

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen" – 5. Änderung**  
**der Stadt Oranienbaum-Wörlitz**  
**Stand: 06.12.2017**

---

**KAPEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 2 – 5. ÄNDERUNG**  
**BEKANNTMACHUNG**

Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

---

**06.12.2017**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ZIELE DER RAUMORDNUNG/ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ENTWICKLUNG DES PLANES/RECHTSLAGE</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Änderungsübersicht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen"</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>GEBIETSABGRENZUNG, BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Baugebiete, Industriegebiete (GI)</b>	<b>11</b>
<b>5.2</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>14</b>
5.2.2	Park- und Stellplatzflächen	15
5.2.3	ÖPNV	15
<b>5.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>5.4</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>17</b>
<b>5.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>5.6</b>	<b>Alllasten/Bodenschutz</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
<b>6.1</b>	<b>Eingriffsregelung, E-/A-Bilanz</b>	<b>19</b>
<b>6.2</b>	<b>Waldumwandlung</b>	<b>20</b>
<b>6.3</b>	<b>Besonderer Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)</b>	<b>21</b>
<b>6.4</b>	<b>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG nach Anlage 1 Punkt 18.8 Spalte 2 und Anlage 2 UVPG</b>	<b>22</b>
6.4.1	Merkmale des Vorhabens	22
6.4.2	Standorte des Vorhabens	24
6.4.3.	Merkmale möglicher Auswirkungen	28
<b>7.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 5. ÄNDERUNG</b>	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>31</b>
<b>9.1</b>	<b>Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes</b>	<b>31</b>
<b>9.2</b>	<b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes</b>	<b>31</b>
<b>9.3</b>	<b>Herstellung öffentlicher Straßen und Wege</b>	<b>31</b>

<b>9.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>32</b>
<b>9.5</b>	<b>Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen</b>	<b>32</b>
<b>9.6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>33</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" basiert auf der Grundlage der von der Stadt Oranienbaum am 20.12.1991 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung des Industrie- und Gewerbegebietes "Dessora HPI-Park" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Es handelt sich dabei um die Erschließung von Industrie- und Gewerbeflächen auf ehemals militärisch genutztem Areal (Heeresmunitionsanstalt/VEB Chemiewerk Kapen). Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung wurden bereits mit einer 1. und 2. Änderung in der Vergangenheit an die am Markt gängigen Rahmenbedingungen angepasst, was bspw. den Entfall von anteiligen Sondergebieten für das Gastgewerbe und geänderte Baufeldgrößen, aber auch den Geltungsbereich selbst betraf. Insofern stellte die 2. Änderung eigentlich, im rechtssystematischen Sinne, eine Änderung zuzüglich Erweiterung dar, da hier Teilbereiche des Bebauungsplanes nach Süden ausgreifend erweitert wurden, welche vorliegend wiederum Gegenstand der 5. Änderung werden. Ungeachtet dieser bauplanungsrechtlichen Zusammenhänge ist die 2. Änderung als rechtskräftig anzusehen.

Im Rahmen der 3. Änderung wurde für ein zwischenzeitlich auf einer Industrie- und Gewerbefläche am östlichen Rand des Bebauungsplanes angesiedeltes Unternehmen der Bebauungsplan im Hinblick auf die festgesetzten Gebäudehöhen und weitere Einfügekriterien, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angepasst.

Im Rahmen der 4. Änderung, welche am 05.04.2017 Rechtskraft erlangte, werden wiederum im Hinblick auf eine konkrete Investitionsabsicht vorlaufend Fragen der überbaubaren Grundstücksfläche und ergänzend Verkehrsflächenfestsetzungen im Bereich der Einsteinstraße, in Verbindung mit Anpassungen von Festsetzungen in den hiervon betroffenen Baugebieten, welche in Teilen ebenfalls der vorliegenden 5. Änderung zugrunde liegen, vorgenommen. Es stehen somit insbesondere die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" in einem engen räumlichen wie funktionalen Zusammenhang, hinsichtlich der Fortentwicklung des Plangebietes, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (s. auch anliegende Änderungsübersicht).

Mit der vorliegenden 5. Änderung erfolgen Anpassungen in Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen", unter Beachtung von Vorgaben der Regional- und Landesplanung, in Verbindung mit dem Aufgreifen von in der Vergangenheit erteilten Befreiungstatbeständen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung. Darüber hinaus werden im Ergebnis einer Vor-Ort-Aufnahme erkannte Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit den Bebauungsplanfestsetzungen in der Fassung der 2. Änderung aufgegriffen und im Hinblick auf den weiteren Vollzug des vorliegenden Planwerkes, im Sinne von Festsetzungsgegenständen zu überbaubaren Grundstücksflächen, harmonisiert.

Damit strebt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung für die vorliegenden Teilbereiche an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 5. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

## **1. ZIELE DER RAUMORDNUNG/ALLGEMEINES ZUR PLANAUFGSTELLUNG**

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz besitzt gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP ST 2010) und Regionalem Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, keinen zentralen Status. Die Festlegungen in den Kapiteln 5.1 und 5.2 des REP A-B-W vom 07.10.2005 wurden aufgehoben. Die Stadt befindet sich allerdings hinsichtlich ihrer Lage im ländlichen Raum entlang überregionaler Entwicklungsachsen von Bundes-, Landes- und europäischer Bedeutung. Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Oranienbaum-Wörlitz wird gemäß LEP ST 2010 als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgesetzt. Als Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz und des denkmalpflegerisch-touristischen Netzwerks "Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt" wird die Bedeutung der Stadt besonders für den Tourismus unterstrichen.

Gemäß LEP 2010, G 149, und REP A-B-W, Ziffer 5.5.5 Z, befindet sich die geplante Änderung teilweise im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Gartenreich Dessau-Wörlitz". Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege sind Gebiete, in denen die Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern von besonderem Belang ist (LEP 2010, Z 147).

Gemäß LEP 2010, Z 115, sind Fotovoltaikfreiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei sind insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden (LEP 2010, G 84). Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (LEP 2010, G 85). Diesen Grundsätzen der Raumordnung wird mit vorliegender Planänderung gefolgt.

Die 5. Änderung befindet sich teilweise gemäß REP A-B-W, Ziffer 5.3.6 Z, im Vorranggebiet für Forstwirtschaft "Oranienbaumer Heide". Die externen Kompensationsmaßnahmen liegen in Vorranggebieten für Forstwirtschaft (Flächen 1 – 3, 5, 8) bzw. in Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Flächen 4, 6 und 7) sowie größtenteils in Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung.

Beide Programme (LEP ST 2010 und REP A-B-W) betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System zentraler Orte weiter zu entwickeln (LEP ST 2010 Z 24, REP A-B-W Ziff. 5.5.5 Z).

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. Darüber hinaus gehört Oranienbaum zum ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung brach gefallener bzw. fehlgenutzter Flächen, wie ursprünglich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" intendiert, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen zu geben. In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2. Entwurf vom 14.07.2017, Beschluss Nr. 05/2017)

Die Planung der 5. Änderung betreffend befinden sich folgende Ziele der Raumordnung in Aufstellung:

- regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe "DESSORA-Gewerbepark" gemäß Ziel 2 REP A-B-W
- regional bedeutsamer Vorrangstandort für Logistik "DESSORA-Gewerbepark" gemäß Ziel 10 REP A-B-W

So steht die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes im Einklang mit der Zielsetzung des Regionalen Entwicklungsplanes, Standorte der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Aus diesen und den in den Vorbemerkungen genannten Erwägungen heraus, wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 17.11.2015 der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" (Aufstellungsbeschluss) gefasst. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" ist, entsprechend der Mitteilung der obersten Landesentwicklungsbehörde zum Planverfahren, raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Das raumbedeutsame Vorhaben, 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist, entsprechend der landesplanerischen Feststellung, mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die B 107 stellt für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz eine wichtige überregionale Verkehrsverbindung dar. In westlicher Richtung wird durch diese die Autobahnanschlussstelle Dessau-Ost in 4 km Entfernung erreicht, wodurch Verbindungen über die BAB 9 in südlicher und nördlicher Richtung, aber auch über die B 185 in westlicher Richtung in hervorragender Weise bestehen. Des Weiteren ist die B 107 anteilig Bestandteil der Ortsdurchfahrt Oranienbaum, wodurch der östliche Teil der Gemarkung und darüber hinaus liegende Ziele, wie Lutherstadt Wittenberg oder Gräfenhainichen, erreicht werden können. Die Erschließung des vorliegenden Änderungsbereiches erfolgt über die Einsteinstraße, welche über eine lichtsignalisierte Einmündungssituation an die B 107 anbindet.

In Bezug auf das überörtliche Straßennetz besitzt Oranienbaum-Wörlitz somit eine ausgezeichnete Verkehrslage. Das Plangebiet selbst ist über den Bahnverkehr nicht an das übergeordnete Schienennetz angebunden. Der nächste Hauptbahnanschluss befindet sich mit dem Hauptbahnhof Dessau in ca. 12 km Entfernung. Busanbindungen des Industrie- und Gewerbegebietes bestehen über die Linien des ÖPNV. Darüber hinaus ist das gesamte Erschließungssystem in den hauptsächlich für den Schwerlastverkehr hier zu erwartenden Dimensionierungen ausreichend ausgebaut.

## **2. ENTWICKLUNG DES PLANES/RECHTSLAGE**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wurde mit Datum vom 05.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Damit trat die Rechtswirksamkeit des Planwerkes ein. Die vorliegende 5. Änderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan steht dabei mit seinen Festsetzungen den Darstellungen von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan nicht entgegen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" berührt die Grundzüge der Planung in der Fassung der 2. Änderung. Somit wird die 5. Änderung im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt.

Die Flächengröße der Bebauungsplanung in der Fassung der 5. Änderung beträgt ca. 54 ha.

Mit der Ausarbeitung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" soll letztlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet. Die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" – 5. Änderung entspricht der Liste aus Anlage 1 UVPG Punkt 18.8: "Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan (...) geändert wird (...)." Damit ergibt sich die Notwendigkeit zum Nachweis, dass keine UVP-Pflicht ausgelöst wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.

Das vorliegende Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geführt.

### **3. NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" wird erforderlich, um einerseits im Anschluss an die Festsetzungstatbestände der 4. Änderung die kontinuierliche Fortentwicklung auf hieran angrenzenden Industriegebietsflächen durch adäquate Festsetzungen entsprechend abzusichern, andererseits um Befreiungstatbestände der Vergangenheit im räumlichen Kontext des Bebauungsplanes aufzugreifen und sie ebenfalls, in Bezug auf bislang überwiegend unbebaute angrenzende Flächen, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Nur so wird es nach Überzeugung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gelingen, einer zeitgemäßen industriell-gewerblichen Entwicklung Kontinuität und Attraktivität geben zu können.

Die bisher bestehenden Festsetzungen erschweren, in Verbindung mit zeitgemäßen Entwicklungsvorstellungen ansiedlungswilliger Industrie- bzw. Gewerbebetriebe deren positive Standortentscheidungen für den Dessora-HPI-Park. Der vorliegende Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst ca. 40 % der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung.

Die in der Vergangenheit zu bescheidenden Befreiungsanträge von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden überwiegend zwar genehmigt, jedoch im Sinne einer rechtssystematischen Durchgängigkeit der Planfestsetzungen und der Nachvollziehbarkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Bebauungsplanes verwaltungsrechtlich durch den Landkreis Wittenberg nicht mehr als weiterhin regelmäßiges Vollzugsinstrument angesehen. Mit der vorliegenden 5. Änderung sollen die Befreiungstatbestände der Vergangenheit aufgegriffen, für den Festsetzungskontext nachvollzogen und durch weitere Deregulierungen der Festsetzungen ein zusätzliches Maß an Flexibilität im Rahmen der Grundstücksnutzungen gewährleistet werden.

Die Befreiungsanträge der Vergangenheit, welche sich für die 5. Änderung bedeutsam zeigen, sind zunächst zu unterscheiden in genehmigte und zurückgenommene Anträge. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz geht davon aus, dass auch bei den zurückgenommenen Anträgen geprüft werden muss, inwiefern fernerhin Rahmenbedingungen über die vorliegende 5. Änderung entstehen, die ggf. eine Antragstellung auf Befreiung gar nicht erst erforderlich werden lassen. Insofern wurden auch die zurückgenommenen Befreiungsanträge (ein Antrag aus dem Jahr 1999, zwei Anträge aus dem Jahr 2014) einer kritischen Würdigung im vorliegenden Planungskontext unterzogen.



Die Befreiungsanträge, welche positiv beschieden wurden, datieren in drei Fällen aus dem Jahr 1996, in einem Fall aus dem Jahr 1997 und jeweils in einem weiteren Fall aus den Jahren 2006 und 2011. Überwiegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen Anlass der v. g. Antragstellungen, im Sinne gewünschter Überbauungen festgesetzter Baugrenzen, darüber hinaus Zaunanlagen mit elektrischem Übersteigschutz, die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie temporäre Flächennutzungen aus Anlass von Großveranstaltungen, welche über Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf Grund ihrer Diskontinuität sich in der Regel als nicht festsetzbar darstellen.

Für die 5. Änderung ergeben sich weitere Festsetzungsgegenstände im Hinblick auf die Höhe baulicher Anlagen, überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die geschossbezogene Intensität der Grundstücksnutzbarkeit, um die Attraktivität der im Geltungsbereich der 5. Änderung befindlichen Baugebiete zu erhöhen und die Akquisition von weiteren Unternehmen am Standort zu begünstigen.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich bei vorliegender Änderung um die einer rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt. So wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes optional ein bodenrechtliches Angebot durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz planungsrechtlich unterbreitet.

### 3.1 Änderungsübersicht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen"

bisheriger Planungsgegenstand (zum Zeitpunkt der Planfassung 2. Änderung)	geänderter Planungsgegenstand
<u>Planzeichnung</u>	
Geschossflächenzahl 1,8	Entfall
Höhe baulicher Anlagen in m über Fahrbahnoberkante	i. T. Höhe baulicher Anlagen in m über HN
abweichende Bauweise	Entfall
Baugrenzen	geänderter Verlauf entsprechend der städtebaulichen Konzeption
<u>Textliche Festsetzungen<sup>1</sup></u>	
Ziffer 1	Ergänzung zur Zulassung von PV-Anlagen
Ziffer 8	Entfall

<sup>1</sup> Textliche Festsetzungen die die vorliegende 5. Änderung nicht betreffen, wurden nicht aufgeführt. Ihre Rechtsetzungen bleiben im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" auf der Grundlage der Fassung der 2. Änderung unberührt.

neue Planungsgegenstände:

- Ziffer 2:               Überschreitung festgesetzter Bauhöhen  
Ziffer 4:               Rahmenbedingungen für die Überschreitung von Baugrenzen im Baugebiet GI 4

Externe Kompensationsmaßnahmenzuordnung

Der Festsetzungsumfang der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" soll eine verlässliche Entwicklungsoption für ansiedlungswillige Gewerbeunternehmen darstellen, gleichzeitig am Standort bestehende Unternehmen bislang bestehende Entwicklungshemmnisse nehmen helfen und so die Entwicklung des Industriegebietsstandortes weiter begünstigen.

Die in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung in Teilen ausgenommenen Grundstücke sind baulich genutzt und in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung zustande gekommen. Hier nimmt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz Abstand von Änderungserwägungen der Planfestsetzungen, da der Vertrauensschutz der auf den jeweiligen Grundstücken ansässigen Unternehmen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, in deren Rahmen sie ihre genehmigten Vorhaben (ohne Befreiungsanträge) zustande gebracht haben, nicht unterlaufen werden sollen. Es ist andererseits auch für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht erkennbar, dass auf diesen Flächen Unternehmen in ihren Entwicklungsabsichten durch den fortbestehenden Festsetzungskontext des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung benachteiligt werden.

Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet nach Überzeugung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz der Festsetzungskontext der 5. Änderung die entsprechenden Rahmenbedingungen und stellt auch fernerhin die Vermarktbarkeit des Dessora-HPI-Parks in geordneter städtebaulicher Entwicklung sicher.

#### **4. GEBIETSABGRENZUNG, BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN**

Das ca. 54 ha große Plangebiet der 5. Änderung erstreckt sich von Nord nach Süd über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung als Teil des Dessora-HPI-Parks der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Er wird begrenzt:

- *im Westen* durch das Flurstück 145 der Gropiusstraße, das Flurstück 144 der Einsteinstraße, das Flurstück 126 sowie das Flurstück der Ottostraße. Ferner grenzen westlich die Flurstücke 129, 133 und 102 sowie das Flurstück 141 der Einsteinstraße an;
- *im Norden* durch das Flurstück 147 mit dem hier befindlichen Gehölzstreifen zwischen dem Industriegebiet GI 2 und der B 107;

- *im Osten* durch das Flurstück 138 sowie das Flurstück 144 und 147 der Einsteinstraße sowie das Flurstück 124 und das Flurstück 9 außerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes und
- *im Süden* durch das Flurstück 150 der Siemensstraße, Teile des Flurstücks 149 der Einsteinstraße sowie das Flurstück 152 der Junkerstraße und die Flurstücke 9/3 und 2/3.

Alle v. g. Flurstücke befinden sich auf der Flur 11, Gemarkung Oranienbaum. Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 5. Änderung ersichtlich.

## **5. PLANINHALTE**

### **5.1 Baugebiete, Industriegebiete (GI)**

Die Baugebiete im Rahmen der 5. Änderung werden als Industriegebiete festgesetzt. Einschränkungen der Industriegebiete auf Grund ihrer Lage im Dessora-HPI-Park werden nicht erforderlich. Eine Besonderheit stellt die auf das Industriegebiet GI 4 beschränkte Nutzbarkeit durch Fotovoltaikfreiflächenanlagen dar. Der Dessora-Gewerbepark mit einer Gesamtfläche von 133 ha besitzt eine Bruttobaufläche von rd. 110 ha. Anteilig davon ist bereits eine Fläche von 19 ha durch Fotovoltaikfreiflächenanlagen in Anspruch genommen. Über die textliche Festsetzung Ziffer 1 sollen optional weitere 12 ha in Anspruch zu nehmen möglich sein. Insgesamt wären somit 28% der baurechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen für die Fotovoltaikfreiflächenutzung beansprucht. Knapp 3/4 der Gewerbe- und Industrieflächen verbleiben damit bereits in traditionell gewerblich-industrieller Nutzung oder sind zukünftig entwickelbar für "sonstige" Industrie-, Gewerbe- und Logistikenutzungen<sup>2</sup>, wobei auch Logistikunternehmen zu den Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 9 BauNVO zu zählen sind. Zweifelsfrei steht für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz damit fest, dass es sich bei der vorgenommenen Festsetzung für das Industriegebiet GI 4 nicht um eine Planungskonstellation handelt, welche zu einer Vorrangigkeit der Nutzung von Industrie- und Gewerbeflächen für Fotovoltaikfreiflächenanlagen führt.

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen auch fernerhin ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der industriellen Nutzung ermöglichen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden so unter Berücksichtigung einer für Industriegebiete typischen Neubebauung bereits in der Fassung der 2. Änderung ausreichend bemessen und als Höchstmaß definiert. Diesem Festsetzungsgehalt folgt auch die vorliegende 5. Änderung. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO kommt somit nicht zum Tragen.

---

<sup>2</sup> gesondert benannt i. R. des 2. Entwurfs des REP A-B-W, Beschluss vom 14.07.2017

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird in Analogie zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes auch im Rahmen vorliegender 5. Änderung verzichtet, da diese bei industrieller und gewerblicher Nutzung in der Regel sehr stark abhängig ist von den Produktions-/Betriebsbedingungen baulicher Anlagen. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz setzt allerdings die Höhe baulicher Anlagen mit absoluten Bauhöhenbegrenzungen fest. Festgesetzt ist hierbei der höchste Punkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in der textlichen Festsetzung genannten Ausnahmen. Diese wiederum korrespondieren ebenfalls mit den Festsetzungsgegenständen von 3. und 4. Änderung. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters, der verstärkt für industrielle Nutzungen nachgefragten Anlagenhöhen und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Produktionsanlagen, Flachdachbauten usw.) ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Auch die Höhenentwicklung benachbarter Baukörper wurde im Ergebnis der Bestandsaufnahme beachtet, sodass im Rahmen der 5. Änderung die Stadt Oranienbaum-Wörlitz keinen Anlass sieht, die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen zu ändern. In Verbindung mit den hergestellten Straßenverläufen bleiben die Höhen baulicher Anlagen, wie bislang festgesetzt, bestehen.

Die durchgängige 3-Geschossigkeit über die bisherigen Industriegebietsfestsetzungen stellte sich als Festsetzungsgegenstand in der Vergangenheit nicht als problematisch dar und wurde daher unverändert aus der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen. Dagegen stellt sich die festgesetzte Geschossflächenzahl für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz, mit Blick auf den angestrebten Nutzungskontext in den Industriegebieten als entbehrlich dar. Ähnlich wie bei der Bauweise ist die Geschossflächenzahl bei Einzelbauvorhaben industrieller Prägung möglicherweise eher hinderlich bzw. würde ohnehin funktionslos daherkommen, sodass die Stadt Oranienbaum-Wörlitz sich im Sinne eines "schlanken Bebauungsplanes" für den Entfall dieses Regelungsgegenstandes entscheidet.

Dem gegenüber werden Baugrenzen in unterschiedlichen Teilbereichen der 5. Änderung mit neuem Verlauf festgesetzt. Dies resultiert aus den eingangs zu dieser Begründung bereits benannten Befreiungstatbeständen und der Vor-Ort-Überprüfung der Notwendigkeit der Beibehaltung von Baugrenzenverläufe, insbesondere gegenüber öffentlichen Verkehrsflächenfestsetzungen im vorliegenden Änderungskontext. So werden in den Industriegebieten GI 2 und GI 5 der 5. Änderung die Baugrenzenverläufe entsprechend der durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz erkannten Notwendigkeit der Anpassung für überbaubare Grundstücksflächen mit zum Teil neuem Verlauf festgesetzt.

Die Reduzierung des Abstandes der Baugrenzen zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf 3 bzw. 5 m stellen dennoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der 5. Änderung sicher, wurde doch dabei darauf geachtet, dass insbesondere im Anschluss zu den Änderungsgegenständen der 4. Änderung die Baugrenzenverläufe in eben dieser Weise daherkommen. Konflikte aus zu beachtenden Nachbarschaften im Bereich angrenzender bebauter Grundstücke oder in Bezug auf das Industriegebiet

GI 2 zu den nördlich angrenzenden Gehölzbeständen, resultieren für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz erkennbar nicht.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz somit davon aus, dass durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" eine gewerblich-industrielle Nutzung in zeitaktueller Form, entsprechend den gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial für kurz- und mittelfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen genutzt werden kann.

Hinweise:

- Es wird empfohlen, bei Neubebauungen in den festgesetzten Industriegebieten Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Im Bereich des Plangebietes ist mit Grundwasserständen von weniger als 3 m unter Gelände zu rechnen. In der Landesbohrdatenbank erfasste Bohrungen aus der näheren Umgebung trafen Grundwasser in einer Tiefe von 1,50 m bis 2,50 m unter Gelände an.
- Falls detaillierte und aktuelle Angaben zum Grundwasserspiegel (u. a. höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) benötigt werden, wird das Einholen einer diesbezüglichen Stellungnahme beim dafür zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Otto-von-Guericke-Str. 5, 39104 Magdeburg) empfohlen.
- Aus dem betroffenen Gebiet ist bislang kein archäologisches Denkmal bekannt, sodass aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt keine Bedenken gegen die o. g. Planung bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST<sup>3</sup> im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.
- Der vorhandene Waldbestand ist bis zur konkreten Nutzung als Industriegebiet GI zu erhalten.

Allgemein gilt:

Für die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

---

<sup>3</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

- Gemäß § 44 BNatSchG<sup>4</sup> gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen sowie für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten die naturschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Dies betrifft insbesondere alle europäischen Vogelarten, Arten der Anhänge II und IV FFH-Richtlinie sowie alle streng geschützten Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung. Nach Einschätzung der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe ist im Plangebiet u. a. mit Vorkommen von Fledermäusen und Heidelerchen zu rechnen. Vorkommen der Schlingnatter können - ebenso wie Vorkommen von Zauneidechsen - nicht ausgeschlossen werden. Daher sind vor konkreten Projektplanungen artenschutzrechtliche Erfassungen vorzunehmen.
- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wie bislang auch, direkt vor Ort versickert werden.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 und des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA vom 15.09.2004 (GVBl. LSA 2004 S. 716), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 18.10.2012 (GVBl. LSA S. 510)) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

## **5.2 Verkehrserschließung**

### 5.2.1 Straßenverkehrsflächen

Eine Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt durch die vorgelegte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" nicht. Die Erschließungsanlagen sind für den fließenden Verkehr in einem leistungsfähigen Bestand gegeben.

Sollte es zu weiteren Ausbaumaßnahmen kommen, sind bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zugrunde zu legen. Außerdem sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Be-

---

<sup>4</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

hinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen. Die DIN 18024-1 Barrierefreies Bauen Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze – beinhaltet Planungsgrundlagen für die barrierefreie Ausführung und Ausstattung, welche zu beachten sind.

### 5.2.2 Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den Baugrundstücken nachzuweisen sein. Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen wird auch im Rahmen der 5. Änderung nicht für erforderlich erachtet, da die Verkehrsflächen der öffentlichen Straßen vorrangig der Erschließung der Industriegrundstücke dienen. Es kann somit auch weiterhin davon ausgegangen werden, dass betriebsbezogene Verkehre auf den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebietsgrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden.

### 5.2.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist zurzeit über Buslinien, welche die Einsteinstraße und die Junckerstraße durchfahren, erreichbar. Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes der 5. Änderung beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können alle Baugrundstücke direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbelege sind zum Zwecke des Nachweises einzuhalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze von Wasser, elektrischer Energie und Gas gegeben. Die Systeme der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind für die vorhandenen Baugebiete im ausreichenden Zustand vorhanden. Die Heranführung weiterer Medien an die Baugebiete ist somit nicht erforderlich. Für die zwischenzeitlich verlegten Leitungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen wurden entsprechend der mitgeteilten Lage die zugehörigen Leitungsrechte gesichert. Sofern sie sich im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen befinden

den, sind diese bei Bauvorhaben zu beachten. Abweichungen von den gesicherten Rechten sind zwingend mit den jeweiligen Versorgungsträgern im Vorfeld beabsichtigter Baumaßnahmen abzustimmen.

Der Grundbedarf an Trinkwasser (normaler Sanitärbedarf) ist gesichert. Jeglicher gewerblicher Bedarf (technologisches Wasser: z. B. Wäscherei, Konservenfabrik usw.) muss gesondert beantragt und genehmigt werden. Je nach Bedarf kann eine Erschließung erforderlich sein.

Das in den Baugebieten anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die hergestellte Niederschlagswasserabführung ist somit vorrangig für die Aufnahme des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers bestimmt. Für die Versickerung von Regenwasser über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Die Planung ist so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich zu beachten, dass exakte Leitungsverläufe nicht eindeutig dokumentiert sind. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und –messungen zu ermitteln.

Allgemein gilt:

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Wittenberg für das Gebiet des Landkreises Wittenberg, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt. Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der o. g. Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung zu entsorgen bzw. zu verwerten.



#### Rechtsgrundlagen:

- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)
- Satzung des Landkreises Wittenberg über die Abfallentsorgung (Abfallentsorgungssatzung) vom 10.12.2014, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg Nr. 28 am 20.12.2014, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 01.12.2015 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg Nr. 24 am 05.12.2015, S. 4)

### 5.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten in Form von Über- und Unterflurhydranten im Plangebiet gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist vertraglich zwischen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und der Heidewasser GmbH geregelt. Darüber hinaus ergeht folgender Hinweis:

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405 ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h. Die Löschwasserversorgung ist vertraglich zwischen der Heidewasser GmbH und der Stadt Oranienbaum-Wörlitz geregelt.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min (= 192 m<sup>3</sup>/h) für eine Löschzeit von 2 h anzusetzen (Grundsatz im Industriegebiet, mittlere Brandausbreitungsgefahr, Bebauung nach MindBauRL<sup>5</sup>). Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen, wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche, durch die Gemeinde sicherzustellen.

Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

#### Rechtsgrundlagen:

- BrSchG LSA § 2 Abs. 2 Ziff. 1 – Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441),

---

<sup>5</sup> Muster-Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau, Stand Juli 2014

zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

- Arbeitsblatt W 405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

## **5.5 Immissionsschutz**

Auf Grund der Lage der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Weder aus industriell vorhandenen Nutzungen noch aus dem Straßenverkehr heraus sind prognostizierbar Belegungsstärken als negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Gewerbe- und Industriegebiete zur Folge hätten.

## **5.6 Altlasten/Bodenschutz**

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist Teil eines ehemals militärisch genutzten Grundstückes (VEB Chemiewerk Kapen; Heeresmunitionsanstalt) und wird im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastverdachtsfläche geführt. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

Sofern bei Tiefbaumaßnahmen (z. B. bei Errichtung der Kreisverkehrsanlage auf der Einsteinstraße anfallender Bodenaushub außerhalb der Altlastverdachtsfläche entsorgt/verwertet werden soll, muss vorher die Bodenbelastung ermittelt werden, um ein Verschleppen von Schadstoffen in unbelastete Standorte zu verhindern. Dieser Untersuchungsbedarf besteht für Industriegrundstücke und/oder Altlastverdachtsflächen grundsätzlich nach LAGA M 20 TR Boden Nr. 1.2.2.1, sofern es sich nicht um geringe Mengen bis 500 m<sup>3</sup> handelt, die am Ausbauort selbst wieder verwertet werden.

## **6. UMWELTBERICHT**

Die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" – 5. Änderung entspricht der Liste aus Anlage 1 UVPG Punkt 18.8: "Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan (...) geändert wird (...)."

Damit ergibt sich die Notwendigkeit zum Nachweis, dass keine UVP-Pflicht ausgelöst wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Hierbei soll überschlägig ermittelt werden, ob bzw. inwieweit durch das Vorhaben erhebliche

nachteilige Umweltwirkungen ermöglicht werden. Unabhängig davon muss die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Industriegebiete jeweils in Einzelgenehmigungsverfahren geprüft werden. Dabei sind dann als ein Beitrag zu den Unterlagen der Antragstellung die Ermittlungen zur Umweltverträglichkeit der jeweiligen Anlage darzulegen.

Gegenstand des hiesigen Vorhabens ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" von insgesamt rd. 54 ha. Der Planungsinhalt des Vorhabens beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf geänderte Höhenfestsetzungen und Baugrenzenverläufe sowie den Anschluss/die Anpassung an die mit der 4. Änderung planerisch vorbereiteten Kreisverkehrsanlage in der Einsteinstraße (nördlicher Grenzverlauf des Plangeltungsbereiches).

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht signifikant berührt. Nicht maßgeblich betroffen sind auch die Regelungsgegenstände des Grünordnungsplanes und der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wobei hier jedoch die inzwischen geltenden Bestimmungen z. B. zum Artenschutz zu berücksichtigen sind. Die Vorprüfung ergibt sich damit aus der Größe des Vorhabengebietes und die Untersuchungsinhalte sind auf den maßgeblichen Regelungsgegenstand – die geänderten Höhenfestsetzungen und Baufeldabgrenzungen – bezogen.

### **6.1 Eingriffsregelung, E-/A-Bilanz**

Im Rahmen der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde für die rechtskräftige Planung eine E-/A-Bilanzierung und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen vorgenommen, entsprechende Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, die Regelungen und Maßgaben entstammen dem Grünordnungsplan (s. o.). Die dortigen Ausführungen sind vornehmlich verbal-argumentativ, das heute in Sachsen-Anhalt zur Bilanzierung verwendete sog. LSA-Modell<sup>6</sup> war seinerzeit noch nicht eingeführt.

Durch die Festsetzungen der 5. Änderung wird die für den Eingriffsumfang in die Schutzgüter des Naturhaushaltes besonders relevante zulässige Versiegelungsrate nicht erhöht, es bleibt bei der bisherigen GRZ von 0,8 ohne Überschreitung. In Teilbereichen darf unter bestimmten Umständen die Höhenfestsetzung überschritten werden, was die Fernwirkung bzw. Wahrnehmung der Bauten ggf. verstärken wird. Durch die geänderten Bauhöhen und Baugrenzen kommt es jedoch nicht zu zusätzlicher Bodeninanspruchnahme (über das bisher zulässige Maß hinaus).

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes in den frühen 1990er Jahren haben sich auf verschiedenen Standorten im ganzen Plangebiet (Gesamtgeltungs-

---

<sup>6</sup> Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und ME vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. Vom 24.11.2006

bereich) mangels Nutzung oder Pflege wieder Biotopstrukturen entwickelt, zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung freie Flächen sind inzwischen teilweise bestockt, mit Ruderalflur besiedelt oder werden als Grünland genutzt. Andere wurden in der Zwischenzeit zur Baufeldfreimachung gerodet und bebaut. Dieser Umstand wäre aber auch ohne die 5. Änderung bei Durchführung der rechtskräftigen Planung gegeben und stellt demnach keine sich aus dem hiesigen Verfahren ergebende Umweltauswirkung dar.

Die im Grünordnungsplan für die aus dem Ursprungsplan herrührenden Waldflächenfestsetzungen jenseits der nördlichen Grundstücksgrenzen des Plangebietes (entlang der B 107, außerhalb des Plangeltungsbereichs der 5. Änderung) vorgesehenen Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung wurden durchgeführt. Größtenteils erfolgreich durchgeführt wurde auch die im GOP vorgesehene Straßeneingrünung, einschließlich der Baumanpflanzungen. Die Heckenanpflanzungen entlang der östlichen Gebietsgrenze wurden nicht vollzogen bzw. haben sich nicht etabliert.

## 6.2 Waldumwandlung

Bisher nicht umgesetzt wurden die im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für die Waldumwandlung. Der Bebauungsplan enthält dazu Festsetzungen, die gemäß der bestehenden Waldumwandlungsgenehmigung erfüllt werden müssen. Inhaltlich sind dies im Wesentlichen die Bestimmungen zur Durchführung von Waldumbaumaßnahmen i. S. d. Förderung von Laub-Mischbeständen als Laubholzvoranbau im Verhältnis 0,7:1 für die im Plangeltungsbereich im Zuge der Bautätigkeit/Aufnahme von Nutzungen entstehenden Waldverluste.

Die seinerzeit dafür vorgesehenen Flächen nördlich der L 131 stehen nicht mehr zur Verfügung. Für die im gesamten Plangebiet bereits durchgeführten Waldumwandlungen sind bisher nur in geringem Umfang (für Einzelvorhaben) Kompensationsmaßnahmen verwirklicht worden. So verhält es sich auch mit den Baugebieten der 5. Änderung, hier steht der Ausgleich für die Waldumwandlung auch für die inzwischen vorhandenen Vorhaben noch aus. Der für Waldumwandlung im Geltungsbereich der 5. Änderung insgesamt zu leistende Ausgleich beläuft sich auf rd. 23,4 ha.

Um die erforderliche Kompensation im Rahmen der Waldumwandlung zu erbringen, soll auf externe Flächen zugegriffen werden.

### Zuordnung externer Maßnahmeflächen:

Gemarkung Ateritz, Flur 1, Flurstück 25/7	2,2660 ha
Gemarkung Ateritz, Flur 1, Flurstück 25/9	2,2150 ha
Gemarkung Gräfenhainichen, Flur 7, Flurstück 30	1,3910 ha
Gemarkung Gräfenhainichen, Flur 7, Flurstück 51	2,8740 ha
Gemarkung Meuro Flur 7, Flurstück 46/1	1,2000 ha
Gemarkung Meuro Flur 8, Flurstück 28	1,8000 ha
Gemarkung Meuro Flur 8, Flurstück 29	1,2000 ha

Gemarkung Radis, Flur 18, Flurstück 73	2,4470 ha
Gemarkung Radis, Flur 18, Flurstück 74	1,1360 ha
Gemarkung Reinharz, Flur 1, Flurstück 49/1	2,8387 ha
Gemarkung Reinharz, Flur 1, Flurstück 84/8	0,6500 ha
Gemarkung Reinharz, Flur 2, Flurstück 131/2	0,1300 ha
Gemarkung Reinharz, Flur 2, Flurstück 132/2	0,6000 ha
Gemarkung Rotta, Flur 16, Flurstück 22	0,9481 ha
Gemarkung Rotta, Flur 16, Flurstück 23	1,3760 ha
Gemarkung Rotta, Flur 16, Flurstück 24	0,3510 ha

Unter Aufrechterhaltung der Maxime der Waldumwandelungsgenehmigung ist die Etablierung von standortgerechten Mischbeständen i. S. d. heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) durch Voranbau mit geeigneten Laubholzarten dabei das angestrebte Entwicklungsziel.

Die genannten Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum, die Bereitstellung und Maßnahmendurchführung wird von der BFU<sup>7</sup> geregelt. Dazu sind bereits Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde erfolgt, die begleitend zum hiesigen Aufstellungsverfahren vertieft und konkretisiert wurden und zum Satzungsbeschluss abzuschließen sind. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch städtebauliche Verträge zwischen dem Vorhabenträger – der planaufstellenden Kommune Stadt Oranienbaum-Wörlitz und dem Bereitsteller/Eigentümer der Flächen mit dem Landkreis Wittenberg in diesem Zuge geregelt. Zu den vertraglichen Regelungen gehört dann auch die Ausformulierung der Maßnahmen, die in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde als inhaltliche Anforderung an die Durchführung der Waldumwandlung für die jeweilige Flächen darzulegen ist.

### **6.3 Besonderer Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)**

Bei der Ursprungsplanung wurden die Belange des Artenschutzes auf der seinerzeit geltenden Rechtsgrundlagen - vor Einführung der FFH-Richtlinie und EU-Vogelschutzrichtlinie – berücksichtigt. Bei Ortsbegehungen im Frühjahr 2016 boten die freien Flächen teilweise geeignete Strukturen für Bodenbrüter oder möglicherweise auch als Lebensraum für die Zauneidechse. Der Anteil an lockerem, sandigem Offenboden ist insgesamt wegen der fortschreitenden Waldentwicklung inzwischen sehr gering, inwieweit die aktuelle Vegetation hinreichend Versteck- und Nahrungshabitate bietet, kann ohne artenschutzfachliche Begutachtung nicht abschließend beantwortet werden. Hinsichtlich des bestehenden Waldes kann von Brutvogelvorkommen und zumindest temporärem Auftreten von Fledermäusen ausgegangen werden. Hier bestehen Wechselbeziehungen zu den umgebenden Waldbereichen, wie zu den Gehölzbeständen im Plangebiet. Für die zukünftig in Anspruch genommenen Flächen kann davon ausgegangen werden, dass derzeit im Umfeld der Oranienbaumer Heide gleichermaßen gut geeignete Habitatstrukturen ausreichend zur Verfügung stehen.

---

<sup>7</sup> BFU Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Cottbus

Vertiefende Untersuchungen oder Artenerfassungen wurden bisher nicht durchgeführt. Abschließende Aussagen zur Vorhabenwirkung in Bezug auf die Berührung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen müssen zur Baugenehmigungsplanung vorliegen, im dortigen Verfahren sind dann bei Bedarf die entsprechenden Regelungen zur Vermeidung zu treffen und die dafür geeigneten Maßnahmen zu bestimmen.

Gemäß § 44 BNatSchG<sup>8</sup> gelten für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten allgemeine Zugriffsverbote. Dies betrifft insbesondere alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie sowie alle streng geschützten Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung. Nach Einschätzung der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe ist im Plangebiet u. a. mit dem Vorkommen von Fledermäusen und der Heidelerche zu rechnen, Vorkommen der Schlingnatter können - ebenso wie Vorkommen von Zauneidechse - vor dem Hintergrund der aktuellen Datengrundlage nicht ausgeschlossen werden. Daher sollte im Zusammenhang mit konkreten Projektplanungen eine artenschutzrechtliche Erfassung erfolgen.

#### **6.4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG nach Anlage 1 Punkt 18.8 Spalte 2 und Anlage 2 UVPG**

##### 6.4.1 Merkmale des Vorhabens

###### 6.4.1.1 Größe:

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Kapen" besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Nutzung als GI mit einer GRZ von 0,8 ermöglicht. Auch wenn die Flächen gegenwärtig noch nicht vollständig bebaut oder anderweitig versiegelt sind, ist dies bereits zulässig und nicht Inhalt der hiesigen Änderung bzw. der als Folge der veränderten Baugrenzen, Höhenfestsetzung und Verkehrsflächenanpassungen zu ermittelnden möglichen Auswirkungen.

Die Fläche umfasst insgesamt rd. 54 ha – überwiegend Industriegebiet, das sich in die Areale GI 2, GI 3, GI 4 und GI 5 aufteilt. Die Baugrenzen werden im GI 5 an der Ottostraße und im GI 3 an der (östlichen) Einsteinstraße geändert, für das GI 2 werden andere Höhenfestsetzungen getroffen. Da die GRZ beibehalten wird, kommt es nicht zu zusätzlicher Bodenbeanspruchung i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsdefinition. Die Zufahrt von der (nördlichen) Einsteinstraße soll durch einen Kreisell erleichtert werden, hier muss der passende Anschluss an das GI 5 gewährleistet sein. Dies war der wesentliche Inhalt der parallel durchgeführten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen", welche sich nördlich des hiesigen Plangebietes anschließt.

---

<sup>8</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

#### 6.4.1.2 Abfallerzeugung:

Hinsichtlich der Abfallerzeugung ergeben sich durch die geänderten Höhenfestsetzungen, Baugrenzen und Verkehrsflächen keine Auswirkungen. Unabhängig davon besteht auf der Grundlage der Bauleitplanung die Zulässigkeit der GI-Nutzung für den Geltungsbereich.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren.

#### 6.4.1.3 Umweltverschmutzungen und Belastungen (Emissionen):

Das Areal war ursprünglich Teil eines großräumigen, militärischen Sperrgebietes und entsprechend fanden mehr oder weniger intensive Nutzungen statt, ebenfalls bestand hier das Chemiewerk Kapen. Im Zuge der Einzelfalluntersuchung (§§ 3a und 3 c UVPG, Anlage 1 u. 2) zum Biomasse-Heizkraftwerk (Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans 2007) erging der Hinweis, dass am Standort des Vorhabens eine militärische altlastenverdächtige Fläche mit der Nr. 19425 vom Landkreis Wittenberg registriert ist und sich im Puffer von 500 m Umkreis zwei weitere militärische altlastenverdächtige Flächen befinden (Nr. 01009, Nr. 09160). Hinsichtlich des Änderungsgegenstandes ergeben sich durch die geänderten Höhenfestsetzungen und Baugrenzen an sich keine Auswirkungen. Unabhängig davon besteht auf der Grundlage der Bauleitplanung die Zulässigkeit der GI-Nutzung für den Geltungsbereich.

#### 6.4.1.4 Unfallrisiko (Stoffe und Technologien):

Durch die Inhalte der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kapen", die sich auf Höhenfestsetzungen und Baugrenzen beziehen, werden keine Auswirkungen erwartet. Das in den Baugebieten anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die entsprechenden Schutzvorkehrungen zu beachten. Die hergestellte Niederschlagswasserabführung ist somit vorrangig für die Aufnahme des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers bestimmt und auch für die neue Erschließungsvariante mit Kreisverkehr hinreichend.

Die Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens werden im Einzelgenehmigungsverfahren geprüft, unabhängig davon besteht auf der Grundlage der Bauleitplanung die Zulässigkeit der GI-Nutzung für den Geltungsbereich.

## 6.4.2 Standorte des Vorhabens

### 6.4.2.1 Bestehende Nutzungen:

Der Standort wird derzeit nicht vollständig genutzt, wäre aber auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes als GI vollständig zulässig, bebaubar und nutzbar. Besonders in der "Mitte" des Plangebietes, beidseitig der Ottostraße sowie nördlich der Junkersstraße befinden sich mehrere große, bisher unbebaute Grundstücke. Das Areal des Gesamtbebauungsplanes war ursprünglich Teil eines großräumigen militärischen Sperrgebietes und entsprechend fanden mehr oder weniger intensive Nutzungen statt (z. B. Chemiewerk Kapen). Der Standort wird durch den Bebauungsplan nachgenutzt, was unter dem Aspekt sparsamen Flächenverbrauchs und Nachnutzung/Revitalisierung, auch von vorhandenen Infrastrukturen, als günstig i. S. d. allgemeinen Umweltvorsorge und Nachhaltigkeit angesehen werden kann.

### 6.4.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes:

#### Umweltgüter, Schutzgüter des Naturhaushaltes – aktueller Zustand

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht vollständig bebaut, jedoch infolge der zulässigen Nutzung gemäß Bebauungsplan teilweise beräumt worden. Die aktuell genutzten Firmengelände sind eingezäunt, die Stellplatzanlagen sind teilweise vollständig, teilweise wasserdurchlässig befestigt und mit einigen Baumanpflanzungen bestückt. Betriebliche Freiflächen sind als Rasenflächen oder als Zieranlagen gestaltet. Waldfreie Bereiche zwischen Einsteinstraße und Ottostraße sind überwiegend mit ruderalen Gras- und Staudenfluren bestückt, offene Bodenfläche ohne Vegetation ist so gut wie nicht vorhanden – außer temporär im Zuge von Baumaßnahmen (nach der Baufeldfreimachung).

Der vorhandene Baumbestand wird von Kiefern dominiert, eingemischt sind aber auch Birke und Eiche. Im südlichen Plangeltungsbereich, auf Flächen nördlich der Junkersstraße, sind auch ältere Waldbestände (60 - 100 Jahre) anzutreffen. Die jüngsten, infolge ausbleibender Nutzung aufgewachsenen Gehölze finden sich auf dem Eckgrundstück Junkersstraße/Einsteinstraße und am östlichen Ende der Ottostraße/Ecke Einsteinstraße.

Das Gelände ist nahezu eben. Die sandigen, sauren Böden bieten gute Versickerungsmöglichkeiten bei gleichzeitig geringer Pufferkapazität hinsichtlich eindringender Schadstoffe. Der oberste Grundwasserleiter liegt wahrscheinlich relativ oberflächennah, hierzu liegen keine näheren Angaben vor. Im Bereich des Plangebietes sind saale- und weichselkaltzeitliche Sande und Kiese ohne bindige Bedeckung als oberer Grundwasserleiter verbreitet. Laut hydrogeologischer Karte (Blatt 1006-3/4) werden sie zusammen mit den darunter lagernden elsterkaltzeitlichen Sanden und Kiesen bis zu etwa 30 m mächtig. Beide Grundwasserleiter stehen miteinander in hydraulischer Verbindung. Der Grundwasserspiegel ist weniger als 3 m unter Gelände zu erwarten.



Klimatisch ist der Raum unter subkontinentaler Prägung zu sehen, die jährlichen Niederschlagsmengen sind mit weniger als 600 mm vergleichsweise gering, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 °C. Klimatische Belastungen sind für das Gebiet nicht zu verzeichnen, die Waldflächen erfüllen inzwischen wieder (nach Aufgabe der DDR-Großindustriestandorte der Umgebung) ihre Funktionen als Luftfilter und Frischluftproduzenten.

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich auf den anthropogenen Offenlandstandorten im Laufe der Sukzession subkontinentaler Eiche-Kiefernwald bis Birken-Eichenwald mit Kiefern ansiedeln.

#### 6.4.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter:

Abgeleitet aus den landesplanerischen Vorgaben (LEP ST 2010) weist der Regionalplan für die Planungsregion Anhalt-Wittenberg-Bitterfeld (REP A-W-B) zahlreiche Vorrang- und Vorbehaltskategorien für das Plangebiet bzw. seine Umgebung auf:

- Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich"
- Vorranggebiet für die Forstwirtschaft "Oranienbaumer Heide" (angrenzend)
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Mittlere Oranienbaumer Heide"
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Flusslandschaft Elbe, Mulde und Schwarze Elster"
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Flusslandschaft Elbe und Mulde"

##### 6.4.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

Das sich südwestlich des Plangebietes erstreckende NSG "Mittlere Oranienbaumer Heide" ist größtenteils als FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Ein weiteres FFH- und EU-SPA-Gebiet erstreckt sich entlang der Elbe: das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" als Teil des EU-SPA-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst".

- FFH-Gebiet DE 4140-304 "Dessau-Wörlitzer Elbauen" (ca. 1,3 km nördlich)
- FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet DE 4240-301 "Mittlere Oranienbaumer Heide" (nächste Entfernung ca. 300 m südlich)
- EU-Vogelschutzgebiet DE 4139-401 "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (ca. 1,3 km nördlich)

#### 6.4.2.3.2 Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 6.4.2.3.1 erfasst:

Naturschutzgebiete sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene NSG "Mittlere Oranienbaumer Heide" befindet sich südöstlich bis südwestlich des Plangebietes. Es umfasst das in den Wald eingebettete Gelände des ehemaligen Truppenübungsplatzes. Schutzziel des NSG ist die Erhaltung und Entwicklung eines großen, komplexen, unzerschnittenen Naturraumes u. a. mit Heide- und Trockenrasenbereichen sowie naturnahen Wäldern und Feuchtgebieten, weiterhin der Schutz der dort vorhandenen Tier- und Pflanzenarten.

Von erheblichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Schutz- und Erhaltungsziele des NSG in Folge der geänderten Höhenfestsetzungen, Baugrenzen und Verkehrsflächen wird hier nicht ausgegangen.

- NSG 0184 "Mittlere Oranienbaumer Heide" (ca. 1,2 km südlich)
- geplantes NSG 0299 "Kapenniederung" (ca. 1,2 km nördlich)

#### 6.4.2.3.3 Nationalparke gem. § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 6.4.2.3.1 (s. o.) erfasst:

Nationalparke sind in der näheren und weiteren Umgebung nicht vorhanden. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 6.4.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 u. 26 BNatSchG:

Das Plangebiet selbst ist nicht vom Biosphärenreservat überlagert, jedoch sind die südwestlich vom Plangebiet befindlichen NSG Bereiche der Oranienbaumer Heide gleichzeitig Teil des Biosphärenreservats Zone 1 für Totalreservatsbereiche und Zone 2 für das übrige NSG, nördlich der Landesstraße beginnt die Zone 3 – Zone der harmonischen Kulturlandschaft des Biosphärenreservates.

- Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (Umgebung, nördlich der L 131)
- LSG 0051 "Mittlere Elbe" (nördliche Umgebung, s. Biosphärenreservat)
- LSG 0072 "Oranienbaumer Heide" (östliche bis westliche Umgebung)

#### 6.4.2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 NatSchG LSA):

Auswirkungen auf gemäß § 22 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope sind durch die geänderten Höhenfestsetzungen, Baugrenzen und Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

Das in der Umgebung befindliche NSG "Mittlere Oranienbaumer Heide" wird u. a. wegen der dort vorhandenen Mager- und Trockenstandorte sowie Zwergstrauch-Heiden geschützt, die alle unter den Status des § 22 NatSchG LSA fallen und hinsichtlich ihrer Ausdehnung zu einem der größten Offenland-Ökosysteme dieser Art in Sachsen-Anhalt besondere Refugialfunktionen erfüllen. Im Plangebiet sind derzeit entsprechende Biotope nicht vorhanden, da die Baufeldberäumung bereits erfolgt ist (rechtskräftiger Bebauungsplan). Die Biotope der Umgebung sind von dem benannten Änderungsgegenstand nicht betroffen.

6.4.2.3.6 Wasserschutzgebiete gem. § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) (§ 73 WG LSA) oder Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG (§ 77 WG LSA) sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG (§ 99 WG LSA):

Schutzgebiete oder Schutzzonen i. o. g. S. sind im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Kapen" nicht vorhanden. In der Umgebung befinden sich Wasserschutzgebiete. Als Folge der hiesigen Änderungsplanung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

- Wasserschutzgebiet "Oranienbaum" Zone 3 (ca. 1,6 km östlich)
- Wasserschutzgebiet "Dessau-Waldersee" Zone 3 (ca. 1,6 km nordwestlich)
- Vorranggebiet für die Wassergewinnung "Oranienbaum" (ca. 2,4 km südlich)

6.4.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes werden militärische Altlastenverdachtsstandorte geführt, die jedoch von der zuständigen Behörde des Landkreises Wittenberg mit "geringem Handlungsbedarf" (vgl. Screening-Papier, Anlage 6)<sup>9</sup> eingeschätzt werden. Weiterhin erfolgte durch das Landesverwaltungsamt der Hinweis zu:

- Altlastenflächen "Dessau-Industriepark (Chemiewerk Kapen)" und "TÜP Oranienbaum"

Hinsichtlich bereits vorhandener Überschreitungen i. o. g. S. liegen keine Informationen vor.

---

<sup>9</sup> TÜV SÜD, Abteilung Umwelt Service (Verf.): Standortbezogenes Screening auf UVP-Pflicht, Bericht-Nr. F7205-UVU, Auftrags-Nr. 1016581, München 25.06.07 im Auftrag von eta Energieberatung GbR Pfaffendorf a. d. Ilm für das Biomassekraftwerk (Bebauungsplan Kapen, 3. Änderung)

6.4.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (ROG):

Aus dem REP A-B-W lassen sich diesbezüglich für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Funktionen eines Grundzentrums ableiten. Auswirkungen darauf ergeben sich durch die hiesige Änderungsplanung nicht.

6.4.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensemble, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Für die Umgebung ist aus dem Landesentwicklungsplan sowie dem REP A-W-B besonders das Gartenreich beachtlich:

- Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich"

Die geänderte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Industriegebieten (GI) erfolgt in Bezug auf die für industrielle Nutzungen nachgefragten Anlagenhöhen und den üblicherweise hier anzutreffenden Baukörpern (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) sowie den benachbarten Baukörpern, die den Gebietscharakter bestimmen. Als absolute Bauhöhe werden nunmehr im GI 2 88 m über HN festgesetzt, was knapp 25 m Gebäudehöhe entspricht. In den GI 3, 4 und 5 bleibt es bei 20 m über Fahrbahnoberkante.

Erhebliche Auswirkungen auf das Dessau-Wörlitzer Gartenreich und somit Folgen für den Schutzcharakter werden nicht erwartet, jedoch wurde die geringe Entfernung zum Gartenreich bereits in vorherigen Verfahren als problematisch – aber durch geltendes Baurecht unabdingbar – angesehen. Hinsichtlich der Fernwirkung wird aufgrund der relativ abgeschirmten Lage erwartet, dass die neuen Baukörper zwar je nach Standort sichtbar zwischen den Bäumen hindurch und über den Baumkronen erscheinen, davon aber keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Gartenreich hervorgerufen werden. Sichtachsen und Blickbeziehungen von Bedeutung für den Denkmalwert des Gartenreiches werden nicht erkennbar betroffen sein. Auf dem Gelände der Ursprungsplanung vorhandene Schutzobjekte i. v. g. S. werden durch die 5. Änderung nicht beeinträchtigt. Im hiesigen Geltungsbereiche sind keine Denkmale verzeichnet.

6.4.3. Merkmale möglicher Auswirkungen

6.4.3.1 Prognose/zu erwartender Zustand (Auswirkungen):

Für den Plangeltungsbereich der 5. Änderung ist zu erwarten, dass die durch den bestehenden Bebauungsplan vorbereitete Bebauung und Nutzung realisiert wird, wobei im Unterschied zur Ursprungsplanung die zulässigen Gebäu-

dehohen im GI 2 leicht angehoben werden. Diese Auswirkung ist unmittelbar mit dem geplanten Vorhaben verknüpft und unvermeidbar. Die sich in Zukunft ergebenden weiteren Auswirkungen des Bauens und Betriebens von Industriebetrieben sind als Folgen der rechtskräftigen Bauleitplanung zulässig bzw. Gegenstand anderer Genehmigungsverfahren der konkreten Vorhabenzulassung. In Anbetracht der bereits weit fortgeschrittenen Vorhabenplanung der Betriebserweiterung des im GI 2 ansässigen Lebensmittelproduzenten ist die Realisierung als wahrscheinlich anzusehen.

In Anbetracht der im Plangeltungsbereich quasi flächendeckend zulässigen industriellen Nutzung kann bezüglich der hiesigen Änderungsgegenstände davon ausgegangen werden, dass keine relevanten zusätzlichen Umweltfolgen auftreten werden. Erheblichen Folgen für die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-/EU SPA-Gebietes werden durch die 5. Änderung nicht erwartet. Diesbezüglich wird auch auf die bereits bestehenden Nutzungen im Gebiet mit ihren Bauten, technischen Anlagen und Verkehren sowie Emissionen hingewiesen, die die Attraktivität als faunistischer Lebensraum – gebietstypisch für GI – einschränken.

Da seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes jedoch nicht alle Bauflächen (des Gesamtgeltungsbereiches) in Nutzung genommen worden sind, konnten sich Biotopstrukturen erhalten oder entwickeln und somit bestehen auf Teilbereichen auch Habitatpotenziale, die ggf. dann im Zuge der Genehmigungs- und Zulassungsverfahren der jeweiligen Einzelvorhaben geprüft werden müssen. Eine vertiefende Betrachtung bzgl. der faunistischen Situation wurde bisher nicht durchgeführt. Es kann jedoch vermutet bzw. zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass sich, bedingt durch die Nähe zu den verschiedenen Schutzgebieten, auch im Plangebiet geschützte Arten zumindest temporär aufhalten können.

#### 6.4.3.2 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung):

Standortbedingt sind keine Auswirkungen negativer Art auf die Bevölkerung zu erwarten: Die in der direkten Umgebung des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen beschränken sich auf die Wahrnehmung der Höhe der zulässigen Baukörper und Auswirkungen, auf die Gehölzentwicklung südlich der Einsteinstraße sowie Habitatpotenziale (Aufenthalts- oder Teillebensräume), ggf. auch für streng oder besonders geschützte Arten aus den umliegenden Waldarealen.

Dass sich durch die Inhalte der 5. Änderung nachteilige Folgen für die übrigen Umweltschutzgüter ergeben, ist unwahrscheinlich. Bedingt durch die Beibehaltung der zulässigen GRZ und Versiegelungsrate und der bereits zulässigen und ausgeübten Nutzungen im umgebenden Industriegebiet (hoher Versiegelungs- und Störgrad) sind hier keine zusätzlichen Umweltfolgen zu erwarten.

#### 6.4.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen:

Standortbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 6.4.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen:

Die Auswirkungen der geänderten Höhenfestsetzungen und Baugrenzen betreffen die Wahrnehmung nur marginal. Die neuen wie bereits die alten Höhen lassen erwarten, dass von geeigneten Standorten der Umgebung die Baukörper sichtbar werden. In Bezug auf den Charakter des Gebietes an sich als Industriegebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Dass sich durch die ermöglichten Höhen erhebliche nachteilige Folgen für die übrigen Umweltschutzgüter ergeben, ist unwahrscheinlich. Bedingt durch die bereits zulässigen und ausgeübten Nutzungen auf den umgebenden Flächen sind hier keine zusätzlichen Umweltfolgen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht erwartet. Auswirkungen auf den Charakter und Schutzgegenstand des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches sind unwahrscheinlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungs- bzw. Entwicklungsziele der in der Umgebung bestehenden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, geschützten Biotop oder das Biosphärenreservat gehen, soweit erkennbar, vom Änderungsgegenstand des hiesigen Bebauungsplanes nicht aus.

#### 6.4.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen:

Die Auswirkungen sind wahrscheinlich. Mit der Durchführung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben treten die Auswirkungen der geänderten Höhenfestsetzungen und Baugrenzen auf.

#### 6.4.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen:

Bau-, anlagen- und betriebsbedingt sind die Auswirkungen dauerhaft. Sie umfassen die festgesetzten Industriegebiete GI 2, GI 3, GI 4 und GI 5 und wären nur durch Rücknahme der entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen und Rückbau der Anlagen reversibel.

## **7. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt teilt in einer Stellungnahme vom 10.12.2016 Nachfolgendes mit:

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt (KBD) anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich auf Grund seiner historischen Nutzung (Chemiewerk Kapen – Munitionsherstellung, Übungsgelände

Wehrmacht) insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist, muss grundsätzlich bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden.

Insoweit sollten alle Flächen, die im Zusammenhang mit dem Vollzug des Bebauungsplanes erdengreifend bewegt werden, vor Beginn bzw. während der o. a. Maßnahmen auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden. Der Inhalt der vorstehenden Stellungnahme wird als Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Fassung der 5. Änderung vermerkt.

## **8. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 5. ÄNDERUNG**

Geltungsbereich der 5. Änderung	<b>53,83 ha</b>	<b>100 %</b>
- <u>Baugebiete</u> Industriegebiete	52,01 ha	96,61 %
- <u>Verkehrsflächen</u> öffentliche Verkehrsflächen	1,66 ha	3,09 %
- <u>Grünflächen</u> private Grünflächen	0,16 ha	0,30 %

## **9. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

### **9.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes wird über § 24 BauGB geregelt.

### **9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

### **9.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz bereits abgeschlossen.

#### **9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>10</sup>**

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Im vorliegenden Fall werden weiterhin Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

#### **9.5 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

Der Ausbau der im Plangeltungsbereich der 5. Änderung festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz vorgenommen. Sie hat die Maßnahmen finanziert. Zusätzliche Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Planung resultieren nicht, da erforderliche Erschließungs-/Anpassungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen bzw. durch einen Entwicklungsträger vorzunehmen sind.

#### **9.6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Besondere soziale Härten, die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

---

<sup>10</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.



## 10. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen", Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 bis 07.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 21.11.2017 durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Begründung gebilligt.

Oranienbaum-Wörlitz, den .....

.....  
(Bürgermeister)

---

Anlagen: Karte Biotoptypenbestand/Waldumwandlung  
Schutzgebiete  
Änderungsübersicht 1. – 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Kapen"