabilität, Betriebssicherheit sowie Leistungsfähigkeit einer nachhaltigen Forstwirtschaft, gerade unter dem Gesichtspunkt der Immissionen und der prognostizierten Klimaänderungen sind."

Die Zielstellung der Regionalplanung ist es demnach, großflächige, zusammenhängende Waldgebiete in ihrer Funktion als raumbedeutsame CO₂-Senken und –Speicher, Wasser- und Luftfilter, Wasserproduzenten und zur nachhaltigen Sicherstellung der Versorgung mit Holz und forstlichen Nebenprodukten zu erhalten (Ziel Z 22 REP A-B-W 2018). Auch hierin liegt ein wesentlicher Schulungsschwerpunkt, den es am Standort des vorliegenden Bebauungsplanes auszugestalten gilt.

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung wie auch der Regionalplanung ist durch die Stadt Kemberg kein Widerspruch in Bezug auf die Festsetzungen zu den Sonstigen Sondergebieten "Waldbauernschule" gemäß § 11 BauNVO im Sinne der Standortentwicklung zu erkennen. Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben befindet sich die Stadt Kemberg mit vorliegendem Bebauungsplan "Waldbauernschule Parnitz" im Einklang mit den landesplanerischen Zielstellungen. Weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bestimmt.

3.2 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Da sich der Geltungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Dübener Heide" (LSG0035WB) und weiterhin innerhalb des Naturparks "Dübener Heide" (NUP_0003LSA) befindet, wird durch die Stadt Kemberg während des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Erlaubnis für das plangegenständliche Vorhaben "Errichtung und Betrieb einer Waldbauernschule" an die untere Naturschutzbehörde gerichtet.

⁸ Forstvermehrungsgutgesetz vom 22.05.2002 (BGBl. I 1658), zuletzt geändert durch Artikel 414 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Aufgrund der Inhalte der LSG-Verordnung ist eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet oder eine Befreiung von den Nutzungsverböten im Landschaftsschutzgebiet vorliegend nicht erforderlich. Die Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde, wie vor, stellt eine wichtige fachplanungsrechtliche Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" dar. Für das Landschaftsschutzgebiet ist dementsprechend zu prüfen, ob die Bauleitplanung den Schutzzwecken und Schutzzieleu entgegenstehen könnte. In einem Landschaftsschutzgebiet sind gemäß § 26 BNatSchG⁹, unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen, alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Da die vorliegende Bebauungsplanung den bereits vorhandenen baulichen Bestand im Wesentlichen, in Folge der geänderten zukünftigen Nutzung beibehält (vgl. Kap. 4.1), ist die Stadt Kemberg zuversichtlich, die Erlaubnis hierzu erhalten zu können. Sofern die Entscheidung hierzu positiv ausfällt, geht die Stadt Kemberg davon aus, dass ebenso die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Naturpark "Dübener Heide" fernerhin gegeben sein wird.

3.3 Sonstige Planungen

3.3.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK 2014¹⁰)

Die Stadt Kemberg verfügt über ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK), welches 2022 fortgeschrieben wurde. Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzepte haben sich in Sachsen-Anhalt als informelles und strategisches Instrument der nachhaltigen gemeindlichen Entwicklung bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der Gemeindeentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung. Für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Kemberg, insbesondere unter Beachtung des demografischen Wandels und der Wohnraumnachfrage bedarf es strategischer Informations- und Entscheidungsgrundlagen.

Eine jener Grundlagen bildet das Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK), welches auch im Rahmen seiner Fortschreibung 2022 für Parnitz keine entgegenstehenden Festlegungen zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung trifft. Somit zeigen sich keine Widersprüche für die Planungsziele des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" und das IG EK Kemberg dient weiterhin als Grundlage für die kontinuierliche und erfolgreiche Vorbereitung und Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele.

⁹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

¹⁰ IG EK Stadt Kemberg – Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept der Stadt Kemberg vom März 2014, Beschluss des Stadtrates der Stadt Kemberg vom 07.04.2014)

3.3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie unter Kapitel 3.1 ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem Entwicklungsgrundsatz der dauerhaften Erhaltung und Sicherung einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung sowie der Erweiterung der öffentlichen Wahrnehmung für die Schutz- und Klimafunktionen der Altbestände im Sinne ihrer Bewirtschaftungsziele. Für die Stadt Kemberg existiert bislang kein, das gesamte Gemeindegebiet erfassender, rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Ein Ergänzungsflächennutzungsplanes befindet sich für die bislang nicht über Teilflächennutzungspläne erfassten Teile des Gemeindegebietes in Vorbereitung (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Somit kann die als Regelfall gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des hiesigen Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" aus einem (Teil-)Flächennutzungsplan nicht zur Anwendung kommen, da die ehemals selbstständige Gemeinde Ateritz keinen Flächennutzungsplan erstellt hatte, der als Flächennutzungsplan für den heutigen Ortsteil Ateritz fortgelten könnte. Auf die Flächennutzungsplanaufstellung kann unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und damit bildungsstruktureller Belange auf keinen Fall gewartet werden, da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einen wichtigen Beitrag zur Standortsicherung für das ehemalige Forsthaus Parnitz einschließlich des Umfeldes bedeutet. Die vorliegende Planung stellt eine dringend benötigte Antwort auf die Herausforderungen dar, denen sich private Waldbesitzer angesichts des Klimawandels stellen müssen, womit die Planung gemäß § 8 Abs. 4 BauGB vor Aufstellung eines Flächennutzungsplanes aufzustellen ist (vgl. Kap. 3.4).

Die vorliegende Bebauungsplanung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Sie drückt durch die Ausweisung von Sondergebieten den planerischen Willen der Stadt Kemberg einvernehmlich mit den Zielen der Raumordnung aus. Ebenfalls steht sie keinesfalls der beabsichtigten landschaftsräumlichen Entwicklung im Stadtgebiet Kemberg entgegen und berücksichtigt in ausreichender Weise die Vorgaben der übergeordneten Planungen sowie entsprechender Fachgesetze.

Die Verwirklichung der Waldbauernschule Parnitz in Verbindung mit den nachstehend genannten wirtschaftsstrukturellen Effekten in den genannten Tätigkeitsfeldern liegt im öffentlichen Interesse.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Kemberg verfügt im Ergebnis der letzten Gemeindegebietsreform noch nicht über einen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan. Daher wird der Bebauungsplan als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt, da er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes auf der Gemarkung Ateritz nicht entgegenstehen wird und dringende Gründe gegeben sind. Vorzeitige Bebauungspläne

bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Als dringender Grund stellt sich zunächst der zunehmende Substanzverfall des Forsthausareals mit seinen aufstehenden Gebäuden und baulichen Anlagen aus zwei Jahrhunderten dar. Die für unterschiedliche Nutzungszwecke errichteten Gebäude, welche tief in der regionalen Geschichte verankert sind, erhalten die Möglichkeit zur Revitalisierung im Ergebnis der Antragstellung für vorliegenden Bebauungsplan durch die gegenwärtigen Eigentümer. Es besteht damit die Möglichkeit das historische Erbe mit einer zeitgemäßen und insbesondere mit den Landschaftsschutzziele innerhalb der Dübener Heide gut zu vereinbarende Nachnutzung zu erreichen. Der hieraus erwartbare, dem Nutzungszweck immanente ökologische Mehrwert, stellt für die Stadt Kemberg ein nachhaltiges "Wiederaufleben" einer Nutzung dar, welche als im öffentlichen Interesse stehend anzusehen ist.

Ferner hat das zu schaffende Baurecht weitreichende Bedeutung für die wirtschaftliche, gesellschaftliche und nachhaltige Entwicklung nicht nur der Region. Die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Rahmen privater Waldbewirtschaftung, im Zusammenspiel mit dem Bildungsangebot, lassen einen substanziell positiven Effekt nicht nur auf die lokale Ökonomie und Gemeinschaft erwarten. Das Vorhaben leistet einen entscheidenden Beitrag zur Regionalentwicklung, in dem es neue Wege für die nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen aufzeigt, Privatwaldbesitzern das nötige Wissen für die aktuellen Herausforderungen vermittelt und mit dem Standort des ehemaligen Forsthauses gleichzeitig auch kulturelles Erbe bewahrt.

Daneben handelt es sich um einen wertvollen Beitrag, ein zukunftsweisendes Modell für ein forstwirtschaftliches Cluster in Verbindung mit angewandtem Naturschutz hervorzubringen.

Das mittelfristig in verschiedenen Projektentwicklungsphasen angelegte Vorhaben dient der Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum. Entsprechend dem Vorhabenkonzept sollen mittelfristig neun Vollzeitarbeitsplätze entstehen können einschließlich Geschäftsführer und Standortverwaltung. Für die Integration moderner Technologien und die Digitalisierung der Bildungsangebote sowie die Durchführung von Seminaren und die Verwaltung der IT-Infrastruktur wird u. a. auch ein Fachinformatiker benötigt. Weitere Tätigkeitsfelder liegen in der Konzeption und Durchführung von Bildungs- und Erlebnisprogrammen im Freien, im Vermitteln von Fachwissen im Bereich nachhaltiger Forstwirtschaft durch Forstwirtschaftsmeister, in Lehrgängen zu Jagd und zum Jagdrecht, aber auch im gastronomischen Betrieb, der Gebäudereinigung sowie für die Pflege des gesamten Umfeldes werden Arbeitskräfte benötigt, was den vorstehend genannten Beitrag zur lokalen Beschäftigung unterstreicht.

In der Summe geht es um eine möglichst zügige Standortentwicklung mit qualifizierten Arbeitskräften aus der Region und darüber hinaus die themenbezo-

gene Professionalisierung in den Bereichen Bildung, Waldumbau und Nachhaltigkeit. Das Vorhaben wird vom Waldbesitzerverband Sachsen-Anhalt und der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau unterstützt.

Trotz der Tatsache, dass für weitere Bereiche des Stadtgebietes von Kemberg bereits (Teil-)Flächennutzungspläne vorhanden sind, ist für die Erarbeitung der Ergänzungsflächennutzungsplanung mit Blick auf eine gesamtgemeindlich abgestimmte Flächennutzungsplanung ein hoher Zeitbedarf erforderlich. Dies resultiert auch aus der Größe des Stadtgebietes. Ein Abwarten auf eine Entwicklung des hiesigen Vorhabens aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB würde damit eine zeitliche Perspektive eröffnen, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Plangebiet des Ortsteils Ateritz nicht hinnehmbar ist. Für die gemeindeweite Flächennutzungsplanung stehen zunächst für die Stadt Kemberg die Bestandsaufnahmen im Vordergrund, welche mit Blick auf den vorliegenden Standort auch losgelöst in vertiefender Weise die Bearbeitung eines Bebauungsplanes ermöglicht. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes werden beachtliche Entwicklungsnachteile für die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Ateritz befürchtet. Das ist von der Stadt Kemberg nicht gewollt.

Die vorgenannten Zusammenhänge lassen es somit für die Stadt Kemberg nicht hinnehmbar erscheinen, auf die vorliegende städtebauliche Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu verzichten. Diese ist unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen gemeinwohlorientiert und es sind dringende Gründe gegeben, die Planung zeitlich vor der perspektivischen Aufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes wirksam werden zu lassen.

In bisher durchgeführten Konsultationen ausgewählter Fachbehörden und Verwaltungen wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet mit der Zielstellung des Etablierens einer Waldbauernschule generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein allgemeiner Konsens besteht. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Kemberg.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten naturschutzfachlichen Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Plangeltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend, im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, gelöst. Insbesondere aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und innerhalb von Schutzgebieten sowie der vorliegend aufgezeigten umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird der Bebauungsplan im Regelverfahren, jedoch gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, aufgestellt.

Die Umweltprüfung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und in ihren wesentlichen Aussagen im Umweltbericht -

hier obligatorisch – dargelegt. Die Schwellenwerte des Anhangs 1 zum UVPG¹¹ bezüglich der Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung für Städtebauprojekte werden nicht erreicht. Jedoch ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG aufgrund der Inanspruchnahme von Wald ggf. erforderlich, sofern der untere Schwellenwert in der Anlage 1 Nr. 17.2.3 UVP erreicht wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgte zudem eine Auseinandersetzung hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzgebieten durch das Planvorhaben. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192), geführt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Naturräumliche und städtebauliche Situation

Das Gelände der zukünftigen Waldbauernschule befindet sich in einer naturreichen, ökologisch sensiblen Gegend, charakterisiert durch Mischwaldstrukturen und die Nähe zum Buchholzbach. Das Areal ist Teil des Landschaftsschutzgebietes "Dübener Heide" und stellt einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten dar (Naturpark).

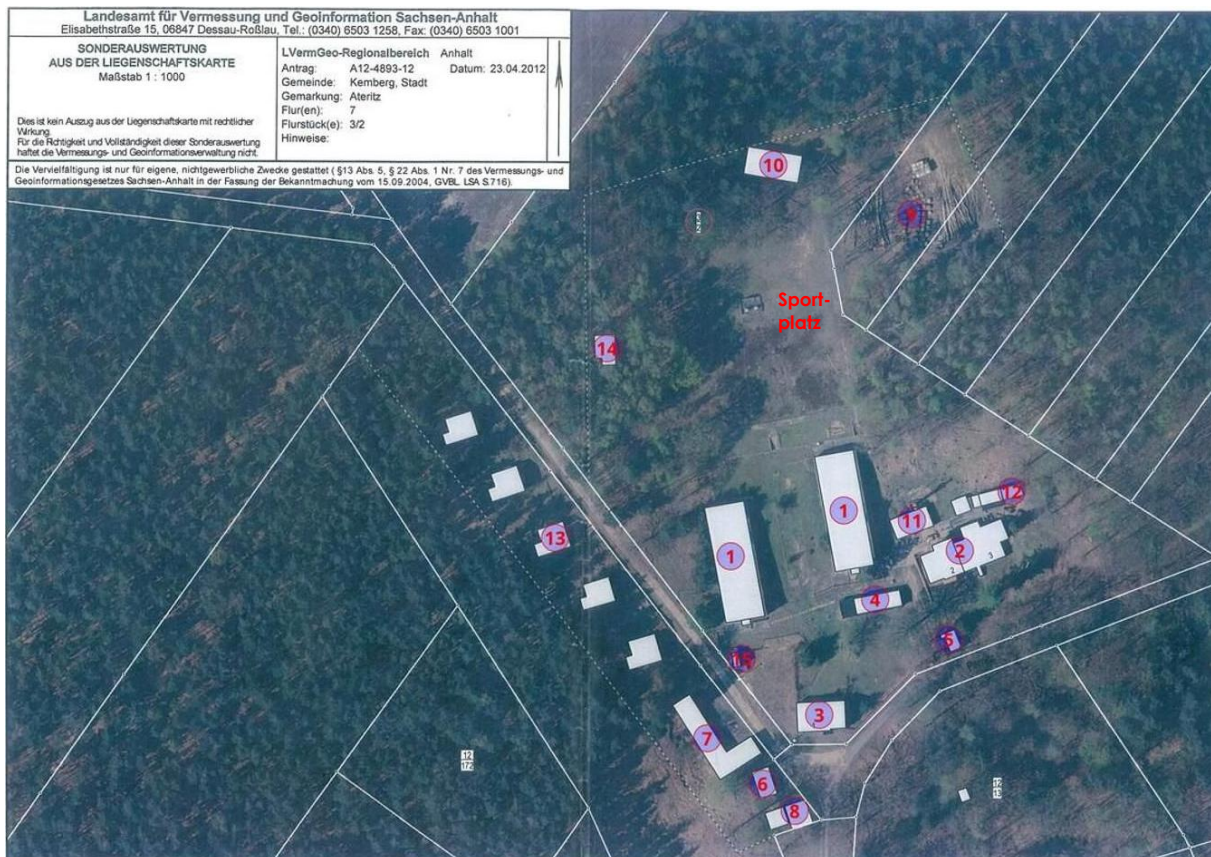
Die bislang ausgeübten Nutzungen im Plangebiet haben zu einer gewissen "Vorbelastung" geführt, insbesondere durch die frühere Funktion als Mehrzweckobjekt des Ministeriums für Staatssicherheit der DDR und die nachfolgende Nutzung als Schullandheim und Ausflugsgaststätte. Die letztgenannte Nutzung ist 1994 beendet worden, danach erfolgte Leerstand und erst ab dem Jahr 2001 wieder eine dauerhafte Wohnnutzung im Objekt.

Durch die geringfügige Nutzung der vergangenen 30 Jahre ist die Empfindlichkeit des Standortes hinsichtlich ökologischer Aspekte wieder gewachsen, insbesondere wegen seiner Nähe zu den umgebenden Waldgebieten und Wasserläufen. Daher gilt es, bei Baumaßnahmen bzw. Änderung der Landnutzung ganz allgemein im Plangebiet, sorgfältig abzuwägen, dass der Umfang der zukünftigen Inanspruchnahme für die Lehrangebote einer Waldbauernschule die Integrität des Ökosystems nicht gefährden.

Einen Eindruck von der gegenwärtigen Geländesituation zeigt nachfolgende Abbildung.

¹¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Stadt Kemberg, Ortsteil Ateritz
Bebauungsplan "Waldbauernschule Parnitz"



Quelle: Nutzungskonzept für Sonderbaufläche "Waldbauernschule/Tourismus Parnitz" Gemeinde Kemberg, OT Ateritz

Nr.	Gebäude	Stand 1990 ¹²
1	Unterkunftsgebäude	Baujahr 1977 zweigeschossige Massivbauten, beb. Fläche ca. 490 m ² , je 19 Unterkunftsräume sowie Sanitär und Funktionsräume
2	Jagdhaus (Forsthaus)	Baujahr um 1900 zweigeschossiger, unterkellelter Massivbau, beb. Fläche ca. 330 m ² , Arbeits- und Funktionsräume mit Küchentrakt
3	Kleines Forsthaus	Baujahr um 1930 zweigeschossiger Massivbau, beb. Fläche ca. 80 m ²
4	Verkaufseinrichtung	Baujahr um 1970 eingeschossige Holzbaracke, beb. Fläche ca. 80 m ²
5	Wachbungalow	Baujahr um 1980 Fertigteile, beb. Fläche ca. 24 m ²
6	Garagen	Baujahr 1987 Fertigteilgaragen, beb. Fläche 45 m ²
7	Garagen- und Werkstattkomplex	Baujahr 1985 eingeschossiger Massivbau, beb. Fläche 240 m ²
8	Bastelbungalow	Baujahr 1981 Fertigteile, beb. Fläche 42 m ²
9	17 Wohnbungalows	zwischen 2001 und 2007 abgerissen bis auf die Grundmauern/-platten

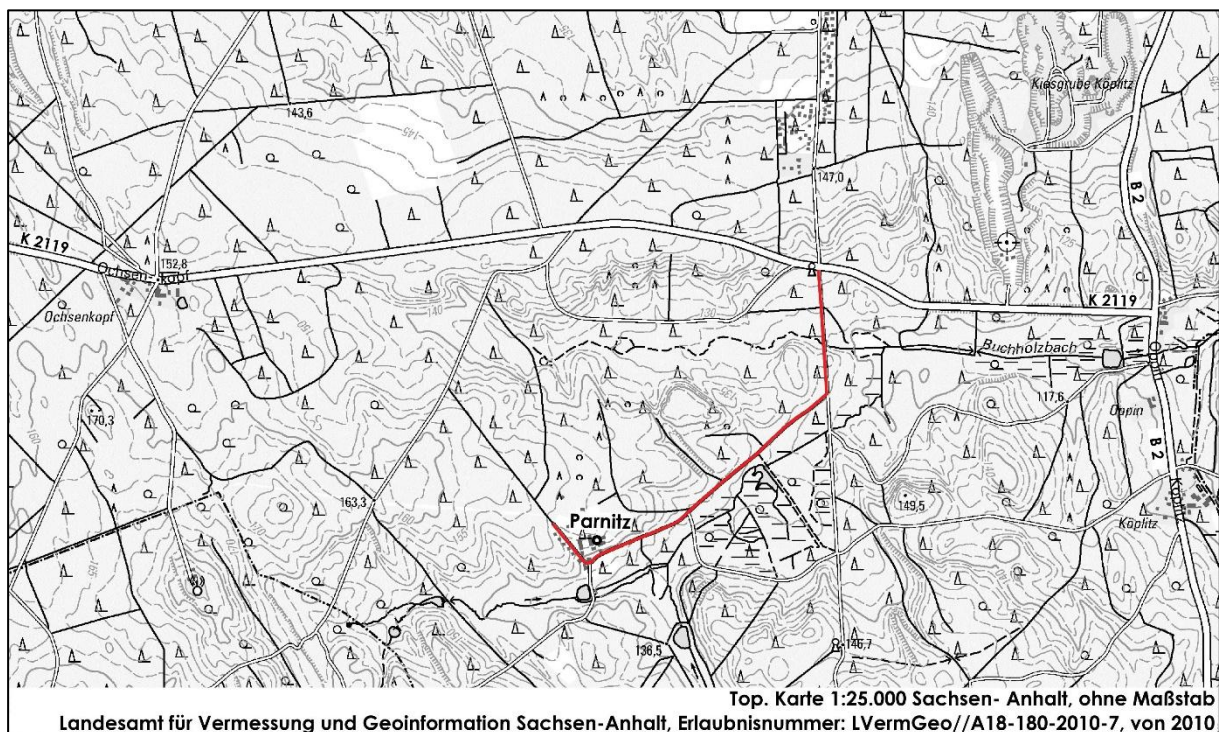
¹² gemäß Übergabe-/Übernahmeprotokoll zwischen dem Amt für Nationale Sicherheit und dem Rat des Kreises Wittenberg vom 05.02.1990

Nr.	Gebäude	Stand 1990 ¹²
10	Mehrzweckgebäude	Baujahr 1986 zweigeschossiger Massivbau, beb. Fläche ca. 157 m ²
11	Heizhaus und Gemüselager	Baujahr 1989 eingeschossiger Massivbau, beb. Fläche ca. 80 m ²
12	Wirtschaftstrakt	Baujahr 1970 eingeschossiger Bau, beb. Fläche ca. 120 m ²
13	5 Eigenheime	Baujahr 1977 eingeschossige Fertigteilhäuser mit 50%iger Unterkellerung, beb. Fläche ca. je 75 m ²
14	Bungalow mit Schuppen	ab 1979 privat genutzt durch Oberstleutnant des MfS ("Kommandanten Bungalow")
15	Trafostation	Trafostation, Baujahr 1932
	Sportplatz	Sportplatz

Der durch das ehemalige MfS-Mehrzweckobjekt Parnitz, respektive Schullandheim genutzte Flächenumfang beträgt rd. 7,82 ha.

4.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt abweigend von der Kreisstraße K 2119, welche zwischen der B 2 (Lutherstadt Wittenberg – Bad Dübener Heide – Leipzig) und der B 100 bei Radis verläuft. Von hieraus zweigt ein ca. 1.500 m langer Weg ab, welcher die Erreichbarkeit des Plangebietes sicherstellt.



Der Haltepunkt Radis mit Anbindung an die S-Bahn-Strecke Lutherstadt Wittenberg Hbf. – Bitterfeld-Wolfen – Leipzig Hbf. befindet sich in ca. 8 km Entfernung und kann in 30 Minuten mit dem Fahrrad bzw. in 15 Minuten mit dem Pkw erreicht werden. Der Bahnhof Lutherstadt Wittenberg mit Anbindung an die ICE-

Strecke Berlin – Leipzig – München befindet sich in ca. 22 km Entfernung und ist in 20 Minuten mit dem Pkw zu erreichen.

Auch mit dem Fahrrad oder E-Bike ist Parnitz gut erreichbar, obwohl die Radroute Dübener Heide (Eisenhammer – Ochsenkopf – Radis) aus dem Landesverkehrsplan 2010 bislang nicht realisiert wurde. Auch der aktuelle Landesradverkehrsplan 2030 betont, dass Naturparke wie die Dübener Heide im besonderen Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung dienen ihr touristisches Angebot, insbesondere an Wander-, Rad- und Reitwegen ausgebaut und dauerhaft unterhalten werden soll. Damit ist für die Zukunft von einer weiteren Verbesserung auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Wege in befestigter und unbefestigter Form. Darüber hinaus gibt es teilbefestigte Stellplatzflächen, welche aus der vormaligen Nutzung des Objektes resultieren. Die Haupteerschließungswege im Bereich der Flurstücke 76/13 und 71/13 befinden sich im Eigentum der Stadt Kemberg. Die Wegeverläufe der inneren Erschließung des Plangebietes stellen sich ebenfalls in befestigter und unbefestigter Form dar und erschließen einzelne Funktionsbereiche in hergebrachter Form.

Das Oberflächenwasser von den jeweiligen Verkehrsflächen im Plangebiet kann ungehindert im Seitenbereich der Wegeverläufe versickern.

4.3 Stadttechnische Erschließung

4.3.1 Be-/Entwässerung

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen (ZWAG) für den Anschluss an eine zentrale Kläranlage (langfristig) nicht vorgesehen. Gegenwärtig erfolgt die Nutzung einer abflusslosen Sammelgrube für die Abwasserbeseitigung.

Die Trinkwasserversorgungsleitung aus Richtung Ochsenkopf ist 1998 stillgelegt und im Jahr 2005 physisch von den Anlagen des Versorgungsträgers getrennt worden. Die Wasserversorgung erfolgt aktuell über einen Brunnen und eine Wasseraufbereitungsanlage.

4.3.2 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung steht gegenwärtig lediglich der vorhandene Brunnen zur Verfügung. Damit ist die Löschwasserversorgung als unzureichend zu beschreiben. Zukünftig soll die Löschwasserversorgung über Löschwasserreservoirs sichergestellt werden. Für das Gesamtobjekt des Bebauungsplanes wird der Löschwasserbedarf mit 96 m³/h seitens der unteren Brandschutzbehörde festgelegt.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das auf dem Grundstück anliegende Mittelspannungsnetz der MITNETZ Strom mbH mit einer Kundenstation mit der Bezeichnung Parnitz Ort, welche sich im Plangebiet befindet. Die Netznennspannung beträgt 20 KV, die Netzanschlusskapazität 100 KVA für gewerblichen und sonstigen Bedarf. Anschlussnutzer ist die Parnitz GmbH.

4.3.4 Erdgasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gegenwärtig keine für Hausanschlüsse geeigneten Erdgasleitungen. Die das Plangebiet von Nordwest nach Südost querende Hochdruckgasleitung TN 302 sieht keine Entnahmemöglichkeiten vor.

4.3.5 Telekommunikation

Durch die südlich des Ochsenkopfes gelegene Mobilfunkstation ist Parnitz sehr gut an das Mobilfunknetz angebunden. Die Breitbandanbindung an das Internet erfolgt über Satellit. Daneben besteht eine Telefonleitung der Telekom, welche allerdings nur eine geringe Bandbreite ermöglicht und daher derzeit nicht genutzt wird.

4.3.6 Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt seit 2021 durch die Firma ALBA. Sonderabfall, Schrott und Sperrmüll werden gemäß Satzung durch gesonderte Sammelaktionen erfasst und entsprechend der gültigen Gesetzlichkeiten entsorgt.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Schaffung von Baurecht für eine Waldbauernschule besteht die Zielstellung der Stadt Kemberg Kleinwaldbesitzern das nötige Wissen und die Fertigkeiten zu vermitteln, ihren Wald nachhaltig bewirtschaften zu können und den notwendigen Umbau hin zu klimaresilienteren Waldsystemen aktiv zu gestalten. Durch die Bereitstellung von Bau- und Freiflächen soll die Möglichkeit geschaffen werden, Bildungsprogrammen, die auf moderne nachhaltige Forstwirtschaftspraktiken ausgerichtet sind, sich auf den Schutz der Biodiversität und die Resilienz gegenüber Klimaveränderungen konzentrieren, eine Basis zu geben. Dies entspricht auch den Wünschen des Waldbesitzerverbandes, der nachdrücklich eine Anpassung der Waldwirtschaft an die veränderten klimatischen und gesetzlichen Bedingungen fordert (siehe Stellungnahme im Anhang).

Darüber hinaus soll das Vorhaben so konzipiert werden, dass es die natürliche Schönheit und biologische Vielfalt der Dübener Heide erhält und fördert. Damit

soll Raum gegeben werden für ein Lehrangebot, das Umweltbewusstsein schärft und den Teilnehmern der Schulungen essenzielle Methoden für ein effektives Management ihrer Wälder als vitale Ökosysteme im Kontext des globalen Klimaschutzes vermittelt. Die Einbettung von Umweltbildungsaktivitäten in das Kurrikulum des mit der Stadt Kemberg kooperierenden Vorhabenträgers stärkt nicht nur das Verständnis für ökologische Zusammenhänge, sondern inspiriert auch zur aktiven Beteiligung und zur Umsetzung nachhaltiger Praktiken. Das Vorbild für die mit der hiesigen Planung zu entwickelnde Waldbauernschule ist die seit über 20 Jahren bestehende Waldbauernschule in Kehlheim (Bayern).

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Kemberg besteht somit darin, ein hohes Maß an Flexibilität in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung in der spezifischen Ausnutzung der Baugebiete, Grün- und Waldflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Erschließung zu gewährleisten. Über entsprechende Freiräume soll die adäquate landschaftsräumliche Integration in die weiteren, angrenzenden Flächennutzungen (überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Flächen) erfolgen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit den durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalte der Planung werden die Randbedingungen im Rahmen des Geltungsbereiches der Planung für die Eingrünung der zukünftigen Waldbauernschule mit Vorgaben zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt. Dabei ist die Freiflächennutzung im Sinne der Aktivitäten der Waldbauernschule entsprechend zu gewichten. Ebenso zu gewichten ist die Lage im Landschaftsschutzgebiet, weswegen nachfolgende Kernpunkte für die grünräumliche Standortentwicklung stehen:

- Erhaltung des Waldcharakters in den Randbereichen, zur Einbindung die Umgebung
- planerische Sicherung von erhaltenswerten Gehölzbeständen im Plangebiet
- Schaffung bzw. Beibehaltung wertgebender Lebensraumstrukturen für die lokalen Artenvorkommen
- landschaftsgerechte Gestaltung, angepasste Nutzungsformen innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen

Maßnahmen zum Ausgleich der bei Durchführung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe bezüglich der Umweltschutzgüter, wie auch der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, werden zunächst innerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Soweit dies nicht im erforderlichen Umfang geschehen kann, muss auf zusätzliche externe Flächen für Maßnahmen zugegriffen werden.

5.3 Verkehrskonzept

Für eine gesicherte Erschließung ist die Zuwegung zur Planfläche gemäß § 4 Abs. 1 BauO LSA¹³ öffentlich-rechtlich zu sichern (Zuwegungsbaulast). Letzteres wird erforderlich, da sich der Waldweg vom Standort Parnitz zur öffentlichen Verkehrsfläche der Kreisstraße im Eigentum der Stadt Kemberg befindet, jedoch nicht dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmet ist. Der Wegeverlauf in unbefestigter Form soll erhalten bleiben.

Da das Plangebiet nicht vom öffentlichen Personennahverkehr angefahren wird, sind Regelungen in diesem Zusammenhang nicht notwendig.

5.4 Planungsalternativen

Die Errichtung eines Bildungs- und Schulungszentrums, dass sich auf nachhaltige Forstwirtschaft in Verbindung mit Digitalisierung und regionaler Förderung der Wirtschaft fokussiert und damit zeitgemäße forstliche Fortbildung ermöglicht, ist ein zentrales Anliegen nicht nur des Waldbesitzerverbandes Sachsen-Anhalt, sondern auch des Naturparks Dübener Heide. Seit der Schließung des Forstamtes Tornau wie auch der Waldarbeiterschule in Söllichau besteht in der Dübener Heide kein Ort forstlicher Wissensträger und Wissensvermittlung mehr. Mit seiner Lage inmitten des Naturparks Dübener Heide und somit einem der größten geschlossenen Waldgebiete in Mitteleuropa lässt sich Praxis und Theorie in einer Waldbauernschule bestmöglich erläutern und zeigen. Insofern wurde der Standort trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet als günstig erachtet.

Die vorhandene Erschließung, welche in ausreichendem Umfang mit vertretbaren Mitteln ertüchtigt bzw. ergänzt werden kann sowie anthropogen vorgeprägte Teilbereiche des Standortes empfehlen den vorliegenden Standort für eine Weiternutzung.

Nach grundsätzlicher städtebaulicher Diskussion um den Standort, ist die Entscheidung besonders unter dem Aspekt der nachhaltigen Nutzung im Bereich eines Objektes mit einer für die Nutzungsinhalte nahezu idealtypischen Größenordnung gefallen. Damit sollen zudem Aufwendungen und Umweltauswirkungen in Folge des Neubaus von hochbaulichen Erschließungsanlagen möglichst geringgehalten und vor Ort vorhandene Gebäude- und Erschließungssysteme genutzt und erweitert werden. Eine die Landschaftsschutzgebietsbelange nicht beeinträchtigende Nutzung kann über die vorliegende Bebauungsplanung gewährleistet werden.

¹³ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2026 (GVBl. LSA S. 316)

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Waldbauernschule" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Für die Zweckbestimmung gibt es keine Legaldefinition. Es handelt sich um ein mit vielfältigen Schulungsinhalten daherkommendes Bildungs-, Trainings- und Schulungszentrum für unterschiedliche Nutzergruppen (Privatwaldbesitzer sowie "alle am Wald Interessierten"), mit einem breiten fachlichen, praktisch-organisatorischen Bezug zu Wald, Naturraum, Bewirtschaftung und Jagd. Über das Veranstaltungsangebot mit einsatz- und praxisbezogener Qualifizierung soll am Standort Parnitz das plangegegenständliche Vorhaben im Grunde nach dem Vorbild der Bayerischen Waldbauernschule in Kehlheim betrieben werden.

Der Vielfalt des Nutzungsspektrums geschuldet, resultiert ein für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes unterschiedlicher Katalog an zulässigen Nutzungen. Allen gemein ist, dass sie der Zweckbestimmung "Waldbauernschule" unterfallen, wenngleich in den unterschiedlichen (Teil-)Sonderbaugebieten der zu erwartende bzw. gewollte Nutzungsumfang differenziert in den textlichen Festsetzungen zum Ausdruck kommt. Dies erfolgt im Wesentlichen im Rahmen der textlichen Festsetzungen Ziffern 1. und 2.. Hierbei orientiert die Planung konsequent auf die Nachnutzung bzw. Neuerrichtung/Sanierung/Nutzungsänderung der im Bestand vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen. Die Grundlage hierfür bildet das Nutzungskonzept für das Vorhaben, welches der Stadt Kemberg mit Datum 29.04.2024 durch die zukünftigen Betreiber übergeben wurde. Die Geeignetheit der baulichen Anlagen für die in den Sonstigen Sondergebieten festgesetzten Nutzungsumfänge wurde somit vorab geprüft.

Ebenfalls wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben den Schulungs- bzw. Bildungsangeboten die Möglichkeit vor Ort Unterkünfte für Übernachtungen der Gäste bereitstellen zu können. Auch hierfür sollen Gebäude bzw. Räume mit entsprechender Infrastrukturausstattung vorgehalten werden. Darüber hinaus soll über die Festsetzungen zur Art der Nutzung eine hohe Variabilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gebäude und baulichen Anlagen, aber auch Freiflächen, für den angestrebten Nutzungszweck bereitgestellt werden. Damit stellen sich die für die einzelnen Sonstigen Sondergebiete abgegrenzten Teilbereiche durchaus mit komplementären Nutzungszulässigkeiten dar, welche ein funktional wie auch städtebaulich ineinandergreifendes Nutzungsspektrum wiedergeben. Damit erhält die Waldbauernschule den Charakter einer campusartigen Bildungsstätte, welche praxisorientierte Kurse zu verschiedensten Themen rund um den Wald anbietet.

Die Zielgruppen sind die privaten und kommunalen Waldbesitzer mit ihren Familienangehörigen und ihren Beschäftigten, aber bspw. auch Schulklassen, welche Projektstage mit Walderlebnisharakter im Plangebiet verbringen sollen. Entsprechend des Charakters der Waldbauernschule unterscheidet der Bebauungsplan Unterkünfte zur Übernachtung für den vorübergehenden Aufenthalt, welche hauptsächlich für Kursteilnehmer zur Verfügung stehen werden und Gästehäuser und –wohnungen, die sowohl dem Ausbildungspersonal als auch den Kursteilnehmern und ihren Familien- oder Firmenangehörigen zur Verfügung gestellt werden sollen. Ergänzt wird das Wohnangebot durch Personalwohnungen bzw. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter des am Standort zu etablierenden Vorhabens. Mit dieser Unterscheidung wird deutlich, dass zum einen das Dauerwohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von den genannten Ausnahmen abgesehen, keinen Raum erhalten soll, ebenso wenig wie das Ferienwohnen ohne Bezug zu den Aktivitäten der Waldbauernschule.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen (GRZ) für die einzelnen Sonstigen Sondergebiete im Plangebiet festgesetzt. Das Differenzieren begründet sich aus der gewachsenen historischen Situation und dem in diesem Zusammenhang anzutreffenden Grad der Überbauung im Bestand. Mit den Festsetzungen zur Grundfläche bzw. zu den Grundflächenzahlen wird gegenüber dem Bestand ein gewisses Maß an zusätzlich möglicher baulicher Entwicklung über den Bebauungsplan vorgegeben, jedoch jederzeit die sensible Lage im Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturpark beachtet. Letzteres kommt auch dahingehend zum Ausdruck, dass für die überwiegende Zahl der Sonstigen Sondergebiete die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt wird, eine Überschreitungsmöglichkeit somit nicht zum Tragen kommt. Die Errichtung von Zaunanlagen (als sockellose Zäune) mit einer zulässigen Höhe bis zu 2,50 m ist unter Sicherheitsaspekten für die Art der baulichen Nutzung geboten.

Des Weiteren werden die Höhen baulicher Anlagen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Hierbei spielt die Einfügung der gewachsenen baulichen Situation mit den als zulässig festgesetzten Ergänzungen in den umgebenden Landschaftsraum eine wesentliche Rolle. Insofern achtet die Stadt Kemberg darauf, dass auch im Rahmen der Ertüchtigung bzw. Erweiterung bestehender baulicher Anlagen das naturräumliche Profil des Naturparks in diesem Bereich der Dübener Heide nicht beeinträchtigt wird. Das ist zweifelsfrei auch durch einen einzelnen, freistehenden Antennenmast nicht zu besorgen, der als wichtige Nebenanlage zu Kommunikationszwecken, als Bestandteil der IT-Infrastruktur, für das Bildungsangebot der Waldbauernschule notwendig ist. Der Aufstellort des Antennenmastes stellt sicher, dass die sonstigen Nutzungen im Plangebiet hiervon nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung der überkommenen Bebauungssituation, bei der dem Grunde nach keine unmaßstäblichen Baukörper anzutreffen sind. Damit verfolgt der Bebauungsplan im Wesentlichen das Ziel, den baulichen Maßstab unverändert zu lassen, auch

da das avisierte Nutzungsspektrum auf die vollständige Nachnutzung ausgerichtet worden ist.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplanes. Auch diese orientieren sich überwiegend am baulichen Bestand und werden in Teilbereichen von größeren Arealen nicht überbaubarer Grundstücksflächen umgeben. Das begründet sich darin, dass durch umgebenden Waldbestand entsprechende Abstandsflächen zu den regelmäßig genutzten Objekten der Waldbauernschule erforderlich werden, um dafür Sorge zu tragen, dass Leib und Leben bzw. Sachgüter nicht zu Schaden kommen. So besitzen die überwiegend ständig zum Aufenthalt von Personen genutzten Bereiche in der Regel Waldabstände zwischen 15,00 und 20,00 m, wenngleich Teilbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch als Versuchs- und Vorführflächen bzw. für die Anlage von Wegen in gebundener und ungebundener Bauweise zur Verfügung stehen.

Hinweise:

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die für den ruhenden Verkehr bereits vorhandenen Stellplatzanlagen, die aus der ehemals ausgeübten Nutzung flächenbezogen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden, sind weiterhin in dieser Weise zur Nutzung festgesetzt. Hinzu treten Pkw-Stellplatzanlagen nördlich und westlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Erschließungswege für die Betreiber und Gäste der Waldbauernschule. Die den Haupteerschließungswegen zugeordneten Stellplatzanlagen, wie vor, werden hinreichend sein, um den Stellplatzbedarf abdecken zu können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen objektbezogen Pkw-Abstellflächen zu schaffen/nutzen.

Auch die Nutzung der Nebenanlagen steht unter der grundsätzlichen Zielstellung der Nachnutzung der vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Inhaltlich ausgestaltet wird der Umfang der zulässigen Nebenanlagen über entsprechende textliche Festsetzungen, die den dienenden Charakter dieser Neben-

anlagen für den Nutzungszweck "Waldbauernschule" unterstreichen. Hierzu gehört auch die Zulässigkeit der Errichtung einer Sende- und Empfangsantennenanlage im Sonstigen Sondergebiet SO 9 (vgl. Kap. 6.1.2). Ebenso zählen zu den als zulässig festgesetzten Nebennutzungen die Lager- und Servicewerkstattnutzungen, Anlagen zur Wildverarbeitung sowie eine Imbissgastronomische Versorgungsmöglichkeit. Die Nebennutzungen wie vor stellen die Angebotsvielfalt der Waldbauernschule sicher und unterstreichen den Eingang zu dieser Begründung genannten Anspruch eines fachübergreifenden Schulungszentrums.

Bei den Nebenanlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien lässt der Bebauungsplan diese lediglich in Form von Kleinwindenergieanlagen zu, Großanlagen würden nicht mit der Zweckbestimmung des Plangebietes vereinbar sein. Dagegen ist die Nutzung erneuerbarer Energien mittels Photovoltaikanlagen zulässig, sodass auch im vorliegenden Plangebiet durch die Stadt Kemberg durchaus ein Beitrag zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung, unter Bezugnahme auf die Klimaschutzklausel des BauGB, nicht unterbunden werden soll. Mit Blick auf das Erscheinungsbild der Waldbauernschule stellen sich lediglich die Dachflächen von Gebäuden und Fassadenflächen als optionale Aufnahmeflächen für Photovoltaik und Solarthermieanlagen geeignet dar.

6.2 Grünflächen

An zentraler Stelle des Plangebietes werden drei private Grünflächen aneinandergrenzend festgesetzt. Die Inanspruchnahme von Freiflächen besitzt im Rahmen des Schulungsangebotes der Waldbauernschule einen nicht unwesentlichen Stellenwert. Die Vielfalt der zulässigen Nutzungen auf den festgesetzten Grünflächen kommt entsprechend des Betreiberkonzeptes über die Inhalte der textlichen Festsetzungen zum Ausdruck. In untergeordneter Form sind auch bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck der Grünflächen sowie bis zu 5 Wohnmobilstellplätze zulässig zu errichten. Letztere gewährleisten auch die Aufnahme von Gästen/Schulungsteilnehmern im Rahmen der Waldbauernschule, die mit Wohnmobilen anreisen und so den entsprechenden Stellplatzbedarf begründen.

Die Integration von Anlagen zur Greifvogelhaltung wird für den jagdlichen Teil des Bildungsangebotes erforderlich; bauliche Anlagen zur Weidetierhaltung (Stall/Unterstände) zielen auf die extensive Pflege der Grundstücksflächen im Plangebiet durch Weidetiere als zulässige Bewirtschaftungsvorgabe. Diese wird im Hinblick auf die Baugrundstücksflächen differenziert festgesetzt.

Die Festsetzungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Grünflächen erfolgen somit in einem Umfang, dass zweifelsfrei die Grünflächennutzung die dominierende in diesem Zusammenhang bleibt. Die Gliederung der Grünflächen durch Wege ist entsprechend den Nutzungsanforderungen des Gesamtstandortes zulässig.

6.3 Flächen für Wald

Im südwestlichen, nördlichen und östlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden Flächen für Wald festgesetzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Grundstückseigentum des Vorhabenträgers der Waldbauernschule. Lediglich die Waldwege, welche anteilig im Bereich der HAUPTerschließungswege ebenfalls als Flächen für Wald festgesetzt werden, befinden sich in kommunalem Eigentum der Stadt Kemberg. Die festgesetzte Abgrenzung der Waldflächen im Bebauungsplangebiet erfolgt im Ergebnis von Vor-Ort-Begehungen und ergänzend hierzu der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vermessung nach Lage und Höhe. Damit war es möglich, die Waldflächenabgrenzung nutzungsbezogen im Verhältnis zu den Grünflächen und Sonstigen Sondergebieten des Bebauungsplanes vorzunehmen.

In Teilen werden Waldflächen als "Lehr- und Versuchswald" zur praktischen Anschauung/Vermittlung von Schulungsinhalten herangezogen und dementsprechend festgesetzt. Die Waldflächen eröffnen damit Übungsmöglichkeiten für Kursteilnehmer und Gäste im Rahmen des Tätigkeitsspektrums der Waldbauernschule. Aber auch die Anlage eines Arboretums für Schulungszwecke im vorgenannten Sinne ist zulässig.

Für die Fläche für Wald mit der Bezeichnung "Erlebniswald/Waldpädagogik" wird gemäß dem Betreiberkonzept das Biwakieren und Aufstellen einfacher Übernachtungshütten als zulässig festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen weiteren Baustein für das "Walderleben" der Gäste/Schulungsteilnehmer, der unter vollständiger Berücksichtigung des vorhandenen Waldbestandes integriert werden und für Verhaltensweisen im Umgang mit vorhandenem Waldbestand sowie für Auswirkungen anthropogenen Handelns sensibilisieren soll.

Insofern leistet der Bebauungsplan mit der Festsetzung von Flächen für Wald unter städtebaulichen Gesichtspunkten einen wesentlichen Beitrag zur Klarstellung des Nutzungsumfangs im vorliegenden Plangebiet. Die Forstwirtschaft im herkömmlichen Sinne findet dagegen nicht (mehr) statt. Für die Nutzungszwecke wie vor ist die Einzäunung des Areals notwendig und damit in entsprechender Form Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Teilbereiche, die dagegen ein naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial besitzen, werden durch die Festsetzung einer Umgrenzungssignatur zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände innerhalb der Baugebiete tragen ebenso zum Gesamteindruck einer waldintegrierten Bildungsstätte bei. Auf die Ausführungen unter Kap. 1 zum Erfordernis einer Waldumwandlung wird verwiesen.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete werden die Verläufe der erschließungsnotwendigen Wege (äußere Erschließung der Sonstigen Sondergebiete) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Sie bilden innerhalb

des Bebauungsplanes für die Begünstigten bzw. Nutzer der Waldbauernschule die Erschließungsvorgabe für die jeweiligen Teilbereiche des Bebauungsplanes. Sie sind aus der Verkehrsanschauung heraus weiterhin Waldwege, die in Teilen auch dem Fuß- und Fahrverkehr der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Auch für Leitungsverläufe der Versorgungsträger stehen die bestehenden Wegeverläufe zur Verfügung. Dagegen ist die Sicherung von Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit auf festgesetzten Waldflächen entbehrlich. Eine textliche Festsetzung regelt die Einfriedungen entlang der Waldwegeverläufe. Hiervon abweichend in der Vergangenheit errichtete Zaunanlagen haben Bestandschutz.

Für die das Plangebiet querende Gashochdruckleitung wird ein Leitungsrecht für den Versorgungsträger gesichert, hier die MITNETZ Gas GmbH.

Eine weitere Sicherung von Geh- und Fahrrechten innerhalb der Sonstigen Sondergebiete stellt sich für die Stadt Kemberg nicht als erforderlich dar.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann gegenwärtig nicht vollständig als gesichert betrachtet werden. Zwar befinden sich entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen im Kontext der baulichen Anlagen. Jedoch sind diese hinsichtlich ihrer Kapazität sowie des baulichen Zustandes zu überprüfen. Weitere Leitungsverläufe werden im Plangebiet bzw. in das Plangebiet hineingeführt werden müssen, um die Gebäude und baulichen Anlagen entsprechend erschließen zu können. Die benötigten Kapazitäten sind im Rahmen von einzelobjektbezogenen Erschließungsplanungen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes separat zu ermitteln.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur vermieden werden und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

6.5.1 Trinkwasserversorgung

Bis zum Jahr 2005 war das Forsthaus Parnitz an eine Trinkwasserleitung, die zwischenzeitlich stillgelegt worden ist und vom Hochbehälter Buchholz in Richtung Ochsenkopf führte, angeschlossen. Vor einer möglichen Wiederinbetriebnahme wäre sowohl die Funktionsfähigkeit als auch die Rechtsträgerschaft der Leitung zu klären.

Alternativ besteht die Möglichkeit der Trinkwasserversorgung über Brunnen. Hierbei fallen regelmäßig Aufwendungen für den Unterhalt an, da die Überwachung des Trinkwassers turnusmäßig zu erfolgen hat in Form von Beprobungen, um die Trinkwasserqualität sicherstellen zu können. Darüber hinaus bedarf die

obligatorisch notwendige Wasseraufbereitungsanlage einer ständigen Wartung.

Ungeachtet dessen, ist die Errichtung einer leistungsgerechten Brunnenanlage auf dem Grundstück die Vorzugsvariante des Vorhabenträgers. Die Trinkwasseraufbereitungsanlage soll im Gebäudekomplex des Sonstigen Sondergebietes SO 1 eingebaut werden. Die Erfordernisse laut TrinkV¹⁴ hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach der TrinkV muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

Hinweise für den Planvollzug:

- Die Trinkwassererschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen (ZWAG) ist die Voraussetzung für die Anschlussgenehmigung bzw. Errichtung einer leistungsgerechten Brunnenanlage¹⁵ und die Grundlage für die spätere Nutzung der Trinkwasserversorgungsanlagen durch den Eigentümer.
- Die zu projektierende Lösung der Leitungsgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit dem ZWAG abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.

6.5.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Der vorhandene Teich mit Bachzulauf (Buchholzbach) südlich des Plangeltungsbereiches ist für die Löschwasserversorgung ungeeignet. Generell ist das Anlegen eines offenen Löschwasserteiches aufgrund der Lage inmitten von Laubwald nicht zu empfehlen.

Aufgrund der Weitläufigkeit des Objektes wird der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h seitens der unteren Brandschutzbehörde festgelegt. Die Sicherung des Löschwasserbedarfs soll über Zisternen bzw. Brunnen erfolgen, wobei zu letzterem der Nachweis zur Nutzungsaufnahme zu erbringen ist.

Hinweis:

In Anbetracht der Lage der Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren und der möglichen Streckenführung für Einsatzfahrzeuge sind die Anfahrtswege relativ lang. Es ist sicherzustellen seitens des abwehrenden Brandschutzes/der Stadt,

¹⁴ Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) vom 20.06.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159, 2)

¹⁵ im Zusammenhang mit der Befreiung von der zentralen Anschlusspflicht an die Trinkwasserversorgung

dass die entsprechenden Ausrückzeiten eingehalten werden können. Hierzu ist gegebenenfalls ein Gutachten zur Ermittlung der Veränderung des Risikopotenzials unter Berücksichtigung der aktuellen Brandschutzbedarfsplanung der Stadt Kemberg anzufertigen.

Die Stadt Kemberg ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung zuständig. Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens wird der mit der Stadt Kemberg kooperierende Vorhabenträger mit der Stadt eine Vereinbarung zur Übernahme der Grundschutzverpflichtungen der Gemeinde bei der Löschwasserbereitstellung abschließen.

Für eventuell erforderliche technische Mehraufwendungen für die Bereitstellung von Löschwasser und Gerät sind darüber hinaus entsprechende Vereinbarungen zur Kostenbeteiligung erforderlich. Aus brandschutztechnischer Sicht sind hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes die Regelungen der §§ 5, 14 und 50 BauO LSA zu berücksichtigen.

Hiermit im Zusammenhang bzw. darüber hinaus gibt es die nachfolgenden Hinweise für den Vollzug des Bebauungsplanes.

1. Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA)
2. Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen Gebäuden bzw. zu Grundstücksgrenzen entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist. (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA)
3. Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u. a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) einschließlich der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.
4. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend bzw. in Anlehnung an die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" zu realisieren. Für den o. g. Bereich ist ein Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300 m bereitzustellen. Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Deckung des Löschwasserbedarfs auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der

DIN 14210 "Löschwasserteiche, DIN 14220, "Löschwasserbrunnen" bzw. DIN 14230 "Unterirdische Löschwasserbehälter" eingehalten werden.

5. Baumbestände bzw. Begrünungen im Bereich von Feuerwehruzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird (BauO LSA §§ 3, 5 Abs. 2, 14, 50).

6.5.3 Schmutzwasser

Das gesamte Plangebiet ist von der zentralen Anschlusspflicht an die Abwasserentsorgung befreit. Demzufolge erfolgt die Entsorgung am Standort dezentral, da keine öffentliche Abwasserleitung anliegt. Für das Forsthaus Parnitz liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung einer Kleinkläranlage vom 26.01.2024 vor.

Für alle anderen Nutzungen im Plangebiet ist die Errichtung einer Pflanzenkläranlage am Südrand des Plangeltungsbereiches vorgesehen. Die Pflanzenkläranlage wurde bereits beantragt. Die Genehmigung liegt mit Schreiben vom 25.01.2024 vor. Die wasserbehördliche Erlaubnis umfasst eine maximale Einleitmenge von 3 m³/Tag in das Grundwasser. Die Genehmigung ist befristet bis zum 31.12.2048. Die Flächenfestsetzung für die Pflanzenkläranlage ist im Bebauungsplan ausreichend dimensioniert, um eine gewisse Variabilität bei der räumlichen Integration in das Umfeld vornehmen zu können.

6.5.4 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Das schließt auch die hierfür erforderliche Herstellung von Retentionsanlagen (z. B. Zisternen zur Aufnahme von Niederschlagswasser) ein. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude und sonstige bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Da eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers neben einem ausreichend großen Abstand zum Grundwasserspiegel auch einen entsprechend durchlässigen Untergrund voraussetzt, wird vor entsprechenden Baumaßnahmen empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, welche Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beinhalten. Die Nutzung anfallenden Niederschlagswassers zur Grundstücksbewässerung wird durch die Vorhabenträger im Plangebiet des Bebauungsplanes angestrebt.

Das auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, wie bislang auch, über die Fahrbahnseitenflächen abgeleitet bzw. vor Ort versickert werden.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG¹⁶) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA¹⁷) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 ist neben der erforderlichen Durchlässigkeit der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die konkrete Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Angaben zum Grundwasserstand erteilt der dafür zuständige Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.5.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Mittelspannungsnetz der MITNETZ Strom mbH über die Kundenstation Parnitz-Ort, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Die Netznennspannung beträgt 20 KV, die Netzananschlusskapazität 100 KVA für gewerblichen und sonstigen Bedarf. Anschlussnutzer ist die Parnitz GmbH. Das Anschlussnutzungsverhältnis wurde durch die MITNETZ Strom mbH am 11.04.2024 bestätigt.

6.5.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Bebauungsplangebietes kann mangels vorhandener Erschließungsleitungen nicht erfolgen.

¹⁶ WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

¹⁷ WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)

6.5.7 Telekommunikation

Durch eine südlich des Ochsenkopfes gelegene Mobilfunkstation ist Parnitz sehr gut in das Mobilfunknetz eingebunden. Die Breitbandanbindung an das Internet erfolgt via Satellit. Daneben existiert eine Telefonleitung der Deutschen Telekom, welche jedoch nur eine geringe Bandbreite ermöglicht und somit ungenutzt bleiben wird.

6.5.8 Abfallentsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung angeschlossen. Gegenwärtig entsorgt die Firma ALBA das Plangebiet. Der auf den Grundstücken anfallende Hausmüll ist gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Sonderabfall, Schrott und Sperrmüll werden gemäß Satzung durch gesonderte Sammelaktionen erfasst und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben entsorgt. Das Plangebiet kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

6.6 Altlasten/Ablagerungen/Abfall

Der Landkreis Wittenberg, Fachdienst Umwelt- und Abfallwirtschaft verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Landkreis Wittenberg. Der Stadt Kemberg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§2, 3 BodSchAG LSA¹⁸).

Seit 01.08.2023 gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung für den Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe oder Gemische (RC-Material, Bodenaushub mit/ohne Fremdbestandteile u. a. oder Gemische aus diesen) im Rahmen von Baumaßnahmen (technisches Bauwerk). Wird Bodenmaterial in, auf oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut oder dient zur Herstellung einer solchen, gelten die Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

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

¹⁸ BodSchAG-LSA - Bodenschutz-Ausführungsgesetz - Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

6.7 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Kemberg nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten.

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

6.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Kemberg keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

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

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

6.9 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG¹⁹), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass

¹⁹ BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen.

Abwägungsrelevante Belastungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Lage abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen auszuschließen. Das Befahren der umliegenden Wege mit Traktoren, um land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Umgebung zu erreichen, stellt keine erhebliche Immissionsbelastung für bestehende und die hinzutretenden Nutzungen dar. Somit wird es auch aufgrund der Kleinteiligkeit und der überschaubaren Nutzungsintensität des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen kommen.

Es befindet sich in der Umgebung keine Anlage, welche nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist.

Hinweis:

Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG dar. Wenn diese Immissionen über einen längeren Zeitraum an der schützenswerten Nachbarschaft auftreten, werden Abhilfemaßnahmen für erforderlich gehalten. Es sind blendarme Solarmodule zu verwenden. Dann kann davon ausgegangen werden, dass von diesen Modulen ausgehende Reflexionen keine oder lediglich eine untergeordnete Rolle spielen werden.

6.10 Baugrund

wird im laufenden Planverfahren ergänzt.

7. VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird gemäß den Maßgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Das Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" dient gleichzeitig der Erlangung der notwendigen Umweltinformationen²⁰ zur Abschätzung und Ermittlung von Art und Umfang der Umweltprüfung, die als unselbstständiges Verfahren Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Sie wird abschließend nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und im hiesigen Umweltbericht dargestellt.

²⁰ Auf ein eigenständig vorgezogenes förmliches Abfrageverfahren wurde verzichtet, das Scoping wird zusammen mit dem Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

7.1 Grundlagen / Einleitung

7.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Kemberg plant im Ortsteil Ateritz das Areal um das ehemalige Forsthaus Parnitz, welches zwischenzeitlich als Ferienobjekt des Ministeriums für Staatssicherheit der DDR und zuletzt als Landschulheim genutzt wurde, der Nutzung als "Waldbauernschule" zuzuführen. Ziel des Vorhabens ist es, den Standort zu reaktivieren und ein Bildungs- und Schulungszentrum für zeitgemäße Waldbewirtschaftung und Waldpädagogik einzurichten. Dafür soll der Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Grundlagen schaffen und baurechtlich absichern, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgen.

7.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft²¹
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{22, 23}
- Schutz des Bodens^{24, 25}
- Schutz von Kulturgütern²⁶

Gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (LEP 2010 LSA) (GVBl. LSA Nr. 2011, S. 160) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (REP A-B-W 2018), in Kraft getreten am 27.04.2019, besitzt die Stadt Kemberg den Status eines Grundzentrums. Das Gelände am Forsthaus Parnitz gehört zum Ortsteil Ateritz, dem weder im Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA) noch in Raumordnungsplänen der Regionalplanung eine zentralörtliche Funktion zugeschrieben wird, es handelt sich um einen Einzelstandort im Wald. Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde im LEP 2010 LSA die Festlegungen eines Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 4 "Teile der Dübener Heide" getroffen, Parnitz befindet sich an dessen nördlichem Rand. Im 2ten Entwurf (von 2025) für den neuen LEP wird das Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems als Nr. 6 bezeichnet und nach Norden vergrößert, für die gesamten Waldgebiete die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus Nr. 5 "Gremminer See" getroffen.

²¹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²² Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

²³ DIN 18005

²⁴ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

²⁵ Baugesetzbuch (BauGB)

²⁶ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Der REP A-B-W 2018 legt die Dübener Heide als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft für eine nachhaltige Waldbewirtschaftung und Holzversorgung fest (Z20). Die Regionalplanung will damit großflächige, zusammenhängende Waldgebiete in ihrer Funktion als raumbedeutsame CO₂-Senken und –Speicher, Wasser- und Luftfilter, Wasserproduzenten und zur nachhaltigen Sicherstellung der Versorgung mit Holz und forstlichen Nebenprodukte erhalten (Ziel Z22 REP A-B-W 2018).

Grundsatz G 124 des REP A-B-W sagt dazu: "Auf die Erhaltung und Förderung der natürlichen Arten- und Formenvielfalt und eine Vermehrung stabiler, standortgerechter und naturnaher Waldbestände soll hingewirkt werden." Grundsatz G 128 führt weiter aus: "Der wirksamen Unterstützung und Stärkung der Waldbesitzer durch Förderung und Gemeinwohl orientierte fachliche Beratung im Rahmen der Forstaufsicht und Betreuungsleistungen des Landes kommt besondere Bedeutung zu. (...) Die überbetriebliche Zusammenarbeit der Waldbesitzer ist möglichst mit dem Ziel der Selbstständigkeit zu unterstützen."

Weiter heißt es in der Begründung des REP A-B-W 2018: "...angepasste und anpassungsfähige Herkünfte für die Aufforstung und Waldverjüngung sind eine wichtige und entscheidende Grundlage für ökologische Stabilität, Betriebssicherheit sowie Leistungsfähigkeit einer nachhaltigen Forstwirtschaft, gerade unter dem Gesichtspunkt der Immissionen und der prognostizierten Klimaänderungen."

Die Zielstellung der Regionalplanung ist es demnach, großflächige, zusammenhängende Waldgebiete in ihrer Funktion als raumbedeutsame CO₂-Senken und –Speicher, Wasser- und Luftfilter, Wasserproduzenten und zur nachhaltigen Sicherstellung der Versorgung mit Holz und forstlichen Nebenprodukten zu erhalten (Ziel Z 22 REP A-B-W 2018). Auch hierin liegt ein wesentlicher Schulungsschwerpunkt, den es am Standort des vorliegenden Bebauungsplanes auszugestalten gilt.

Der REP A-B-W setzt die Zielstellung des Landesentwicklungsplanes in regionales Handeln um, der geltende Landesentwicklungsplan LEP 2010 LSA betont die Bedeutung der Wälder für das Ökosystem und für die Menschen:

Der Erhaltung und Pflege des Waldes kommt als Grundvoraussetzung für eine dauerhafte Sicherung der Waldfunktionen (Ökologie, Wirtschaft, Erholung) eine große Bedeutung zu.

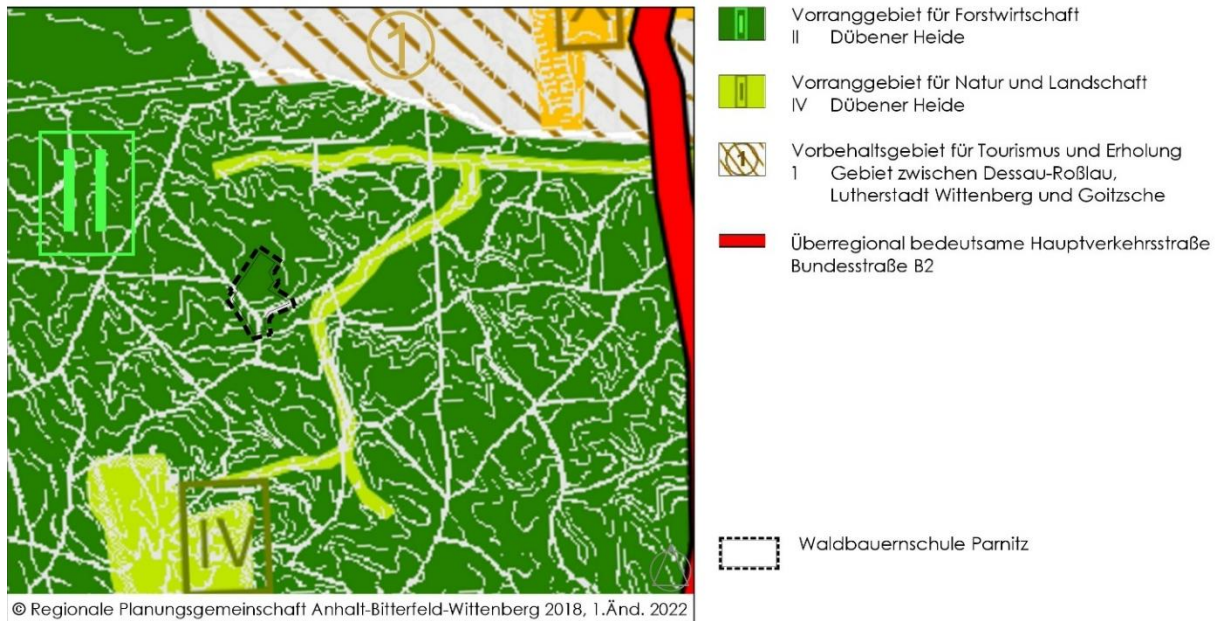
Die vielseitigen Funktionen des Waldes dienen neben der wirtschaftlichen Nutzung u. a dem Klimaschutz durch die Speicherung von Kohlenstoff. Die Leistungen des Waldes zum Schutz des lokalen und regionalen Klimas, zur Reinhaltung der Luft und des Wassers sowie zum Schutz des Bodens vor Erosion sind von großer Bedeutung für Mensch und Umwelt. Der Wald bietet darüber hinaus vielgestaltige Lebensräume für eine reiche natürliche biologische Vielfalt der Pflanzen und Tiere.

Im Zusammenhang mit seiner Funktion in Erholungsgebieten sowie insbesondere auch in der Nähe von Städten sichert der Wald gesunde und attraktive Lebensverhältnisse.

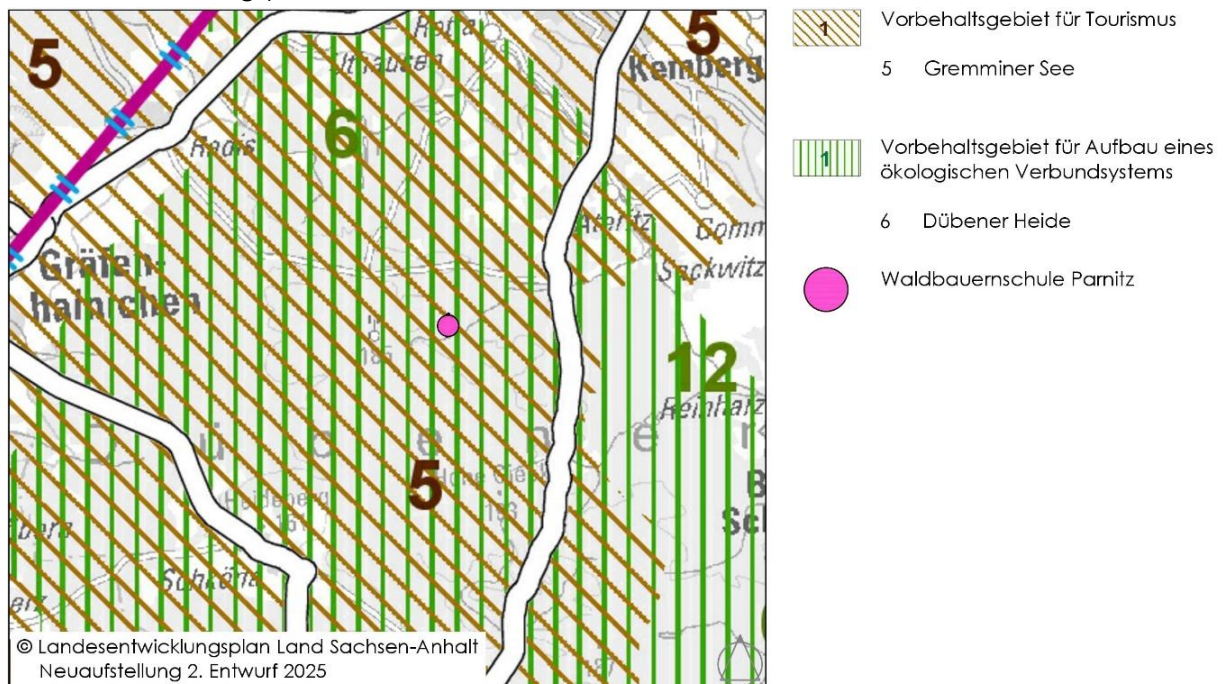
Zur Erhaltung und Pflege des Waldes sollen Gefahren, die dem Wald insbesondere durch Immissionen und andere Verunreinigungen drohen, durch Ursachenbekämpfung entgegengewirkt werden.

Regionaler Entwicklungsplan

Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 u. 1.Änd. 2022



Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010



Landesentwicklungsplan Sachse-Anhalt – Neuaufstellung 2. Entwurf 2025



Für das Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der zu erstellende Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet gemäß § 3 Abs. 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Der folgende Umweltbericht beinhaltet auch die für das hiesige Verfahren erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.²⁷

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz" befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide" (LSG0035WB) und im Naturpark "Dübener Heide" (NUP_003LSA). Ausgenommen vom Landschaftsschutzgebiet sind nur die Innenbereiche von Ortslagen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und daher nicht das hiesige Plangebiet, welches dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen ist. Das bedeutet, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner städtebaulichen Zielstellung auf Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken und Entwicklungszielen des LSG zu prüfen ist, um den ansonsten bestehenden Normenkonflikt zwischen Bauen und Landschaftsschutz zu lösen. Zu prüfen ist auch, ob eine Ausnahme/Befreiung von den Bestimmungen gewährt werden kann. Dafür bedarf es einer Antragstellung auf Erlaubnis für das begehrte Vorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde.

Darüber hinaus muss der Waldstatus im Plangeltungsbereich geklärt werden und inwieweit dieser durch das Vorhaben verändert wird, wenn es sich um eine

²⁷ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. vom 24.11.2006, Wiederinkraftsetzung und 2. Änderung gem. RdErl. vom 14.04.2009 (MBL. LSA Nr. 13/2009)

Waldumwandlung im Sinne des Waldgesetzes handelt. Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG²⁸ wäre für das Plangebiet eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn das gesamte Gelände als Wald einzustufen ist (einschließlich der Bauflächen) und der Plangeltungsbereich komplett als "umgewandelt" anzusprechen wäre. Vom Vorhaben durch Waldumwandlung betroffene Waldflächen sind zu kompensieren, wofür nach § 8 LWaldG LSA²⁹ ein Antrag auf Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart zu stellen ist.

Die vorgenannten Verfahren sollen parallel zur hiesigen Planaufstellung erfolgen. Erst mit deren positivem Abschluss kann die Bauleitplanung rechtskonform vollzogen werden.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Ansprüche der Bevölkerung/der benachbarten empfindlichen Nutzungen
- Berücksichtigung/Erhaltung und/oder Ersatz berührter Naturhaushaltsfunktionen und Biotopstruktur
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sowie Erhaltung von Lebensräumen
- Erhaltung der landschaftsbildwirksamen Gehölzstrukturen
- landschaftsbildgerechte Gestaltung von Freiflächen, Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze

7.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung in Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet der Landschaftseinheit Dübener Heide zuzuordnen. Dabei befindet sich der OT Ateritz mit den Standort Parnitz bereits in der zentralen Dübener Heide, die durch große zusammenhängende Waldgebiete gekennzeichnet ist, lediglich um die Dörfer herum befinden sich kleine Rodungsinseln.

²⁸ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

²⁹ Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. LSA S. 196)

Maßgeblich für die heutige Geländegestalt sind die geologischen Vorgänge der Saalekaltzeit. Die zentrale Dübener Heide wird von einer Stauchendmoräne geprägt, an die sich saumartige Sanderflächen und ausgedehnte wellige, teilweise übersandete Moränenflächen anschließen. Die Sanderflächen sind heute überwiegend mit Kiefernforsten bestückt. Im Bereich der Endmoränen sind auch naturnähere Waldgesellschaften der Rotbuchenwälder und der lindenreiche Eichen-Hainbuchenwälder zu finden, in den Bachtälern und Niederungen treten auch (kalkreiche) Erlensumpfwälder und verwandte Waldgesellschaften auf.

7.2.2 Umweltzustand und Nutzungen

Die Biotopausstattung im Plangebiet ist im zentralen Bereich hauptsächlich durch Gebäude und Befestigungsflächen der vorhergehenden Nutzungen bestimmt, die von Wald umgeben sind. Zwischen den Gebäuden befinden sich Grünflächen, teilweise befinden sich auch Gebäude, vorwiegend Holzhütten innerhalb des Baumbestandes. Das Gelände ist in den umgebenden Wald eingebettet und kaum einsehbar. Lediglich von der südlichen Zufahrt bieten sich Einblicke. Die historischen Gebäude Forsthaus und "Jagdhaus Parnitz" sind gut wahrnehmbar, die dahinter befindlichen DDR-Bauten bei genauerem Hinsehen. Die baulichen Hinterlassenschaften der ehemaligen Stasi-Liegenschaft und des Kinderferienlagers sind teilweise in ruinösem Zustand, insbesondere die Bungalowreihe im Westen des Geländes. Die sogenannte Kommandantenhütte im Wald und die beiden großen Unterakunftsgebäude sowie die nördlichen Versorgungsgebäude des Ferienlagers bedürfen der Sanierung. Die kleinen Gebäude des Ferienlagers im Norden wurden oberflächlich rückgebaut, Fundamente und Oberflächenbefestigungen sind noch vorhanden. Gegenwärtig nutzen die Eigentümer hauptsächlich das historische Jagdhaus, außerdem wird der Wald auf dem Gelände bewirtschaftet und die Grünflächen werden extensiv gepflegt.

Im zentralen Bereich sind die Schutzgüter aufgrund der vorgehenden intensiven Nutzung hochgradig überprägt und nur noch eingeschränkt funktions- und leistungsfähig, im umgebenden Waldbestand sind die Naturhaushaltsfunktionen leistungsfähiger und nur stellenweise/punktuell durch Bebauung oder forstwirtschaftliche Betriebseinrichtungen überprägt.

7.2.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im gegenwärtigen Zustand sind nur einige Gebäude auf dem Gelände voll nutzbar, die Eigentümer nutzen hauptsächlich das historische Hauptgebäude (Jagdhaus) und die Nebengebäude im dortigen Umfeld. Die Bungalows im Westen und die Gebäude des ehemaligen Ferienlagers/Schullandheim sind für die ursprünglichen Zwecke nicht mehr geeignet. Wenn das Vorhaben nicht durchgeführt wird, bleiben die Gebäude dem weiteren Verfall überlassen, die bisher offenen Flächen würden zunehmend von Ruderalvegetation besiedelt, im weiteren Verlauf der natürlichen Sukzession würden die Flächen verbuschen. Der Wald würde sich durch Naturverjüngung weiterentwickeln, ähnlich

wie die umliegenden Waldgebiete. Nicht unwahrscheinlich wäre, begünstigt durch die abgeschiedene Lage auch, dass bei ausbleibender regulärer Nutzung, wenn nicht permanent Personen anwesend sind, illegale Nutzungen, Müllablagerungen, Diebstahl oder Vandalismus auftreten.

7.2.4 Aktueller Zustand der Umwelt- und Naturschutzgüter und Entwicklungsprognose bei Durchführung des Vorhabens

Der Bebauungsplan "Waldbauernschule Parnitz" wird auf einem teilweise bereits durch bauliche Nutzungen geprägten und durch Versiegelungen veränderten Terrain entwickelt, das hinsichtlich seiner Nutzungsgeschichte immer ein Einzelstandort im Wald und von der Eigenart der Nutzung her mit dem Wald verbundener Standort war. Da das Gelände von allen Seiten mit Gehölzstrukturen umgeben ist, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den umgebenden Naturraum. Im Sinne der flächensparenden Nutzung von Grund und Boden und dem Erhalt der natürlichen Ressourcen, zu denen auch die freie Landschaft zählt, erfolgt hier aber doch eine Zustandsveränderung. Durch die Nutzungsaufgabe und die damit eingetretene Ruhe wurde das Gelände als Lebensraum für die heimische Tierwelt attraktiver.

a) Fläche

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt rd. 5,14 ha, die als Sondergebiete (SO 1 bis SO 9), Versorgungsfläche, Grün- und Waldflächen überplant werden. Die vorhandene äußere Erschließung über einen ausgebauten Forstweg ist ausreichend, ebenso die interne Wegestruktur, für beides werden Wegerechte festgesetzt. Der vorhandene Wald soll soweit als möglich erhalten werden, dafür werden rd. 2,04 ha Fläche für Wald festgesetzt, rd. 0,28 ha davon als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen mit randlicher T-Signatur. Private Grünflächen werden auf 0,51 ha festgesetzt, das beinhaltet auch Flächen mit Baumbestand, in welche aber auch andere Nutzungen mit eingebracht werden können, die der Waldbewirtschaftung dienen. Innerhalb der Baugebiete befindliche Gehölzflächen (rd. 0,45 ha) werden in SO 5, SO 6 und SO 7 mit einer Erhaltungssignatur umgrenzt. Zur Eingrenzung der zulässigen Überbauung werden niedrige Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,5 und explizite Grundflächenfestsetzungen vorgenommen. Die Sondergebiete umschreiben im Wesentlichen den vorhandenen Bestand an Gebäuden und die sie umgebenden Nutzflächen, außerdem für den jeweiligen Nutzungszweck definierte abgegrenzte Bereiche für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen. Weiterhin werden Flächen für Versorgungsanlagen für die Elektroversorgung, für Abwasseranlagen einschließlich einer Pflanzenkläranlage festgesetzt.

b) Mensch

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass im Plangeltungsbereich, sowie in den umliegenden Waldgebieten, gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind derzeit keine Geruchsquellen

vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf das Gelände haben könnten. Schallemissionen aus der Umgebung treten nur sporadisch im Zusammenhang mit der Forstwirtschaft auf, Verkehre ebenfalls. Durch die Bewirtschaftung des Anwesens und die geplante Waldbauernschule werden hauptsächlich Betriebsgeräusche durch Maschineneinsatz im Zuge der Waldbewirtschaftung und im Rahmen der geplanten Lehrgänge – tagsüber – erzeugt, außerdem in geringem Umfang Verkehr.

Altlasten wurden nicht festgestellt, das Gelände ist auch nicht als Kampfmittelverdachtsfläche gelistet.

Das Erholungspotenzial des Geländes ist hoch, wegen des aktuellen Zustands jedoch nicht "abrufbar". Die ursprüngliche Attraktivität als Ausflugsziel mit Gaststätte und "Schwanenteich" ist nicht mehr gegeben. Die Dübener Heide insgesamt hat ein hohes Erholungspotenzial bezüglich der naturbezogenen ruhigen Erholung. Sie bietet eine störungsarme, von unzerschnittenen Waldgebieten geprägte, nur gering besiedelte Landschaft, heute weitgehend ohne größere Industrien oder sonstige Lärm- und Schadstoffquellen.

Umweltauswirkungen:

Gesundheitsgefährdungen oder Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da geräuschintensivere Tätigkeiten nur im Zusammenhang mit der Waldbewirtschaftung und im Rahmen der geplanten Lehrgänge – tagsüber - stattfinden werden.

c) Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

Hauptsächlich treten Biotoptypen verschiedener Waldgesellschaften auf, wie sie auch im Umfeld des Plangeltungsbereiches zu finden sind. Neben naturnahen Laub-Mischbeständen wurden auch nicht-heimische Laub-Nadel-Bestände sowie Kiefernwald festgestellt.

Ein kleiner Feuchtwald-Standort befindet sich südlich des Geländes im Umfeld des Parnitzer Teichgrabens / Buchholzbach. Im Norden außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Reste einer Weihnachtsbaumplantage, in den Wald sind punktuell kleine Gebäude (Hütten) eingestreut. Im zentralen Bereich befindet sich eine Rasenfläche mit Anklängen an Trockenrasen, allerdings ohne wertgebende Arten. Weitere Rasenflächen und ehemalige Rabatten umgeben die beiden großen Gebäude, südlich davon befindet sich ein ehemaliger Wirtschaftsgarten. Im Umfeld des ehemaligen Jagdhauses stocken mehrere größere Einzelbäume, darunter eine ältere Eiche, im ehemaligen Wirtschaftsgarten sind nur noch spärlich Obstgehölze zu finden.

Als Ausgleich für einen vom vorhergehenden Eigentümer verursachten Eingriff, haben die jetzigen Eigentümer im westlichen Plangebiet eine Aufforstung vorgenommen.

Über Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten ist bisher nichts bekannt. Auch wurden bei den bisher vor Ort durchgeführten Untersuchungen keine festgestellt. Bemerkenswert sind die Vorkommen von Eichenwäldern, die dem FFH-Lebensraumtyp 9190 (WQA) - Alte bodensaure Eichenwälder mit *Quercus robur* - zugeordnet werden und eine der typischen naturnahen Waldgesellschaften der Dübener Heide darstellen.

Als weiterer FFH-Lebensraumtyp tritt auf dem feuchteren Standort im Umfeld des Buchholzbaches und der südlichen Zufahrt der FFH-LRT 9160 (WCA) Subatlantische oder mitteleuropäische Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald auf. Weiter südlich (westlich der Zufahrt, außerhalb des Plangeltungsbereiches) befindet sich auch ein trockengefallener Teich, der mit Binsen, Seggen und Schilf besiedelt ist. Am Rand des Teiches wurden Erlen angepflanzt, es hat sich eine kleine Weichholzaue entwickelt.

Kiefern-Eichen-Mischbestand (XKI) ist in etwa in derselben Größenordnung vertreten. Im Westen des Plangeltungsbereiches stockt ein Kiefernbestand mit Unterwuchs aus Eichen und weiteren heimischen Arten. Die Ersatzaufforstung (s. o.) wurde mit Eichen und Douglasien vorgenommen, aufgekommene Buchen wurden innerhalb der Maßnahme umgesetzt. Die Aufforstung ist mit einem Zaun gegen Verbiss geschützt.

Durch die Eigentümer wurde ein Artenschutzgutachten beauftragt, die Biotop- und Artenerfassungen wurden hauptsächlich 2025 durchgeführt, weitere Ortsbegehungen erfolgten bis Juni 2026. Der Kartierungsumfang war im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg abgestimmt worden. Mit Stand 07/2026 liegt ein Kartierbericht und eine Biotoptypenkarte vor, die Ergebnisse können für den Vorentwurf berücksichtigt werden. Bis zum Entwurf des Bebauungsplanes (nächster Verfahrensschritt) wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt, der das örtliche Artenpotenzial hinsichtlich möglicher Vorkommen und Gefährdungen von streng und besonders geschützten Arten, FFH-Arten und Arten nach EU-Vogelschutzrichtlinie untersucht.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte mittels Detektor, Horchboxen und Netzfang. Außerdem wurden geeignete Bäume und die Gebäude auf Quartiersbesatz untersucht. Mops- und Zwergfledermaus waren die einzigen beiden Arten, die auch mit Netzfang nachgewiesen werden konnten. Die Mopsfledermaus hat wahrscheinlich in der Nähe ein Reproduktionsquartier.

Die Baumkontrolle gab keine Hinweise auf potenzielle Fledermausquartiere, in 2 Gebäuden wurden Quartiere festgestellt. Im Dachgeschoss des Jagdhauses befindet sich ein Wochenstubenquartier der Breitflügelfledermaus, die Garagen dienen als Quartier für das Braune Langohr. Wahrscheinlich wechselt der Wochenstubenverband zwischen den einzelnen Garagen. Alle erfassten Fledermausarten sind für die Dübener Heide typisch und kommen hier regelmäßig

vor, neben den nachgewiesenen Arten könnten auch andere zumindest temporär im Untersuchungsgebiet Quartiere finden. Alle in Deutschland lebenden Fledermausarten sind streng geschützt nach BNatSchG und fallen unter den Schutzstaus der FFH-Richtlinie. Im Planungsfall kommt ihnen besondere artenschutzrechtliche Relevanz zu.

Fledermausarten im UG Parnitz und dessen Umfeld³⁰

wiss. Name	deutscher Name	Nachweis	BNatSchG	FFH-RL	RL D	RL LSA
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	D, Q	s	IV	3	3
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	D	s	IV	V	2
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	D	s	IV	D	2
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	D, NF	s	II, IV	2	2
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	D	s	IV	*	3
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	D, NF	s	IV	*	3
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Q	s	IV	3	2

BNatSchG: s - streng geschützt (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG i. V. m. FFH-RL]
Rote Listen: D – Meinig et al. (2020) LSA – Schönbrodt & Schulze (2017)
Nachweis: D – Detektor; NF – Netzfang; Q -Quartierfund

Fledermausnachweise im UG Parnitz mittels Detektor (incl. Horchboxen) und Netzfang³¹

wiss. Name	deutscher Name	NF_1	NF_2	HB_1	HB_2	HB_3	HB_4
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus				X	X	X
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler					X	
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler					X	X
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	X	X	X	X	X	X
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus					X	
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	X	x	X	X	X	X
<i>Myotis spec.</i>	(vgl. Text)			X	X	x	X
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	nur im Quartier nachgewiesen					

Insgesamt wurden im Plangebiet und in der Umgebung 19 Brutvogelarten festgestellt, die meisten davon mit jeweils 1 Brutpaar; Zilpzalp, Rotkehlchen und Blaumeise jeweils mit 2 Brutpaaren. Während der Kartierungen wurden keine Greifvögel beobachtet, die Horstsuche im Umfeld ergab keinen positiven Befund.

³⁰ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Bebauungsplanaufstellung "Waldbauernschule Parnitz" Kartierbericht Pflanzen, Biotope, Brutvögel, Stand: 27. November 2025 mit 1. Änd. v. 27.07.2026

³¹ ebenda

Die kartierten Brutvogelarten sind für die Region typisch und (noch) nicht gefährdet. Bei den meisten handelt es sich um walddtypische Arten, die im Plan- gebiet entsprechend auch hauptsächlich in den bewaldeten Bereichen brü- ten. Die Häufung der Brutplätze an den Rändern des untersuchten Geländes lässt darauf schließen, dass die Reviere sich über den umliegenden Wald er- strecken. An gebäudebewohnende Arten wurden nur Hausrotschwanz und Bachstelze festgestellt, einige Arten wie Kohl- und Blaumeise und Grauschnäp- per haben ihre Reviere sowohl im Wald als auch im Bereich von Gebäuden. Hinweise auf weitere potenzielle Gebäudebrüter-Vorkommen (z. B. Waldkauz) gab es nicht.

Alle festgestellten Brutvogelarten gelten als "europäische Vogelarten" und sind nach BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten und Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen. In der Roten Liste für Deutschland wird der Star (1 Brutvorkommen im Gelände) als gefährdet eingestuft, in Sachsen-Anhalt steht er auf der Vorwarnliste. Die Gutachter be- werten die Bedeutung für Brutvögel als durchschnittlich.

Brutvogelarten und deren Bestände im Untersuchungsgebiet 2025³²

Wiss. Name	Deutscher Name	Kürzel in Abb.	BNatSch	VSRL	RL D	RL LSA	Bestand BP
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	Rt	b	-	*	*	1
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	Bm	b	-	*	*	2
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	b	-	*	*	1
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	Wls	b	-	*	*	1
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi	b	-	*	*	2
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	Mg	b	-	*	*	1
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	Z	b	-	*	*	1
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber	Kl	b	-	*	*	1
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer	Wb	b	-	*	*	1
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S	b	-	3	V	1
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A	b	-	*	*	1
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel	Sd	b	-	*	*	1
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper	Gs	b	-	V	V	1
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	R	b	-	*	*	2
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	b	-	*	*	1
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Fe	b	-	V	V	1
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba	b	-	*	*	1

³² LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Bebauungsplanaufstellung "Waldbauernschule Parnitz"
Kartierbericht Pflanzen, Biotope, Brutvögel, Stand: 27. November 2025 mit 1. Änd. v. 27.07.2026

Wiss. Name	Deutscher Name	Kürzel in Abb.	BNatSch	VSRL	RL D	RL LSA	Bestand BP
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B	b	-	*	*	2
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	Sti	b	-	*	*	1

RL LSA, Rote Liste Sachsen-Anhalt (SCHÖNBRODT & SCHULZE 2017); **RL D**, Rote Liste Deutschlands (RYSLAVY et al. 2020): 3 = Gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste; **VSRL**, Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union (Schutzstatus): I = Arten des Anhangs I der VSRL

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz (Schutzstatus): b = besonders geschützte Art;

BP - Brutpaar

Brutvögel im UG Parnitz, 2025 (Karte: OpenStreetMap)³³

³³ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Bebauungsplanaufstellung "Waldbauernschule Parnitz"
Kartierbericht Pflanzen, Biotope, Brutvögel, Stand: 27. November 2025 mit 1. Änd. v. 27.07.2026



Amphibien

Vorkommen von Reptilien und Amphibien sind nicht gänzlich auszuschließen. Der kleine Teich im Süden (außerhalb des Plangeltungsbereiches) stellt prinzipiell ein geeignetes Laichgewässer dar, war aber zum Zeitpunkt der Kartierung durch den Biberstau am Buchholzbach nur temporär wasserführend. Es wurden 3 Amphibienarten erfasst, die alle nicht dem FFH-Schutzstatus unterliegen. Wegen der Austrocknung infolge der Biberaktivitäten ist der Teich aktuell nicht als Laichhabitat für Amphibien geeignet.

Schutzstatus der Amphibienarten des Untersuchungsgebietes³⁴

Trivialname	Wissenschaftlicher Name	Gesetzl. Schutz	RL LSA	RL D	Planungsrelevanz
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	§, BK Anh.III,	V	*	
Teichfrosch	<i>Pelophylax kl. esculentus</i>	§, BK Anh.III, FFH V	*	*	
Teichmolch	<i>Lissotriton vulgaris</i>	§, BK Anh.III	*	*	

RL LSA - Rote Liste Sachsen-Anhalt; RL D – Rote Liste Deutschland

Reptilien

Im Rahmen der Reptilienerfassung wurden 4 Arten festgestellt: Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche und Schlingnatter. Die meisten Nachweise erfolgten für die Zauneidechse, die die "urbanen Bereiche" des Untersuchungsgebietes besiedelt, in Randstrukturen (Holzlagerplatz) wurde die Waldeidechse festgestellt, der Nachweis der Blindschleiche erfolgte im südlichen Bereich des Geländes an lichten, offenen Waldstrukturen. Der Schlingnatter wurde am Waldrand südlich des ehemaligen Jagdhauses nachgewiesen.

Schutzstatus der Reptilienarten des Untersuchungsgebietes³⁵

Trivialname	Wissenschaftlicher Name	Gesetzl. Schutz	RL LSA	RL D	Planungsrelevanz
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	§, FFH IV, BK Anh.III	3	V	X
Waldeidechse	<i>Zootaca vivipara</i>	§, BK Anh.III	*	*	
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	§, BK Anh.III	*	*	
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	§, FFH IV, BK	G		X

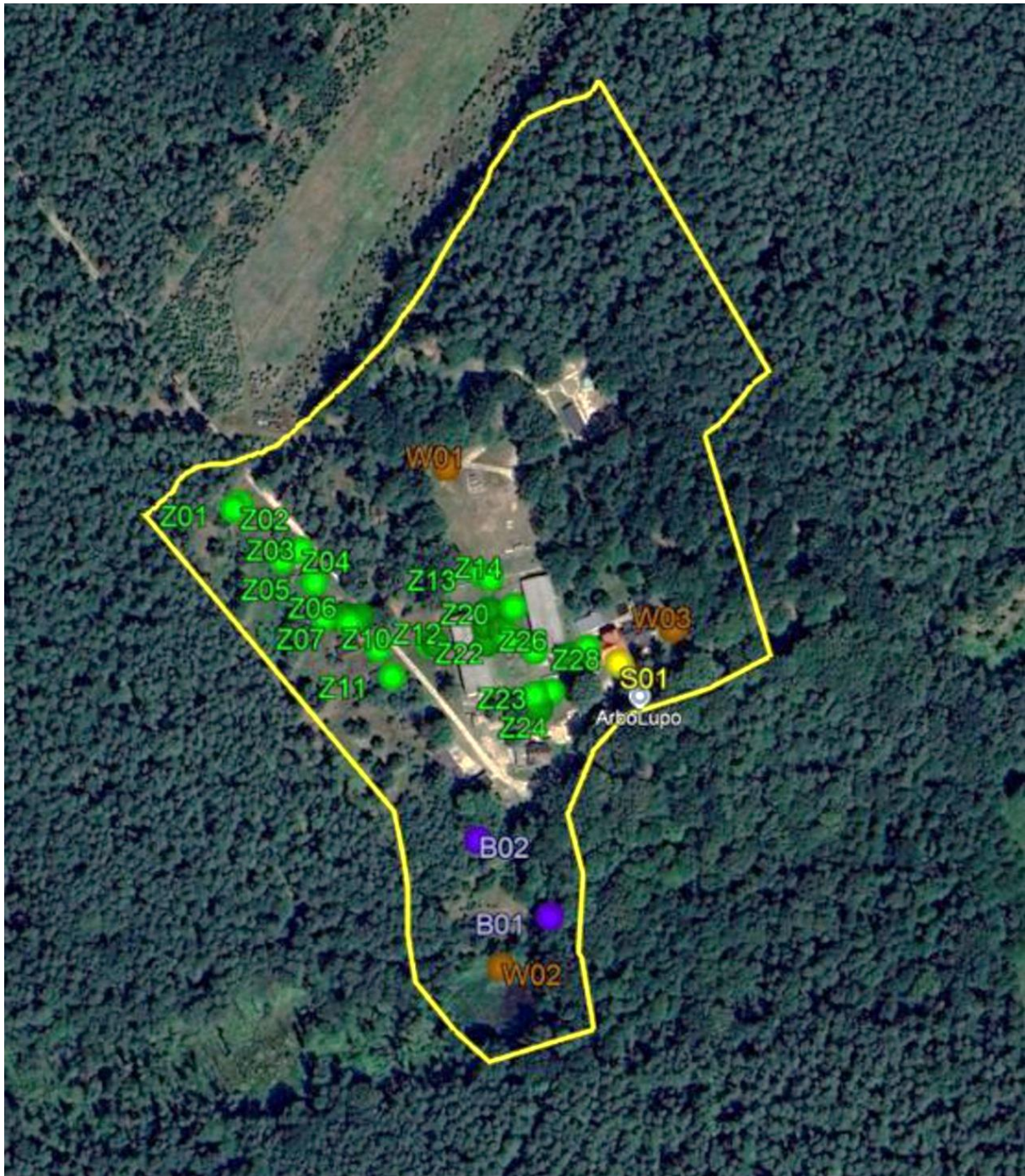
RL LSA - Rote Liste Sachsen-Anhalt; RL D – Rote Liste Deutschland

Mit Zauneidechse und Schlingnatter sind 2 FFH-Arten vertreten, denen im Planungsfall besondere artenschutzrechtliche Relevanz zukommt.

³⁴ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Bebauungsplanaufstellung "Waldbauernschule Parnitz" Kartierbericht Pflanzen, Biotope, Brutvögel, Stand: 27. November 2025 mit 1. Änd. v. 27.07.2026

³⁵ ebenda

Sichtnachweispunkte der Reptilienarten 2025³⁶



Insekten

Im Untersuchungsgebiet wurden 16 Heuschreckenarten und 27 Schmetterlingsarten nachgewiesen sowie 4 weitere aus Sicht der Gutachter nennenswerte Insektenarten.

³⁶ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Bebauungsplanaufstellung "Waldbauernschule Parnitz" Kartierbericht Pflanzen, Biotope, Brutvögel, Stand: 27. November 2025 mit 1. Änd. v. 27.07.2026

Heuschreckenarten des UG und deren Häufigkeiten³⁷

Ordnung	Familie	Art	Deutscher Name	Hkl	RL LSA	RL D	§
Mantodea	Mantidae	<i>Mantis religiosa</i>	Europäische Gottesanbeterin	h			§
Orthoptera	Acrididae	<i>Chorthippus albomarginatus</i>	Weißrandiger Grashüpfer	h			
Orthoptera	Acrididae	<i>Chorthippus bi-guttulus</i>	Nachtigallen-Grashüpfer	h			
Orthoptera	Acrididae	<i>Chorthippus dorsatus</i>	Wiesengrashüpfer	h			
Orthoptera	Acrididae	<i>Chorthippus mollis</i>	Verkannter Grashüpfer	h			
Orthoptera	Acrididae	<i>Chorthippus parallelus</i>	Gemeiner Grashüpfer	h			
Orthoptera	Acrididae	<i>Oedipoda caerulea</i>	Blaufüßige Ödlandschrecke	v			§
Orthoptera	Acrididae	<i>Pseudochorthippus parallelus</i>	Gemeiner Grashüpfer	h			
Orthoptera	Gryllidae	<i>Nemobius sylvestris</i>	Waldgrille	h			
Orthoptera	Phanopteridae	<i>Leptophyes albiovittata</i>	Gestreifte Zartschrecke	v			
Orthoptera	Tetrigidae	<i>Tetrix sabulata</i>	Säbel-Dornschröcke	v			
Orthoptera	Tetrigidae	<i>Tetrix undulata</i>	Gemeine Dornschröcke	v			
Orthoptera	Tetrigidae	<i>Tetrix subulata</i>	Dornschröcke	v			
Orthoptera	Tettigoniidae	<i>Platycleis albopunctata</i>	Westliche Beißschröcke	h			
Orthoptera	Tettigoniidae	<i>Roeseliana roeseli</i>	Roesels Beißschröcke	v			
Orthoptera	Tettigoniidae	<i>Tettigonia viridissima</i>	Grünes Heupferd	s			

RL LSA - Rote Liste Sachsen-Anhalt; RL D – Rote Liste Deutschland; § gesetzlicher Schutz

³⁷ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Bebauungsplanaufstellung "Waldbauernschule Parnitz" Kartierbericht Pflanzen, Biotope, Brutvögel, Stand: 27. November 2025 mit 1. Änd. v. 27.07.2026

Schmetterlinge des UG und deren Häufigkeiten³⁸

Ordnung	Familie	Art	Deutscher Name	Hkl	RL LSA	RL D	§
Lepidoptera	Lycaenidae	<i>Aricia agestis</i>	Kleiner Sonnenröschen-Bläuling	v			
Lepidoptera	Lycaenidae	<i>Callophrys rubi</i>	Brombeer-Zipfelfalter	s	*	V	
Lepidoptera	Lycaenidae	<i>Celastrina argiolus</i>	Faulbaumbläuling	s			
Lepidoptera	Lycaenidae	<i>Cyaniris semiargus</i>	Rotklee-Bläuling	s	*	2	§
Lepidoptera	Lycaenidae	<i>Lycaena phlaeas</i>	Kleiner Feuerfalter	h			§
Lepidoptera	Lycaenidae	<i>Lycaena tityrus</i>	Brauner Feuerfalter	v			§
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Apatura ilia</i>	Kleiner Schillerfalter	s	3	V	§
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Araschnia levana</i>	Landkärtchen	v			
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Argynnis paphia</i>	Kaisermantel	h			§
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Coenonympha arcania</i>	Weißbindiges Wiesenvögelchen	h			§
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Coenonympha pamphilus</i>	Kleiner Heufalter	v			§
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Inachis io</i>	Pfauenauge	h			
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Maniola jurtina</i>	Großes Ochsenauge	h			
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Melanargia galathea</i>	Schachbrett	h			
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Nymphalis polychloros</i>	Großer Fuchs	s	2	V	§
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Pararge aegeria</i>	Waldbrettspiel	h			
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Polygonia c-album</i>	Weißes C	v			
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Vanessa atalanta</i>	Admiral	s			
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Vanessa cardui</i>	Distelfalter	s			
Lepidoptera	Pieridae	<i>Anthocharis cardamines</i>	Aurorafalter	v			
Lepidoptera	Pieridae	<i>Aporia crataegi</i>	Baumweißling	v			
Lepidoptera	Pieridae	<i>Gonepteryx rhamni</i>	Zitronenfalter	h			
Lepidoptera	Pieridae	<i>Leptides sinapis</i>	Senfweißling	s			
Lepidoptera	Pieridae	<i>Pieris brassicae</i>	Großer Kohlweißling	h			
Lepidoptera	Pieridae	<i>Pieris napi</i>	Grünader-Weißling	h			
Lepidoptera	Pieridae	<i>Pieris rapae</i>	Kleiner Kohlweißling	h			
Lepidoptera	Pieridae	<i>Pontias edusa</i>	Reseda-Weißling	s			

RL LSA - Rote Liste Sachsen-Anhalt; RL D – Rote Liste Deutschland; § gesetzlicher Schutz

³⁸ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Bebauungsplanaufstellung "Waldbauernschule Parnitz" Kartierbericht Pflanzen, Biotope, Brutvögel, Stand: 27. November 2025 mit 1. Änd. v. 27.07.2026

Weitere Insektenarten und deren Häufigkeiten im UG³⁹

Ordnung	Familie	Art	Deutscher Name	H kl	RL LSA	RL D	§
Coleoptera	Cerambycidae	<i>Acanthocinus gri- seus</i>	Braunbindiger Zimmerbock	v	2	*	
Coleoptera	Scarabidae	<i>Cetonia aurata</i>	Goldglänzender Rosenkäfer	v			§
Coleoptera	Carabidae	<i>Carabus granu- latus</i>	Gekörnter Laufkä- fer				§
Hymenoptera	Andrenidae	<i>Andrena curvun- gula</i>	Braune Schup- pensandbiene	v	2	3	§

RL LSA - Rote Liste Sachsen-Anhalt; RL D – Rote Liste Deutschland; § gesetzlicher Schutz

7 der nachgewiesenen Insektenarten sind in den Roten Listen als gefährdet aufgeführt. Von den Gutachtern hervorgehoben werden die Schmetterlings-Vorkommen von Rotklee-Bläuling, Kleiner Schillerfalter, Großer Fuchs, Braunbin-diger Zimmerbock und die Braune Schuppensandbiene. Von besonderer Be-deutung für blütenbesuchende Insekten und für die Heuschrecken sind die Saumbereiche an Waldrändern und Wegen. Die Blaue Ödlandschrecke benö-tigt lichte und kurzrasige Offenlandflächen. Die Braune Schuppensandbiene baut ihre Nester im Boden in extensiven Wiesen, Magerrasen und an südexpo-nierten Waldrändern.

Fazit

Der Kartierbericht stellt fest, dass sich im untersuchten Gebiet, das über die Gel-tungsbereichsgrenzen hinausging:

- ein gesetzlich geschütztes Biotop (Gewässer)
- zwei Quartiere gebäudebewohnender Fledermausarten
- ein durchschnittliches Brutvogelartenspektrum mit nur 1 wertgebenden Art (Star)
- keine relevanten Amphibienarten
- zwei relevante Reptilienarten und
- einige wertgebende Insektenarten

vorkommen.

Für streng geschützte Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie gelten die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG. Hier ist vorhabenkonkret die Betroffen-heit zu prüfen und zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbe-stände müssen ggf. geeignete Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnah-men ergriffen werden. Die dafür notwendigen Maßgaben und Regelungen sind Gegenstand des (späteren) Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der zur

³⁹ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Bebauungsplanaufstellung "Waldbauernschule Parnitz" Kartierbericht Pflanzen, Biotope, Brutvögel, Stand: 27. November 2025 mit 1. Änd. v. 27.07.2026

Entwurfssfassung des Bebauungsplanes vorliegen wird. Die Ergebnisse und Maßgaben des Artenschutzfachbeitrages (AFB) gehen in die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ein.

Umweltauswirkungen:

Mit Ausnahme der historischen Gebäude kleines Forsthaus und ehemaliges Jagdhaus und der Garagen im südlichen Plangebiet war das Gelände längere Zeit nahezu ungenutzt. Mit dem Vorhaben kommt es zum (Wieder-) Anstieg der Nutzungsintensität, was für störungsempfindliche Arten zu Scheueffekten oder zum Rückzug weiter in den Wald hinein (außerhalb des Geländes) führen.

Größere Flächeninanspruchnahmen für neue Bebauung sind nicht vorgesehen. Es kommt aber durch die geplanten Nutzungen für Teilbereiche des Waldes dort zu mehr Aktivitäten innerhalb der bestockten Bereiche, der Verlust von Bäumen kann auch nicht ausgeschlossen werden. Durch die geplanten Nutzungen wie Biwakieren, Waldpädagogik, Tierhaltung/Hutung und beispielhaftes forstwirtschaftlichen Arbeiten "im Bestand" kommt es zumindest punktuell zu Veränderungen der Biotopstruktur sowie Kraut- und Strauchschicht.

Waldbiotoptypen wurde auf knapp 3 ha (2,984 ha) kartiert, davon werden rd. 2,04 ha als Flächen für Wald festgesetzt, weitere rd. 0,45 ha werden als Teilflächen der Sondergebiete mit Erhaltungsgeboten belegt.

Die benötigten Stellplätze und Ergänzungsbebauung (im Rahmen der zulässigen GRZ oder GF) führen zum Anstieg des Versiegelungsanteils insgesamt.

Der noch in Arbeit befindliche Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) untersucht, ob es infolge der Durchführung des Vorhabens zu Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 ff BNatSchG kommen kann und wie diese vermieden werden können. Diese Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären und ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörde zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

d) Boden

Die Sandböden verfügen wegen des geringen Anteils an bindigem Material nur begrenzt über Puffer- und Speicherkapazitäten. Die Böden sind gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen schlecht geschützt. Für das Plangebiet werden in der Geologischen Karte von Preußen Sandböden über Sand oder über schwer durchlässigem Lehm- und Mergeluntergrund angegeben, im Süden (Teich, Teichgraben, Buchholzbach) Ton oder schwach humosiger sandiger Ton mit Sand- bzw. tieferem Ton-Untergrund. Die Übersichtskarte der Böden von Sachsen-Anhalt (BÜK 400)⁴⁰ beschreibt die Standortbedingungen in der Dübener Heide überwiegend als Sand-Braunpodsolerden und Rosterden

⁴⁰ Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt 1995

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Unregelmäßigkeiten gefunden werden (organoleptische Befunde o. ä.), ist umgehend die zuständige Behörde des Landkreises Wittenberg zu benachrichtigen.

Durch das Vorhaben wird zusätzliche Bodenversiegelung (durch Gebäude und befestigte Oberflächen) anhand der im jeweiligen Baugebiet als zulässig festgesetzten Grundfläche oder Grundflächenzahl nur in geringem Umfang ermöglicht. Für diese Bereiche wird die Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers sowie die Verdunstung (von der Bodenoberfläche) unterbunden, die Flächen stehen nicht mehr als potenzielle Pflanzen- und Habitatstandorte zur Verfügung. Zusätzliche Bodeninanspruchnahme kommt hauptsächlich durch Stellplatzflächen, kleine befestigte Flächen und Gebäude (oder Gebäudeerweiterung) sowie durch Versorgungsanlagen zustande.

e) Wasser

Die Sandböden verfügen wegen des geringen Anteils an bindigem Material nur begrenzt über Puffer- und Speicherkapazitäten. Die Böden sind gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen schlecht geschützt. Wo hohe Durchlässigkeit herrscht, können Schadstoffe in tiefere Bodenschichten (bis zum Grundwasser) gelangen. Wo schwerdurchlässiger Mergel auftritt, ist die Versickerung der Böden eingeschränkt und es kann bei Bodenverunreinigungen zur Schadstoffakkumulation kommen.

Bisher kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem bestehenden Betriebsgelände – trotz großer Versiegelungsflächen – ausreichend versickert werden.

Im Süden bereits außerhalb der Plangeltungsbereichsgrenzen befindet sich ein kleiner Teich, der über den Teichgraben – einen Abzweig vom Buchholzbach – gespeist wurde. Infolge eines Biberstaus am Buchholzbach ist die Wasserzufuhr unterbunden, das Gewässer verlandet. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gelten dieselben Angaben wie für das Schutzgut Boden (s. o.). Gefährdungen hinsichtlich von Schadstoffeinträgen sind in erster Linie während der Bauphase von Beachtung. Im Betrieb müssen der Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen/Flüssigkeiten sowie die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften und Schutzvorkehrungen eingehalten werden. Mit der in den Baugebieten festgesetzten mäßigen Versiegelungsrate und da im Gelände ausreichend versickerungsfähige Fläche vorhanden ist kann das anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle rückgehalten und versickert werden.

f) Klima/Luft

Die kleinklimatische Situation und die Luftqualität sind gegenwärtig als wenig bzw. allgemein belastet - vergleichbar mit der Umgebung - zu beschreiben, da keine schädlichen Nutzungen stattfinden. Die Dübener Heide mit ihren Waldgebieten fungiert als Gebiet für die klimatische Regeneration und den Ausgleich, ganz im Gegensatz zur Belastungssituation aus den Zeiten des aktiven Tagebaus und der damit verknüpften Kohle- und Chemieindustrie.

Hinsichtlich der Parameter Lufttemperatur und Niederschlagsmengen kann auf die Werte für die Dübener Heide Bezug genommen werden: Jahresniederschläge von 550 bis 600 mm, Temperaturen im Jahresmittel bei 8,0 bis 8,5 °C mit -1 bis 0 °C im Januar und 17 bis 18 °C im Juli. Die Vegetationsperiode umfasst etwa 225 – 230 Tage pro Jahr.

Umweltauswirkungen:

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche Gebäude und befestigte Flächen werden wärmespeichernde Körper und Oberflächen geschaffen, wo bisher vollständig verdunstungsfähige Bodenoberfläche und Vegetationsfläche vorlag. Die natürlichen Klimafunktionen werden eingeschränkt. Es kommt zur Erwärmung und klimatischen Trägheitseffekten, die nächtliche Abkühlung verzögert sich, die kühlende Wirkung der Verdunstung wird weniger wirksam. Allerdings beschränken sich diese Effekte hier auf den jeweiligen (Gebäude-) Standort, sind durch das insgesamt kühlere Waldklima nur wenig wirksam und können während der Nacht ausgeglichen werden. Durch die Lage im Wald (klimatischer Ausgleichsraum) und die lockere Bebauung kommt es nicht zu Überwärmungstendenzen. Das Vorhaben ist hinsichtlich der Gesamtgröße nicht geeignet auf das Klimageschehen der Dübener Heide Einfluss zu nehmen.

g) Landschaftsbild

Das Gelände für die zukünftige Waldbauernschule befindet sich inmitten eines ausgedehnten Waldgebietes der Dübener Heide. Es handelt sich um einen eingezäunten Einzelstandort, der in den umliegenden Wald eingebettet ist. Der Wald setzt sich innerhalb des eingezäunten Geländes fort. Einsehbar ist das Gelände nur bedingt vom südlich gelegenen Forstweg. Neben den historischen Gebäuden kleines Forsthaus und "Jagdhaus Parnitz" sind kleine Nebengebäude und Garagen sichtbar. Bei genauerem Hinsehen erkennbar sind auch eine Reihe desolater Bungalows im Westen sowie die zwei großen Unterkunftsgebäude im zentralen Bereich. Weitere kleinere Gebäude "verbergen" sich im Wald. Gegenwärtig werden hauptsächlich die historischen Gebäude und die Garagen im südlichen Bereich genutzt, das übrige Gelände wirkt verlassen.

Umweltauswirkungen:

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte neue Nutzung des ehemaligen Stasi-Objektes und Ferienlagers wird den jetzigen Eindruck eines brachliegenden, teilweise ruinösen baulichen Komplexes in typischer "DDR-Manier" verändern und verbessern und die im Süden des Geländes befindlichen historischen Gebäude wieder so zur Geltung bringen, wie zu den Zeiten, als Parnitz ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderungen in der Dübener Heide gewesen ist. Der Raumeindruck insgesamt, mit den umliegenden Wäldern und den Gehölzbeständen im Gelände, wird sich nicht wesentlich ändern, da keine flächenhaften Eingriffe in den Bestand vorgesehen sind. Mit der Ertüchtigung der beiden großen Gebäude wird auch deren Umfeld aus aufgelassenen Beeten, Rasen, Sitzgelegenheiten etc. neugestaltet und aufgewertet. Mit dem geplanten Rückbau der Bungalows im Westen könnte der im gesamten Gelände am stärksten wirkende städtebauliche Missstand beseitigt werden. Wenn dort wie geplant neue landschaftsgerechte Gebäude (in Holzbauweise) errichtet werden, kommt es zu einem deutlichen ästhetischen "Zugewinn". Auf die umgebende Landschaft bzw. die Waldgebiete wird sich lagebedingt keine Fernwirkung entfalten, aber die Besonderheit des Standortes und die Lagegunst kommen wieder stärker zum Tragen.

h) Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte

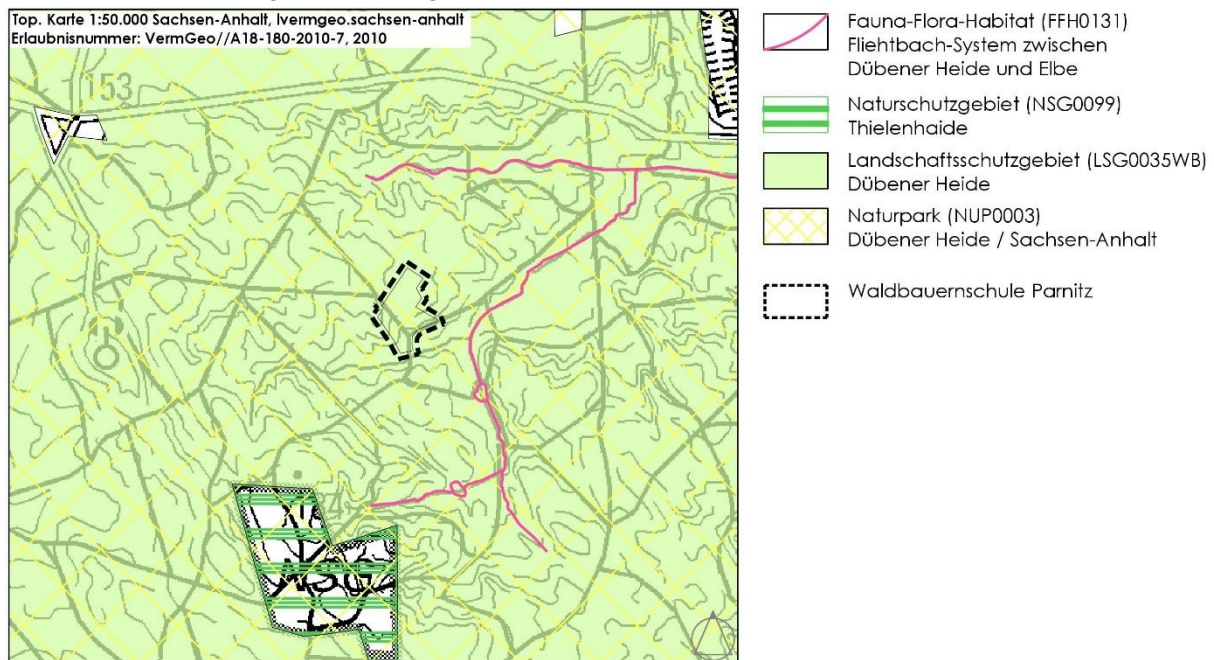
FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 17 – 23 NatSchG LSA sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide" und im Naturpark "Dübener Heide", im Süden grenzt es an Kernflächen des Biotopverbundsystems (ÖVS LK Wittenberg).

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, ausgenommen vom Landschaftsschutz sind gemäß § 59 Abs. 1 NatSchG LSA nur die Innenbereiche von Ortslagen gemäß § 34 BauGB. Hinsichtlich der städtebaulichen Zielstellung muss im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan geklärt werden, ob und wie sich diese mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes vereinbaren lässt (vgl. Kap. 1 und Kap. 7.1.2).

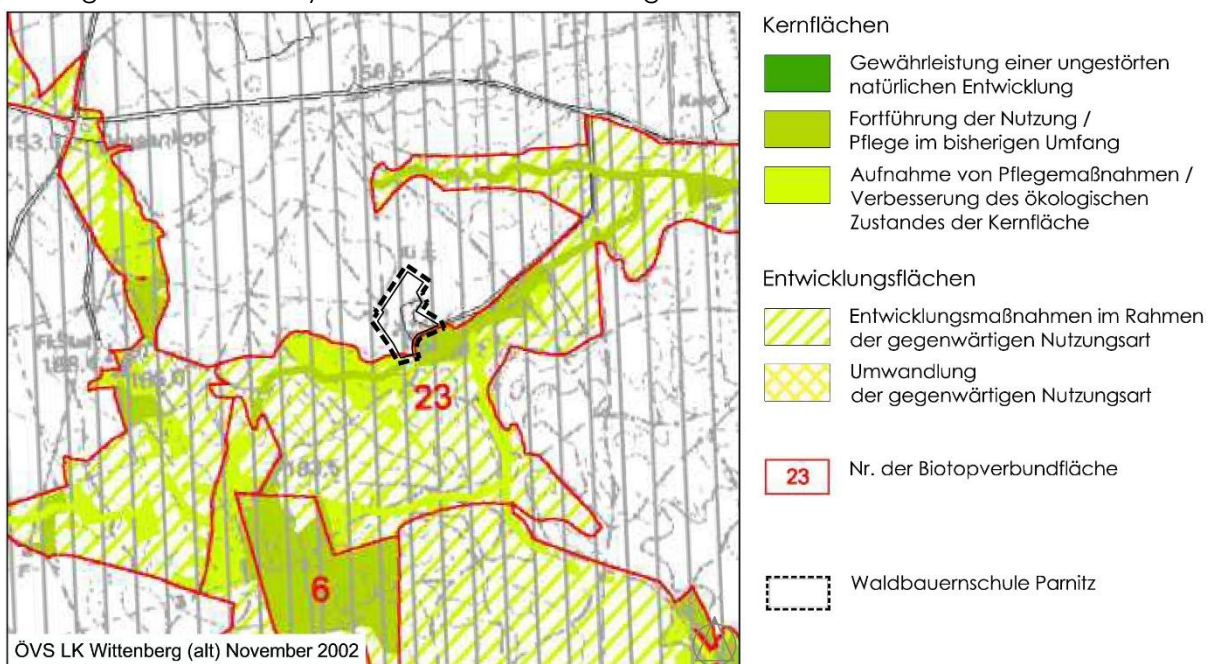
Denkmale oder denkmalgeschützte Bauten sind im Plangebiet nicht vorhanden, Das um 1900 erbaute "Jagdhaus Parnitz" hat keinen Denkmalstatus, über archäologische Bodendenkmale ist derzeit nichts bekannt.

Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

Übersicht der Schutzgebiete / Lage im Raum



Ökologisches Verbundsystem Landkreis Wittenberg 2002



Umweltauswirkungen:

Die Beurteilung der Frage, ob und wie die Schutzzwecke des LSG auch bei Durchführung des Vorhabens fortgeführt werden können, wird durch die zuständigen Behörden im Verfahren geprüft und in die (spätere) Entwurfsfassung des Bebauungsplanes einfließen. Dafür wird im weiteren Verfahrensverlauf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt (vgl. Kap. 1 u. Kap. 7.1.2).

Auswirkungen auf Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter kommen mit dem Vorhaben nicht zustande, das am Standort historisch wichtigste Gebäude, das

"Jagdhaus" wird erhalten und saniert. Mit der Wiedernutzbarmachung des Geländes kommt es zur gestalterischen Aufwertung der gesamten räumlichen Situation. Die Maßstäblichkeit sowie die festgesetzten Gebäudehöhen im Zusammenspiel mit der geplanten Eingrünung führen nicht dazu, dass die unter Denkmalschutzaspekten sensiblen Ortsbereiche gestört werden. Mit der Bebauung entstehen neue Sachgüter.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind nicht gänzlich auszuschließen und für die Zukunft wahrscheinlich in erster Linie hinsichtlich des Umgangs mit bodenverunreinigenden Substanzen von Bedeutung. Altlastenverdachtsflächen, durch die ggf. akute Gefährdungspotenziale hervorgehen könnten, sind für das vorliegende Plangebiet nicht bekannt.

Umweltauswirkungen:

Von der zukünftigen Nutzung werden keine signifikanten Emissionen ausgehen, die über die Luft mit den übrigen Umweltschutzgütern in Kontakt treten. Erkennbare Gefährdungspotenziale ergeben sich derzeit nicht. Es ist nur marginal mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen sowie mit betriebsbedingten Geräuschen.

j) Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch/auf Vorhaben nach § 50 BImSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III – Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine empfindlichen Nutzungen und auch keine Anlagen, die aufgrund ihres Störfallpotenzials oder wegen der Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Plangebiet hervorrufen könnten.

7.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Wenn der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gelangt, bleibt es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand. Die Nutzung der historischen Gebäude und der Garagen im südlichen Bereich könnte weiter erfolgen, das übrige Gelände bliebe wahrscheinlich weiter ungenutzt. Möglich wäre weiterhin die Bewirtschaftung des Waldes und der Freiflächen, die Gebäude blieben dem Verfall preisgegeben.

Mit der Durchführung von Bebauungsplänen oder anderen Zulassungsentscheidungen auf der Grundlage der Flächennutzungsplanung treten i. d. R. unvermeidbare Eingriffe/Umweltauswirkungen gemäß Definition des BNatSchG

auf, wenn auf bisher offener Bodenoberfläche ein Nutzungswandel i. S. v. Bauflächendarstellungen stattfindet oder intensivere Beanspruchungen des Bodens ermöglicht werden. Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die i. d. R. auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Die Versiegelung der Böden und damit Veränderungen der Standortbedingungen mit daraus resultierender Verdrängung von Arten und Lebensgemeinschaften kann bei Durchführung des Vorhabens nicht gänzlich vermieden werden.

Die Bauleitplanung setzt Baugebiete fest, die den Gebäudebestand und die aktuellen Befestigungsflächen erfassen, mit der festgesetzten GRZ und den ausgewiesenen Stellplatzflächen wird zusätzliche Bebauung und Bodenversiegelung ermöglicht.

Baubedingte temporäre Auswirkungen:

- Immissionen von Staub, Lärm, gasförmigen Stoffen, Erschütterungen
- Bewegung durch Menschen und Maschinen
- Eintrag von Baustoffen in Biotope und Habitate
- Beanspruchung von Boden und Biotopen durch Lagerflächen und Baustraßen

Anlagen- und betriebsbedingte dauerhafte Auswirkungen:

- Zunahme Versiegelungsflächen
- Verlust von offener Bodenoberfläche und Biotopfläche
- Zunahme von Aktivitäten mit Störpotenzial
- Veränderung der Biotop- und Habitatstrukturen
- Verlust / Veränderung von Wald

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Fauna und Flora bzw. Erleichterung/Schaffung von Zugängen zu Ausweich- und Ersatzhabitaten der Umgebung
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Fauna, vor allem während der Bauphase
- Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft soweit als möglich im Plangebiet bzw. durch Maßnahmen mit funktionalem und räumlichem Bezug zum Eingriffsort
- Berücksichtigung der Schutzansprüche von Schutzgebieten und -objekten in der Umgebung des Plangebietes

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl
- Minderung der betriebsbedingten Klimaeffekte durch Nutzung erneuerbarer Energien

a) Fläche

Das Schutzgut Fläche lässt sich naturgemäß nicht vermehren, daher können Eingriffe durch Flächenverbrauch 1:1 nur durch Rücknahme von Nutzungen und Versiegelungen an anderer Stelle erfolgen. Im vorliegenden Fall kommt es nur geringfügig zur tatsächlichen Inanspruchnahme von bisheriger Freifläche/Vegetationsfläche. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Flächenzugriffs erfolgen durch die Weiternutzung der bestehenden Gebäude und Wege sowie durch die Festsetzung von expliziten Grundflächen und niedrigen Grundflächenzahlen sowie eng bemessene Baugrenzen. Wald- und Grünflächenbestand wird durch die Festsetzung entsprechender Nutzungskategorien erhalten und auch durch Erhaltungsgebote innerhalb der Baugebiete.

b) Mensch

Durch die Bewirtschaftung des Anwesens und die geplante Waldbauernschule werden hauptsächlich Betriebsgeräusche durch Maschineneinsatz im Zuge der Waldbewirtschaftung und im Rahmen der geplanten Lehrgänge – tagsüber – erzeugt, außerdem in geringem Umfang Verkehr. Lärmintensive Tätigkeiten sind in der Waldbewirtschaftung nicht gänzlich zu vermeiden, sie treten auch durch die reguläre Forstwirtschaft im Umfeld auf, ebenso Verkehr durch Maschinen und Holztransport. Diese temporären "Geräuschkulissen" werden durch die Waldbauernschule nicht wesentlich verändert. Dauerhaftes Wohnen ist nur für Betriebsangehörige vorgesehen. Die Teilnehmer der Waldbauernschule können für die Dauer der Veranstaltungen dort übernachten, womit der tägliche Besucherverkehr geringgehalten werden kann (nur eine Zu- und Abfahrt bei mehrtägigen Veranstaltungen). Lärmintensive nächtliche Aktivitäten sind nicht vorgesehen, Störungen der Nachtruhe werden vermieden.

Das Erholungspotenzial des Geländes ist hoch, wegen des aktuellen Zustands jedoch nicht "abrufbar". Die ursprüngliche Attraktivität als Ausflugsziel mit Gaststätte und "Schwanenteich" ist nicht mehr gegeben. Die Dübener Heide insgesamt hat ein hohes Erholungspotenzial bezüglich der naturbezogenen ruhigen Erholung. Sie bietet eine störungsarme, von unzerschnittenen Waldgebieten geprägte, nur gering besiedelte Landschaft, heute weitgehend ohne größere Industrien oder sonstige Lärm- und Schadstoffquellen.

c) Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Zum jetzigen Zeitpunkt nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann die Betroffenheit von Fledermäusen, Brutvögeln und Reptilien. Die Frage, ob durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden und wie diese sich vermeiden lassen, wird der artenschutzrechtliche Fachbeitrag klären, der gegenwärtig noch in Arbeit ist. Der AFB enthält soweit notwendig Maßgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Im Fazit des Kartierberichtes empfehlen die Gutachter Maßnahmen, mit denen sich artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden lassen:

- Baumaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Brutvögel und Fledermäuse
- vor Beginn der jeweiligen Maßnahme sind die Eingriffsbereiche auf das Vorhandensein von Nist- und Ruhestätten geschützter Arten (Fledermäuse und Vögel) hin zu kontrollieren
- Erhöhung des Quartierpotenzials für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse (schafft zudem mögliche Synergieeffekte bei der späteren Etablierung einer Waldbauerschule!)
- Installation von Vogelkästen (Halbhöhlen und Höhlen) an den Gebäuden
- Installation von Fledermausbrettern an Wänden (z. B. an den Seiten der Schulungsgebäude)
- Installation einzelner Fledermauskästen bzw. kleiner Kastenreviere an den Waldrändern
- Sicherung des Quartierbereichs auf dem Dachboden des ehemaligen Jagdhauses (Vermeidung von Störungen)
- Erhalt von Saumstrukturen für Insekten

d) Boden

Wesentliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden ergeben sich dadurch, dass hauptsächlich die vorhandene Wegestruktur und der überkommene Baubestand genutzt werden soll und durch die Festsetzung von expliziten Grundflächen und niedriger Grundflächenzahlen sowie eng bemessener Baugrenzen. Bereiche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden für den jeweiligen Nutzungszweck definiert und abgegrenzt und die Oberflächenbefestigung soll wasser- und luftdurchlässig erfolgen. So können die natürlichen Bodenfunktionen auch für Teilbereiche innerhalb der Baugebiete aufrechterhalten werden, ebenso soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin an Ort und Stelle versickert werden.

e) Wasser

Mit der Festsetzung von expliziten Grundflächen und niedrigen Grundflächenzahlen sowie eng bemessene Baugrenzen werden Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt minimiert. Ebenso durch die Bestimmung und Abgrenzung von Bereichen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze. Die Oberflächenbefestigung soll wasser- und luftdurchlässig erfolgen. Damit können die natürlichen Bodenfunktionen auch in Teilbereichen der Baugebiete aufrechterhalten werden, ebenso soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin an Ort und Stelle versickert werden.

f) Klima/Luft

Zur Minderung kleinklimatischer Auswirkungen der zukünftigen Nutzungen, Gebäuden und Versiegelungsflächen sollen Oberflächenbefestigungen, insbesondere Stellplätze und Wege so gestaltet werden, dass Versickerung und Verdunstung aufrechterhalten werden. Mit den vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Wald- und Grünflächen bestehen ausreichend Biotopstrukturen, die Wasser aufnehmen, verdunsten und temperatúrausgleichend wirken.

g) Landschaft

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen, des Abstandes von umliegenden Grünstrukturen und zum Erhalt der internen Gehölzbestände vermieden. Neue Baustrukturen in Größenordnungen, die wegen ihrer Raumwirkung das Landschaftsbild beeinträchtigen würden, werden nicht geplant, die vorhandenen Gebäude sollen sukzessive saniert und in landschaftsgerechter Weise umgestaltet werden.

h) Kultur und Sachgüter

Mit der Wiederherrichtung des Geländes wird sich das Erscheinungsbild verbessern, das "Jagdhaus Parnitz" kann wieder als attraktiver Ort mit besonderer Lagegunst wahrgenommen werden. Neue Baustrukturen in Größenordnungen, die die historischen Gebäude beeinträchtigen würden, werden nicht geplant, die vorhandenen Gebäude sollen sukzessive erneuert bzw. saniert und in landschaftsgerechter Weise umgestaltet werden.

7.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach grundsätzlicher städtebaulicher Diskussion um den Standort ist die Entscheidung besonders unter dem Aspekt der einmaligen Lagegunst für ein Projekt wie die Waldbauernschule gefallen. Hier kann ein historischer Ort der Waldbewirtschaftung wiederbelebt werden, der auch für die Erholung in der Dübener Heide schon einmal bekannt war als Ausflugsziel. Ausschlaggebend war auch die Erreichbarkeit über einen bestehenden, hinreichend ausgebauten Forstweg und dass der Gebäudebestand für das Vorhaben geeignet ist. Die

Gründe zur Planentscheidung sind unter Kapitel 1 und 5.4 der Begründung näher erläutert.

7.2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt rd. 5,14 ha, die als Sondergebiete (SO 1 bis SO 9), Versorgungsfläche, Grünflächen und Waldflächen überplant werden. Die kartierten Waldbiotoptypen umfassen knapp 3 ha (2,984 ha). Wald soll soweit als möglich erhalten werden, dafür werden rd. 2,04 ha Fläche für Wald festgesetzt, rd. 0,28 ha davon als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen. Private Grünflächen werden auf rd. 0,51 ha festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete befindliche Gehölzflächen (als Wald kartiert s. o.) werden auf insgesamt rd. 0,45 ha innerhalb der SO 5, SO 6 und SO 7 mit einer Erhaltungssignatur umgrenzt. Anhand der Festsetzungen zu GRZ und GF sind insgesamt rd. 0,9 ha Vollversiegelung zulässig, was überwiegend bereits durch die vorhandenen Gebäude, Wege und Befestigungsflächen zustande kommt. Maximal wäre eine Erhöhung des Anteils der Vollversiegelung um knapp 0,13 ha (0,1269 ha) möglich.

Da es sich bei den prognostizierten Umweltauswirkungen überwiegend auch um Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes handelt, wird zur Ermittlung des Ausgangszustandes und des Eingriffsumfanges sowie der Bemessung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen das sog. LSA Modell angewendet⁴¹. Für die hiesige Planfassung (Vorentwurf) wurde der Bestand erfasst und bewertet und eine Bauflächen- und Versiegelungsbilanz durchgeführt.

Die abschließende Bilanzierung anhand der Biotop- und Nutzungstypen im Vorher-Nachher-Vergleich und die Kompensationsberechnung erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf, sie werden Bestandteil der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes sein.

Ausgangszustand / Biotop- und Nutzungstypen
gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

(Rd.Erl. V. 16.11.2004, geänd. durch Rd.Erl. V. 24.11.2006; Wiederinkraftsetzen und 2.Änd. gem. Rd.Erl. Vom 12.03.2009)

Kartiereinheit	Biotop- und Nutzungstyp	BWP/m ²	Vorher	
			Fläche	Biotopwert
BIY/BWF/BWH	Gebäude / Bebauung	0	3.695 m ²	0 BWP
VPZ	befestigter Platz	0	1.300 m ²	0 BWP
VPE (VPZ)**	Lagerplatz	0	1.610 m ²	0 BWP
VWA	unbefestigter Weg	6	2.915 m ²	17.490 BWP
VWB	befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen)	3	295 m ²	885 BWP
VWC	Weg (versiegelt)	0	1.145 m ²	0 BWP
GSY	sonstiges Grünland	6	7.010 m ²	42.060 BWP

⁴¹ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. vom 24.11.2006 und 2. Änderung gem. RdErl. vom 14.04.2009 (MBL LSA Nr. 13/2009)

Kartiereinheit	Biotop- und Nutzungstyp	BWP/m²	Vorher	
			Fläche	Biotopwert
HEC	Baumgruppe /-bestand aus überwiegend heimischen Arten	20	295 m²	5.900 BWP
PYA	Rabatte, Beete	6	295 m²	1.770 BWP
RHY (RH.)**	Halbtrockenrasen	15	1.710 m²	25.650 BWP
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1.310 m²	18.340 BWP
WUA	Waldlichtungsflur	21	620 m²	13.020 BWP
WUB	Holzlagerfläche	3	40 m²	120 BWP
WCA	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eiche-Hainbuchenwald (LRT 9160)	27	830 m²	22.410 BWP
WQA	Alten bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur (LRT 9190)	27	8.120 m²	219.240 BWP
XGY	Mischbestand Laubholz-Nadelholz, nichtheimische Baumarten	9	3.065 m²	27.585 BWP
XQX	Mischbestand Laubholz überwiegend heimische Baumarten	17	1.410 m²	23.970 BWP
XKI	Mischbestand Kiefer-Eiche	14	12.330 m²	172.620 BWP
XYK	Reinbestand Kiefer	10	3.425 m²	34.250 BWP
Summe			51.420 m²	625.310 BWP

**Kartiereinheit ersetzt durch Code gem. Bewertungsmodell LSA

Bauflächen-/Versiegelungsbilanz

Sonstige Sondergebiete	Größe	Neben- anlagen	GRZ / Grund- fläche	bebaubar / max. Versiegelung	Baufenster	Pflanz- bindung
SO 1	3.290 m ²		0,5	1.645 m²	2.920 m ²	
SO 2	415 m ²		250 m ²	250 m²	415 m ²	
SO 3	270 m ²		250 m ²	250 m²	270 m ²	
SO 4	1.840 m ²		550 m ²	550 m²	215 m ²	
SO 5	1.445 m ²		200 m ²	200 m²	400 m ²	
SO 6	2.940 m ²		150 m ²	150 m²	600 m ²	2.180 m ²
SO 7	8.805 m ²		0,3	2.642 m²	1.915 m ²	2.630 m ²
St (zzgl. 20%)		950 m ²	0,06	57 m²		
SO 8	1.820 m ²		0,5	910 m²	2.040 m ²	
SO 9	4.420 m ²		0,25	1.105 m²	965 m ²	
St (zzgl. 20%)		195 m ²	0,05	10 m²		
Summe	25.245 m ²			7.768 m²		4.810 m ²

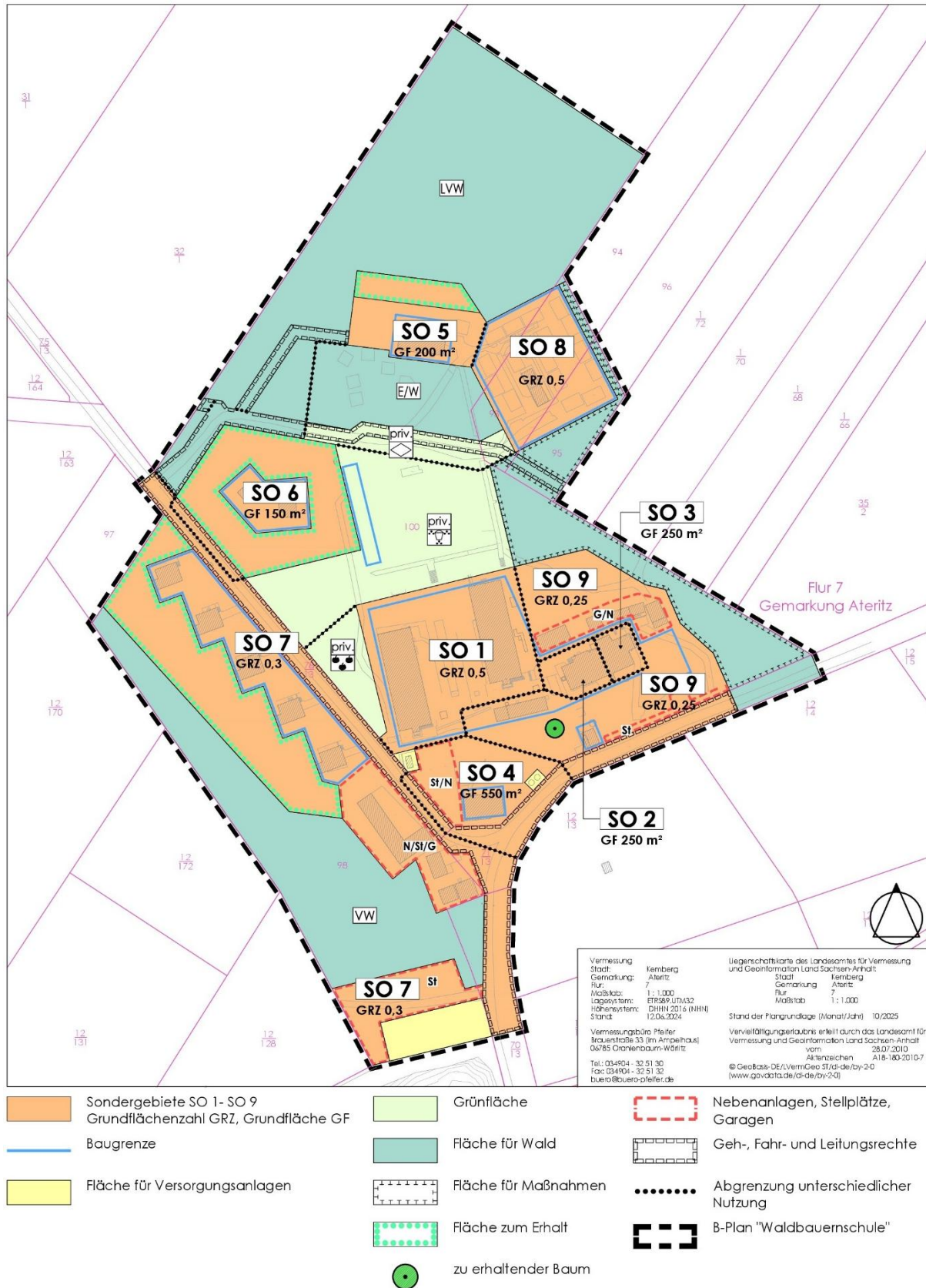
Fläche für Ver- sorgungsanl.	685 m ²		1,0	685 m²
---	--------------------	--	-----	--------------------------

Grünfläche, privat	Größe		Grundflä- che	bebaubar / max. Versiegelung	Baufenster
Grünverbindung	765 m ²		150 m ²	150 m²	
Schulung & Frei- zeit	3.690 m ²		245 m ²	245 m²	280 m ²
(zzgl. Versiege- lung 5%)	(3.445 m ²)			170 m²	
Obstwiese	650 m ²				
Summe	5.105 m ²			565 m²	

Flächen für Wald	Größe
Waldflächen ohne Zweckbe- stimmung inkl. Schutz-, Pflege- u. Entwicklungsflä- chen (T-Flächen)	3.440 m ² (2.760 m ²)
Lehr- und Versuchswaldflä- che	10.235 m ²
Erlebniswald / Waldpädagogik	1.920 m ²
Versuchswaldfläche	4.790 m ²
Summe	20.385 m ²

max. Versiegelung	9.019 m²
--------------------------	----------------------------

Bebauungsplan Flächenfestsetzungen



7.3 Zusatzangaben

7.3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Auf dem Gelände wurden im Jahr 2025 artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt, so dass zur Erarbeitung des Vorentwurfs bereits die Ergebnisse eines Kartierberichtes zu Pflanzen, Biotopen, Brutvögeln sowie Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten genutzt werden konnten. Die dort ebenfalls bereits enthaltenen Empfehlungen für eine artenschutzkonforme Bauleitplanung sind in den Bebauungsplanvorentwurf eingeflossen. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die Artenvorkommen hinsichtlich ihrer Relevanz für die Bauleitplanung bewertet und soweit erforderlich Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt.

Für die Bestandserhebung der baulichen Strukturen konnte Recherchematerial der Eigentümer genutzt werden, insbesondere auch für die Erfassung von Fundamenten und Hinterlassenschaften nicht mehr in Gänze existierender Gebäude.

Im weiteren Verfahrensverlauf geklärt werden muss, ob und wie das Vorhaben mit den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes Dübener Heide zu vereinbaren ist bzw. ob sich der Widerspruch zwischen Naturschutzrecht und Baurecht durch einen Antrag auf Ausnahme von den Bestimmungen des LSG lösen lässt.

Ebenfalls im weiteren Verfahren geklärt werden muss der Waldstatus des Geländes, inwieweit dieser durch das Vorhaben verändert wird und in welchem Umfang eine Waldumwandlung i. S. d. Waldgesetzes stattfindet, wenn in den Wald neue Nutzungen eingebracht werden, dieser aber nicht flächenhaft entfernt wird und zumindest einen Teil seiner Funktionen weiter erfüllen kann.

Die vorgefundenen Biotoptypen werden anhand der Kartieranleitung LSA (Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt nach Anhang I der FFH-Richtlinie Teil Offenland 2010 und Teil Wald 2014, Landesamt für Umweltschutz) ermittelt. Die Erfassung der Biotoptypen bildet die Basis für die Anwendung des sog. LSA-Modells (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. vom 24.11.2006 und 2. Änderung gem. RdErl. vom 14.04.2009 (MBL LSA Nr. 13/2009) zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

7.3.2 Überwachung/Monitoring

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere un-

vorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden die für den Bebauungsplan zuständige Dienststelle über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die zuständige städtische Behörde überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit sollen derzeit nicht erkennbare/unwahrscheinliche, aber ggf. mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht werden.

7.4 Zusammenfassung der zu erwartenden/wahrscheinlichen Umweltauswirkungen

Ergänzung im Verfahren

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes "Waldbauernschule Parnitz"	5,14 ha	100 %
- Baugebiete Sonstige Sondergebiete "Waldbauernschule" (SO 1 bis SO 9)	2,52 ha	49,81 %
- Grünflächen Private Grünflächen	0,51 ha	9,92 %
- Flächen für Wald	2,04 ha	38,91 %
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,07 ha	1,36 %

9. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Wird im laufenden Planverfahren ergänzt.

10. PLANVERWIRKLICHUNG

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorverkaufsrechts für Grundstücke wird durch das Baugesetzbuch gemäß § 24 BauGB geregelt. Die Sicherung des besonderen Vorverkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

10.2 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der das Plangebiet erschließenden Straßen ist für den bisherigen Nutzungszweck in ausreichendem Umfang abgeschlossen. Ein weiterer Ausbau der öffentlichen Zuwegung ist durch die Stadt Kemberg nicht beabsichtigt.

10.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens⁴²

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

- der Umlegung,
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung in Betracht.

Sämtliche Verfahren sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Angestrebt werden im Bedarfsfall vertragliche Vereinbarungen sowie Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens.

11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereiches

Der Siedlungsbereich Parnitz im Ortsteil Ateritz der Stadt Kemberg entwickelt sich mit Vollzug des Bebauungsplanes positiv. Eine neue Nutzung führt zur Wiederbelebung der aus der Vergangenheit überkommenen baulichen und sonstigen Anlagen mit einer standortadäquaten Nutzung. Das Etablieren einer Waldbauernschule trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei und ist bei weitest gehendem Aufgreifen der bestehenden baulichen Anlagen mit der Integration der aus der Vergangenheit angelegten Freiflächen eine gute Alternative gegenüber weiterem Verfall und sukzessivem Rückbau und Renaturierung.

⁴² Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

11.2 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine neue städtebauliche Ordnung in maßstäblicher Form für diese Einzellage innerhalb der Dübener Heide entstehen. Das maßstäbliche Einfügen der neuen Nutzung in die umgebende landschaftsräumliche Situation der Dübener Heide mit ihrem Waldbestand, lässt die beabsichtigte Nutzung ohne nennenswerte Eingriffe in den Landschaftsraum möglich werden.

11.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit dem geschaffenen Baurecht wird die Möglichkeit gegeben, einer weiteren Devastierung der Gesamtanlage entgegenzuwirken und damit Orte der Unansehnlichkeit, latenter Gefahren und des Unbehagens zu beseitigen. Die Lage der Waldbauernschule im unmittelbaren Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum in mitten des Landschaftsschutzgebietes bietet Nutzungsqualitäten, die eine gute Nachfrage des bereitgestellten Angebotes wahrscheinlich werden lassen. Bereits heute ist die Unterstützung des Waldbesitzerverbandes Sachsen-Anhalt für die Wissensvermittlung vor Ort zugesagt, der Rückgriff auf einen solchen Ort zu Bildungs- und Forschungszwecken avisiert.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan "Waldbauernschule Parnitz" hat einschließlich (vorläufigem) Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegen und wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2027 bis __.__.2027 veröffentlicht. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2027 durch den Stadtrat der Stadt Kemberg als Begründung gebilligt.

Kemberg, den

.....

Bürgermeister

Anlage:

- Waldbesitzerverband Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 14.04.2024 zur Errichtung einer Waldbauernschule
- Kartierbericht Pflanzen, Biotope, Brutvögel, Bebauungsplanaufstellung "Waldbauernschule Parnitz", 27.11.2025 mit 1. Änderung vom 27.07.2026, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verfasser)