

Begründung

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerk-
gelände" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz
in der Fassung vom 26.02.2021**

**STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ
EHEMALIGES HOLZWERKGELÄNDE
BEBAUUNGSPLAN DER
INNENENTWICKLUNG NR. 12/2018
SATZUNG**

Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB

26.02.2021

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN/AUSFÜHRUNGEN ZUR NUTZUNGSGESCHICHTE	4
1.	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN	6
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan	7
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	10
3.1.3	Raumbedeutsame Aspekte aus Fachplanungen/-gesetzen	11
3.2	Planungsrechtliche Situation	13
4.	BESTANDSAUFNAHME	15
4.1	Städtebauliche und naturräumliche Situation	15
4.2	Verkehrerschließung	16
4.3	Stadttechnische Erschließung	17
4.3.1	Be-/Entwässerung	17
4.3.2	Löschwasser	17
4.3.3	Elektroenergieversorgung	17
4.3.4	Erdgasversorgung	17
4.3.5	Telekommunikation	18
5.	PLANUNGSKONZEPT	18
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	18
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	19
5.3	Verkehrskonzept	20
5.4	Planungsalternativen	20
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	22
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	22
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
6.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen	26
6.1.3	Bauweise	27
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	28
6.1.5	Verkehrsflächen	30
6.1.6	Grünflächen	33
6.2	Grünordnung	33
6.3	Ver- und Entsorgung	35

6.3.1	Trinkwasserversorgung	35
6.3.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	36
6.3.3	Schmutzwasser	37
6.3.4	Niederschlagswasser	37
6.3.5	Elektroenergieversorgung	38
6.3.6	Gasversorgung	39
6.3.7	Telekommunikation	39
6.3.8	Abfallentsorgung	39
6.4	Flächen für Aufschüttungen	41
6.5	Hochwasserschutz	41
6.6	Alllasten/Ablagerungen	43
6.7	Immissionsschutz	45
6.8	Archäologie/Denkmalschutz	46
6.9	Kampfmittel	48
6.10	Baugrund	48
7.	UMWELTAUSWIRKUNGEN	49
7.1	Überschlägige Prüfung/Vorprüfung des Einzelfalls	49
7.1.1	Merkmale des Bebauungsplans	49
7.1.2	Auswirkungen des Vorhabens	55
7.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	63
8.	FLÄCHENBILANZ	70
9.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	70
9.1	Dachformen	71
9.2	Gestaltung der Dachdeckung	72
9.3	Anforderungen an das Fassadenmaterial	72
9.4	Anforderungen an die Farbgebung von Fassaden	73
9.5	Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	73
10.	PLANVERWIRKLICHUNG	74
10.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	74
10.2	Besonderes Vorkaufsrecht	74
10.3	Kosten	74
10.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	74
10.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	74
11.	VERFAHRENSVERMERK	75

0. VORBEMERKUNGEN/AUSFÜHRUNGEN ZUR NUTZUNGSGESCHICHTE¹

Im Westteil der Stadt Oranienbaum befinden sich, angrenzend an die Eisenbahnstrecke Dessau – Wörlitz, ehemals industriell-gewerblich genutzte Liegenschaften, welche gegenwärtig einen überwiegend ruinösen und devastierten Zustand besitzen und in dieser Weise als Industrie- bzw. Gewerbebranche anzusprechen sind. Ziel der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist es, diesen, in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz" gelegenen Standort umzustrukturieren zu einem Wohn- und Mischgebiet, ergänzt durch (eingeschränkte) gewerbliche Nutzungsoptionen.

Die industriell-gewerbliche Nutzung des Standortes begann ca. 1900. Auf Teilflächen wurde bis ca. 1926 ein Glaswerk mit eigener Generatorgasanlage betrieben; im Anschluss wurde dieses Gelände als Bürstenfabrik genutzt, um anschließend dem VEB Holzwerk Oranienbaum angegliedert zu werden. Die gewerbliche Nutzung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes begann von Ost nach West. Neben einer Holzradherstellung, die später durch den Bau von Fahrzeugteilen aus Holz ersetzt wurde, wurden Munitionskisten produziert. Später folgte der Bau von Fenstern mit Farbgebung und Imprägnierung der Holzteile. Weiterhin wurden eine Schlosserei, Kfz-Werkstätten, ein Fasslager für Treibstoffe und Farben bzw. Imprägniermittel betrieben. Die eigentliche Produktion des Holzwerkes im Plangeltungsbereich endete als Standort der WI-WE-NA Möbelwerke ca. 1992. Danach wurden, bereits privatisiert, Teile der Liegenschaften zur Herstellung von Holzpaletten, als Baustofflager und Holzhandel genutzt. Gegenwärtig sind die meisten Gebäude des hochgradig versiegelten ehemaligen Betriebsstandortes durch unsachgemäßen Rückbau (auch im Rahmen der Schrottgewinnung) nicht mehr begehbar. Es existiert teilweise Einsturzgefahr.

Das Gelände wurde zunächst von einem Baubetrieb erworben, welcher aber Insolvenz anmelden und verkauft werden musste. Daraufhin verfiel die Fläche weiter zusehends. Im Jahr 2017 fand ein erneuter Eigentümerwechsel statt, woraus am 30.09.2018 vom gegenwärtigen Eigentümer und Vorhabenträger der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich des ehemaligen Holzwerkgeländes "Am Krähenberg" bei der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gestellt wurde. Mit diesem kooperiert die Stadt Oranienbaum-Wörlitz das vorliegende Planverfahren, im Hinblick auf die Transformation dieses Teilbereiches des Stadtgebietes von Oranienbaum zu einem Wohn- und Kleingewerbebestandort in geordneter städtebaulicher Entwicklung.

Im Rahmen der vorgenannten Kooperation besteht für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die einmalige Chance, eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe und damit eine Wiederbelebung, vor allem aber Aufwertung dieses westlichen Teilbereiches der Stadt zu erreichen. Darüber hinaus soll es in diesem

¹ unter Verwendung von Informationen/Auszügen aus "Historisch-deskriptive Erkundung" Grundstück Oranienbaum, Flur 3 Flurstücke 412 und 415/2 (ehemalige Holzwaren GmbH) vom 04.04.2013, Dipl.-Geologe Ingo Weise

Zusammenhang gelingen, die durch seine Vornutzung überwiegend gegebene Beeinträchtigung im Hinblick auf die Bodenfunktionen, insbesondere die Altlastensituation des Standortes zu eliminieren und damit die Voraussetzungen für eine neue Nutzung in der vorbenannten Weise entstehen zu lassen.

Ein weiterer Aspekt ist die bereits im Denkmalrahmenplan für das Gartenreich "Dessau-Wörlitz" als Störung des Ortsrandes von Oranienbaum-Wörlitz mit unmaßstäblicher und beeinträchtigender Bebauung genannte Grundstückssituation einer Neuordnung zuzuführen und dabei die Belange des UNESCO-Weltkulturerbes bei der Entwicklung des Areals zu einem Wohn- und Kleingewerbeort zu berücksichtigen. Somit ist die Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht im vorliegenden Plangeltungsbereich ebenfalls mit Aspekten der visuellen Integrität des Gartenreiches "Dessau-Wörlitz" verbunden.

Im Vorfeld der vorliegenden städtebaulichen Planung wurde durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz geprüft, welche Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches Bebauungsplanverfahren zu erfüllen sind. Hierbei wurde deutlich, dass neben einer, auf die Gesamtstadt bezogenen Wohnbauflächenbedarfsermittlung, auch die Lage der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in der Schutzzone III des UNESCO-Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" zu berücksichtigen ist, ebenso wie die bereits oben genannte Lagesituation in der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz".

Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" wurde durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 21.11.2018 gefasst.

1. NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hinsichtlich der bereits im vorstehenden Kapitel genannten Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im westlichen Stadtgebiet von Oranienbaum. Die ehemalige industriell-gewerbliche Nutzung im überwiegenden Teil des Plangebietes ist, wie oben genannt, bis heute in Bezug auf die Brachflächensituation ablesbar. Die Stadt droht hier auseinanderzufallen und sich aufzulösen. Bodenkontaminationen und Gefahrenstellen, Vandalismuserscheinungen tragen dazu bei, dass dieser Teil des Stadtgebietes von Oranienbaum-Wörlitz auch für die bestehenden Wohnnachbarschaften als Ort des Unbehagens und die eigene Wohnlage beeinträchtigende Nachbarschaft wahrgenommen und missbilligt wird.

Aus der gegenwärtigen Eigentümersituation heraus ergreift die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Chance, mittels vorliegendem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet vorzugeben, welche sich stadtstrukturell in den baulich-räumlichen Kontext der Stadt integrieren kann

und die Möglichkeit entstehen lässt, auf einer gegenwärtig nicht vermarktbar Fläche wieder eine wirtschaftlich Ertrag bringende Nutzung entstehen zu lassen und damit zukünftig nachbarschaftsverträgliche Nutzungen planungsrechtlich auszugestalten. Damit stehen die Planung und der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes im Interesse des Gemeinwohls. Stadtreparatur in diesem, aus vorgenannten Gründen von der Öffentlichkeit eher gemiedenen Bereich, innerhalb des Stadtgefüges von Oranienbaum zu betreiben und mit einer nachfragegerechten, tragfähigen Entwicklungsidee die Revitalisierung des Altstandortes zu erreichen, ist hochgradig von öffentlichem Interesse geprägt.

Zusammengefasstes Ziel der Planung ist es somit, die Konversionsfläche der ehemaligen Holz- bzw. Möbelwerke einer neuen, für den städtischen Maßstab Oranienbaums angemessenen Nutzung zuzuführen und hierfür die Voraussetzungen für deren planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen. Damit soll das Plangebiet möglichst schnell von einer Konversionsfläche in eine neue wirtschaftliche Nutzung, das heißt in einen Nutzungskontext aus Wohnen und kleingewerblicher Nutzung in nachbarschaftsverträglicher Form überführt werden. Ein Vorhabenträger steht bereit, die Liegenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/2018 adäquat zu entwickeln und damit eine stadtgestalterische Aufwertung dieses westlichen Randbereiches der Stadt Oranienbaum zu erreichen. Mit dieser Zielstellung wird verbindliches öffentliches Baurecht über einen aufzustellenden Bebauungsplan benötigt, um sich nachbarschaftsverträglich in den stadträumlichen Kontext einfügen zu können.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und wird im Süden durch die Bahngleise der Eisenbahnstrecke Dessau-Wörlitz (Baudenkmal) begrenzt. Westlich schließt der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" in der Fassung der 1. Änderung an das Plangebiet an sowie im Nordwesten der Straßenzug Krähenberg und die angrenzende Bebauung an diesen sowie die an die Dessauer Straße angrenzende Wohnbebauung. Im Norden wird das Bebauungsplangebiet von der Dessauer Straße begrenzt, im Osten ebenfalls durch Baugrundstücke südlich der Dessauer Straße und nördlich sowie durch südlich des Straßenzuges Krähenberg gelegene Bebauung und den weiteren Verlauf des Straßenzuges Krähenberg selbst.

Im Plangebiet befindet sich im Bereich des Flurstückes 415/1 ein bewohntes Bestandsgebäude in Form eines Doppelhauses mit Nebengebäuden/ Garagen und Freiflächen. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 412 ebenfalls ein bewohntes Einfamilienhaus mit angrenzendem Nebengelass sowie im nördlichen Teil des Plangebietes auf dem Flurstück 398/1 ein gewerblich genutztes Gebäude mit nahezu vollständiger Grundstücksversiegelung im Umfeld, resultierend aus der Vornutzung der Liegenschaft als Discountmarkt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 6,95 ha. Bestandteil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Flurstücke 398/1, 398/2, 415/1, 415/2 sowie 412 und in Teilen das Straßenflurstück Krähenberg mit der Bezeichnung als Flurstück 787, alle Flur 3, Gemarkung Oranienbaum.

Als abgeschlossene Planung im unmittelbaren Umfeld ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" in der Fassung der 1. Änderung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände", Ortsteil Oranienbaum ist somit in einem insgesamt städtebaulichen Kontext sowohl in Bezug auf das Wohnen als auch im Hinblick auf die zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen zu sehen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12/2018 berücksichtigt in der erforderlichen Anzahl die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011. Basierend auf dem LEP ST 2010 werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der zugehörige Regionale Entwicklungsplan 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 Stadt Oranienbaum-Wörlitz wird gemäß dem STP DV ohne Zentralörtlichkeit, mit Lage im ländlichen Raum entlang überregionaler Entwicklungsachsen von Bundes-, Landes- und europäischer Bedeutung bestimmt. Diese Lage, in Verbindung mit den wirtschaftlichen Potenzialen der Stadt (Dessora-Industriepark) lässt die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten dennoch den Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" aufrechterhalten und mit dem vorliegenden Bebauungsplan den Grundsatz G 13 des LEP ST 2010 aufgreifen, wonach vor etwaigen Siedlungserweiterungen vorrangig vorhandene Potenziale im

Siedlungsbereich zur Stadtentwicklung genutzt werden sollen. Dies stellt sich in den vorhandenen Standortrahmenbedingungen als nicht einfach dar, ist aber für den städtebaulichen Zusammenhalt in diesem westlichen Teilstadtbereich von Oranienbaum, mit Blick auf kompakte Siedlungsstrukturen und einen klar ablesbaren Übergang zwischen bebautem und unbebautem Stadtgebiet essenziell.

Oranienbaum-Wörlitz wird gemäß LEP ST 2010 als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgelegt (G 149, Nr. 1). Gemäß dem Ziel 147 des LEP ST 2010 sind "Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege [...] Gebiete, in denen die Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern von besonderem Belang ist. Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege dient dazu, dass Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen und denkmalpflegerische Interessen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten besonders zu berücksichtigen sind." Die festgelegte Bedeutung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz wird im LEP ST 2010 begründet, "als bedeutende historische Kulturlandschaft, die ihre wesentliche Prägung und Gestaltung im Zeitalter der Aufklärung erfahren hat, [das] von der UNESCO in ihrer Ganzheit als Kulturerbe der Menschheit anerkannt worden [ist]." (Begründung zu Z 147, LEP ST 2010). Eine Revitalisierung der Industrie- und Gewerbebranche des ehemaligen Holzwerks Oranienbaum wird den Gesamteindruck der Kernstadt Oranienbaum erheblich aufwerten. Dieses gilt insbesondere auch für den Eindruck, ausgehend von der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn.

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. Im Kapitel 4.2.5. Tourismus und Erholung des LEP ST 2010 wird mit dem Grundsatz 134 festgelegt, dass "der Tourismus [...] als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden [soll]." Mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan befindet sich im Ortsteil Oranienbaum der Schlossgarten Oranienbaum als eine Anlage der touristischen Markensäule Gartenträume®. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Dessauer Straße, welche die Fortsetzung der westlich vom Schloss Oranienbaum gelegenen Allee darstellt, wird der angrenzende Bereich im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan mit einbezogen, aber auch hinsichtlich der Höhenentwicklung neuer Baukörper mit Blick auf die denkmalpflegerischen Ziele gewürdigt.

Dies sieht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz auf Grund der Lage des Bebauungsplanangebotes in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte "Gartenreich Dessau-Wörlitz" gemäß der §§ 103 und 104 der Durchführungsrichtlinie zur Welterbekonvention und der Nachbarschaft zum überregional bedeutsamen Schloss Oranienbaum mit Schlosspark und Orangerie als konstitutiver Teil der Welterbestätte und Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 1 und 2, Nr. 1 DenkmSchG LSA² als angemessen

² 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)

an (siehe auch Kapitel Denkmalpflege). Aus diesem Kontext heraus sieht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz Beeinträchtigungen der UNESCO-Welterbestätten durch das Planvorhaben als nicht erwartbar an.

Gemäß LEP ST 2010, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Die tragende Entwicklungsoption im Rahmen der Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt. Dafür sind Neuausweisungen für Wohnbauland angemessen, bezogen auf örtliche Bedürfnisse und unter der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – in geringem Umfang – möglich. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (Z 24, LEP ST 2010). In dem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Oranienbaum einen wichtigen Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Stadt Oranienbaum-Wörlitz darstellt. Dieser Tatsache wird mit vorliegendem Bebauungsplan entsprochen.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsverhältnisse zwischen Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten hat die Stadt Oranienbaum-Wörlitz bereits im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanes eine Expertise zur Wohnbauflächenentwicklung³ in Auftrag gegeben. In dieser werden für die Gesamtstadt Oranienbaum-Wörlitz anhand der zu Grunde zu legenden demografischen Parameter, Aussagen zur zukünftigen Wohnbauflächenstrategie der Stadt gemacht und Empfehlungen für die Ausgestaltung des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben.

Die Ergebnisse stellen fernerhin eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung der Flächennutzungsplanung im Stadtgebiet Oranienbaum-Wörlitz dar. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass im Rahmen des nunmehr geltenden regionalen Entwicklungsplanes die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur der bereits vorhandene Standort Dessora-Gewerbepark der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt ist, welcher entsprechend dem Bedarf weiter zu entwickeln ist.

Die Expertise, welche als Anhang und damit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanbegründung anzusehen ist, wurde durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 08.05.2018 als selbstbindende Planungsleitlinie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

³ Expertise zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Fassung vom 17.05.2019, TIMOUROU – Wohn- und Stadtraumkonzepte, Droyßig

Der Bebauungsplan Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" orientiert somit konsequent auf die städtebaulich-geordnete Weiterentwicklung des westlichen Siedlungsbereiches von Oranienbaum als Wohn- und Gewerbestandort durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen innerhalb von Siedlungsstrukturen und anteiliger Ausnutzung vorhandener Erschließungen. Die Wiedernutzung brach gefallener bzw. durch die Altgewerbenutzung devastierter und zum Teil fehlgenutzter Siedlungsflächen wird der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen im Stadtgebiet gegeben. Damit geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz von der Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes aus.

Mit dem Angebot an zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen stellt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ein angemessenes Maß bereit, um dem zukünftigen Wohnbedarf der Bevölkerung, im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, eigenentwicklungsorientiert Rechnung zu tragen. Die Plangebietsentwicklung erfolgt unter Wahrung der Anforderungen aus der Lage in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte "Gartenreich Dessau-Wörlitz" sowie mit Blick auf angrenzende Schutzgebiete, wie das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 0051) und das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe", Schutzzone III.

Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im o. g. Raumordnungsplan im Bereich des Bebauungsplangebietes festgelegt:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Mittlere Oranienbaumer Heide" gem. Ziel 119 Nr. X LEP ST 2010 (in 600 m Entfernung in westlicher Richtung)
- Bundesstraße 107 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (unmittelbar nördlich angrenzend)

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung ist durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz kein Widerspruch in Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes im Sinne der Eigenentwicklung ihres Ortsteils Oranienbaum zu erkennen. Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben befindet sich die Stadt Oranienbaum-Wörlitz mit vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" im Einklang mit den landesplanerischen Zielstellungen.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zu landesplanerischen Festlegungen sowie zur raumordnerischen Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes in das System der Zentralen Orte, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan weitere Erfordernisse der Raumordnung.

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP A-B-W 2018) erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Dementsprechend befindet sich der Ortsteil Oranienbaum und damit das Plangebiet innerhalb des festgelegten Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege "Gartenreich Dessau-Wörlitz" (G 21, REP A-B-W 2018). Damit erfolgt durch die Festlegung des Vorbehaltsgebietes auf

der Ebene der Regionalplanung eine räumliche Konkretisierung der Ziele der Landesplanung.

Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg für den Bereich des Bebauungsplangebietes bestimmt:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Oranienbaumer Heide" gem. Ziel 14 Nr. V REP A-B-W 2018 (in rd. 600 m Entfernung in westlicher Richtung)
- Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung B 107 (Dessauer Straße) gem. kartografischer Darstellung REP A-B-W 2018 (unmittelbar nördlich angrenzend)
- Erhalt der regionalen Schienenverbindung Dessau-Wörlitzer Eisenbahn gem. G 3 REP A-B-W 2018 (unmittelbar südlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet)

Auch unter Beachtung der regionalplanerischen Erfordernisse steht der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Einklang mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018). In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich derzeit kein Raumordnungsplan in Aufstellung.

3.1.3 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachplanungen/-gesetzen

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz, dem auch der Ortsteil Oranienbaum zugeordnet ist, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geführt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" liegt südlich der räumlichen Abgrenzung des Denkmalrahmenplanes für das Gartenreich Dessau-Wörlitz und befindet sich in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz", außerhalb der Kernzone der Welterbestätte. Mit den getroffenen Festsetzungen geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz grundsätzlich von einer Vereinbarkeit ihrer städtebaulichen Entwicklungsidee mit dem Welterbestatus aus. Ein Konflikt, hinsichtlich der Planungsziele vorliegenden Bebauungsplanes, ergibt sich aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz aufgrund der Lage somit nicht.

Das Gemarkungsgebiet Oranienbaum befindet sich im Biosphärenreservat Mittelbe (§ 19 NatSchG LSA) und ist somit gemäß § 20 NatSchG LSA in einem Landschaftsschutzgebiet gelegen. Konkret befindet sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. Das bedeutet, dass auch Vorhaben im Gelände des ehemaligen Holzwerkes Oranienbaum hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den landschaftsschutzbezogenen Belangen und denen des Biosphärenreservats zu untersuchen sind.

Nach § 59 Abs. 1a NatSchG LSA in der Fassung vom 31.05.1994 sind Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht mehr Bestandteil bestehender Landschaftsschutzgebiete, d. h. vom Wirkungszusammenhang eines LSG ausgeschlossen. Dies korrespondiert mit § 6 Abs. 1 NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), in der aktuell gültigen Fassung, nach dem die Innenbereiche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB vom Landschaftsschutzgebietsstatus ausgenommen sind. Das vorliegende Plangebiet ist in diesem Sinne zweifelsfrei zur Ortslage Oranienbaum zu zählen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind nach überschlägiger Betrachtung der Umweltsituation für den Vorhabenstandort keine nachteiligen Auswirkungen, im Sinne der Verschlechterung des Zustandes der Schutz- und Erhaltungsziele der o. g. Schutzgebiete zu erkennen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter, einschließlich des Landschaftsbildes sind vorliegend nicht relevant. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben ausgelöste Umweltkonflikte sich auf den Standort beschränken und im Rahmen der Vorhabenplanung gelöst bzw. kompensiert werden können.

Gleichwohl beachtet die Stadt Oranienbaum-Wörlitz, dass im Rahmen ihres Bauleitplanverfahrens mit Eingriffs-/Ausgleichsregelung auch den Schutzziele, in Verbindung mit der Lage des Vorhabenstandortes in der Schutzzone III des Biosphärenreservates, angemessen Rechnung getragen wird.

3.1.4 Flächennutzungsplan Oranienbaum

Der Flächennutzungsplan Oranienbaum wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 05.05.1999 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan Oranienbaum ist als vorbereitender Bauleitplan das Planwerk für die gesamtgemeindliche Entwicklung. Im vorliegenden Fall wurde dieser nach Eingemeindung in die Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Teilflächennutzungsplan gemäß § 204 BauGB fortgeltend übernommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan Oranienbaum weist für die Flächen des Plangebietes die Darstellung von Mischgebieten (MI) auf. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" zeigt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB lediglich anteilig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete und eingeschränkter Gewerbegebiete zieht eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes Oranienbaum nach sich. Im Ergebnis der vorliegenden Planung werden die Allgemeinen Wohngebiete als Wohnbauflächen und die eingeschränkten Gewerbegebiete als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände".

Ungeachtet des Berichtigungserfordernisses entspricht der vorliegende Bebauungsplan den entwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Hinblick auf die Wohnbau- und Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet.

Im Ergebnis der auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zur vorliegenden Planung durchgeführten Recherchen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, im Hinblick auf die geänderten Planungsziele im vorliegenden Plangeltungsbereich, ergaben sich keine, generell die neu beabsichtigten Nutzungen in Frage stellenden Anregungen. Lediglich die raumordnerische Zulässigkeit der Festsetzungen zu wohnbaulichen Nutzungen erforderte die Beauftragung einer entsprechenden Expertise zur Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet Oranienbaum-Wörlitz, worin das vorliegende Plangebiet mit seinen städtebaulichen Zielstellungen eingebunden wurde.

Im Ergebnis der im Anhang dieser Begründung nachlesbaren Expertise besitzt der vorliegende Standort in jeder Hinsicht, unabhängig von den untersuchten Varianten, das Potenzial im gesamtstädtischen Kontext den Siedlungsschwerpunkt Oranienbaum zu stärken, wengleich in Konsequenz deutlich wird, dass die kleineren Ortsteile in ihrer Entwicklung nahezu ausschließlich auf Lückenbebauung festgelegt sind, was aber auch im Rahmen des Selbstbindungsbeschlusses des Stadtrates Oranienbaum-Wörlitz ausführlich diskutiert wurde und in dieser Weise gewollt ist. Somit wird aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz davon ausgegangen, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die städtebauliche Zielstellung vorliegenden Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Gemischte Bauflächen dar. In diesem Zusammenhang ist eine Nutzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet nicht zulässig und zieht, wie oben benannt, eine Berichtigung in Folge der Festsetzungen der Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes nach sich.

Bisher bestand für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes Oranienbaum eine hinreichende Leitvorstellung und Beurteilungsgrundlage für die bis dato eingetretenen städtebaulichen Entwicklungen. Diese werden mit vorliegendem Bebauungsplan modifiziert, wobei die beiden Grundbestandteile gemischter Nutzungen Wohnen und Gewerbe in ausdifferenzierter Form zum Tragen kommen sollen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie vorgenannt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", in der Nachnutzung einer Industrie- und Gewerbebranche an einem inte-

grierten Standort. So ist die Bebauungsplanung so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Festsetzungen erfolgen, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen den Bebauungsplan Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Er wird gemäß § 13a Abs. 2 ff. im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Wie vorstehend bereits ausgeführt, handelt es sich vorliegend u. a. um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzungen inzwischen aber aufgegeben wurden und an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind. Solche Konversionsflächen aus gewerblicher Vornutzung können nach einem entsprechenden Zeitraum der Aufgabe der vormals ausgeübten Nutzung noch sehr eindeutig den Konversionsflächencharakter (wie vorliegend) tragen. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereich vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Kontext eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung maßgeblich. Es geht um die zukünftige Ausgestaltung einer adäquaten Bebauungsdichte und zugleich eine Abrundung des Ortsrandes für das in Rede stehende Gebiet, einschließlich der Erschließung von Entwicklungspotenzialen am Standort.

Für die vorliegende Planung sind es Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz selbst als auch den grundstücksentwickelnden Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zum Ausdruck, das durchaus berechnete Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan mit einer Gesamtgrundfläche > 20.000 m² und < 70.000 m² handelt, UVP-pflichtige Vorhaben nicht begründet werden und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Planinhalte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

nicht bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Letzteres bezieht sich auch auf das Verbot der Kumulierung im Hinblick auf die Ausführungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und des westlich angrenzenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" insgesamt § 19 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein muss. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Insbesondere wurde im Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Darüber hinaus entfällt der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Darauf wurde die Öffentlichkeit im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls unter Angabe der Gründe hingewiesen.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig überwiegend als devastierte industriell-gewerbliche Brachfläche dar. Lediglich entlang des Straßenzuges Krähenberg befindet sich auf der Nordseite ein in der Vergangenheit als Citymarkt durch einen Lebensmitteldiscounter genutztes und heute anderweitig in gewerblicher Nachnutzung befindliches Gebäude. Auf der Südseite des Straßenzuges Krähenberg befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Nebengelass und angrenzender Freifläche und an der Ostgrenze des Bebauungsplanes auf gleicher Seite des Krähenberges ein leerstehendes, denkmalgeschütztes Einfamilienhaus (ehemaliges Bahnwärterhaus) mit rückwärtigen Freiflächen und Nebengelass.

Die weiteren Flächen des Bebauungsplangebietes stellen sich zum Teil hochgradig versiegelt dar. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude sind leerstehend bzw. in ruinösem Charakter unterschiedlichen Grades, zum Teil einsturzgefährdet und stellen damit Orte latenter Unsicherheit dar. Auch können Gefahrenstellen nicht ausgeschlossen werden. Das gesamte Gelände südlich des Straßenzuges Krähenberg ist eingezäunt, wenngleich die erfolgte Einzäunung unzulässigerweise auch durch Unbefugte überwunden wurde, Zugangstore aufgebrochen und auf der gesamten Liegenschaft Abfälle verschiedenster Art abgelagert wurden, deren Herkunft nicht mit der Nutzung des ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebes erklärbar ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet südlich der Straße Krähenberg illegal Abfälle abgelagert bzw. Altgeräte demontiert und recycelt wurden (z. B. Kühlschränke). In Lagergebäuden befinden sich teilweise noch Fässer mit unbekanntem Inhalt.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen sich auf Grund der Vornutzung stark eingeschränkt bis funktionslos dar. Sie können wegen der erheblichen und bereits lang andauernden anthropogenen Überprägung, vor allem auch der Eingriffe in den natürlichen Bodenhaushalt, ihre natürliche Funktionen nur noch bedingt erfüllen. Wegen der fast vollständigen Oberflächenversiegelung hat kaum Gehölzsukzession stattgefunden. Zwischen den bereits eingestürzten bzw. einsturzgefährdeten Gebäuden und baulichen Anlagen befinden sich großzügige Betonplattenwege, betonierte Flächen oder sonstig versiegelte Bereiche.

Das lokale Mikroklima ist mangels emittierender Nutzungen (wie in der Vergangenheit) heute durch die allgemeine Hintergrundbelastung geprägt, das Gelände zeigt seit Nutzungsaufgabe und wegen der Siedlungsrandlage, kaum siedlungs-/verdichtungstypische Überwärmungstendenzen.

In der direkten Umgebung des Plangebietes grenzt auf der südlichen Seite die Gleisanlage der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn an. Die Eisenbahnanlage wurde wegen ihrer besonderen geschichtlichen, kulturellen, künstlerischen, technisch-wirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen und als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA gewürdigt. Dazu gehören weitere Teilobjekte entlang des gesamten Streckenverlaufes, die jeweils selbst als Baudenkmal ausgewiesen wurden, z. B. der südöstlich vom Plangebiet gelegene Bahnhof Oranienbaum, mit seinem Empfangsgebäude, den Bahnsteigen, der Güterabfertigung usw..

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus des Bahnwärters Krähenberg 3, ein zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach, Zierpfetten und stichbogigen Fenstern, zeitgleich mit dem Bahnhof Oranienbaum um 1895 errichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft besteht ein Wandrelief an einem Gebäude des ehemaligen VEB Holzwerke Oranienbaum unter Denkmalschutz.

Die Dessauer Straße, nördlich angrenzend an das Plangebiet, ist als westlich vom Schloss gelegene Allee städtebaulicher Restbestand einer seit dem späten 18. Jahrhundert nachweisbaren historischen Wegeverbindung von Dessau nach Oranienbaum und damit ebenfalls Baudenkmal. Auf die Lage des Plangebietes in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz" wurde bereits vorstehend verwiesen.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch den Straßenzug Krähenberg erschlossen, welcher in Teilen das Plangebiet durchläuft. Der Krähenberg ist überwiegend asphaltiert befestigt, mit größeren Schadstellen im Fahrbahn- und Randbereich. Letztere kommen auch als Vegetationsstreifen daher, welcher bis an die Baugrundstücke heranreicht. Fuß- bzw. Radwege in befestigter Form sind

nicht vorhanden. Teilweise wird der unbefestigte Seitenbereich als Gehweg genutzt. Die Oberfläche besteht hier überwiegend aus verdichteten Boden, teilweise mit Kies durchsetzt. Der Zustand zeichnet sich durch starke Unebenheiten aus.

Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen im Krähenberg derzeit nicht bzw. ausgewiesene Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind als öffentliche Stellplätze nicht vorhanden.

Oranienbaum wird von Buslinien des ÖPNV durchfahren. Die nächste Haltestelle befindet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet an der Dessauer Straße. Jedoch besteht hierzu keine direkte Fußwegverbindung. Die kürzeste Verbindung zu dieser Haltestelle ist über den Glashüttenweg, abzweigend aus dem Straßenzug Krähenberg in einer Wegentfernung von ca. 300 m möglich.

Südwestlich befindet sich der Bahnhof Oranienbaum der Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn. Über diesen kann u. a. der Hauptbahnhof Dessau bzw. der Parkbahnhof in Wörlitz mit der Bahn erreicht werden.

4.3 Stadtechnische Erschließung

4.3.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich im Straßenzug Krähenberg sowie in der Dessauer Straße. Hiervon ausgehend zweigen die entsprechenden Hausanschlussleitungen ab.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die in den öffentlichen Straßenräumen von Krähenberg und Dessauer Straße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im Straßenzug Krähenberg sowie in der Dessauer Straße. Darüber hinaus verläuft eine Niederspannungsleitung an der westlichen Plangebietsgrenze, das Flurstück 398/1 querend, zwischen Krähenberg und Dessauer Straße.

4.3.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich im Krähenberg zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

4.3.5 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen befinden sich im Straßenzug Krähenberg zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Es besteht für den vorliegenden Plangeltungsbereich, anders als in anderen Bereichen die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild, welches die Anziehungskraft für potenzielle Neubewohner/Neunutzer deutlich herabsetzt, neu zu ordnen und damit störende und latent die öffentliche Ordnung gefährdende Erscheinungsbilder zu beseitigen. Entsprechend erfolgte bereits in der Vergangenheit für die Nachnutzung des Standortes eine umfassende Auseinandersetzung und die Entwicklung unterschiedlicher Ideen zur wohnbaulichen wie auch gewerblichen Aufwertung und damit Beseitigung eines vorhandenen städtebaulichen Misstandes.

Die im Zusammenhang mit der Neuerschließung des Gebietes möglichen Rückbauten der devastierten Bausubstanz eröffnen erst die Möglichkeit zu einer Neubewertung und schließlich Neuordnung im Plangeltungsbereich zu kommen. Dabei geht es darum, die durch die eingangs zu dieser Begründung genannte gewerblich vorgenuzte Fläche als Wohn- und Gewerbestandort mit neuer Adresse verkehrs- und barrierearm herzurichten und in diesem Zusammenhang auch quartiersquerende Wegeverbindungen für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer anzubieten. So ist es der Stadt wesentlich, zwischen den beiden Hauptquartierserschließungsstraßen kurze Wege bereitzustellen, in diesem Sinne aber auch die direktere Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Dessauer Straße perspektivisch zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die gewollte Wohn- und Gewerbebebauung soll der städtebauliche Maßstab dem der bestehenden, in Nutzung befindlichen Bebauung entsprechen, überwiegend aber eine Höhenentwicklung besitzen, die sich mehr an einer Siedlungsbebauung in Stadtrandlage als an den gewerblichen Vorläuferbauten orientiert. Dies ist der Stadt Oranienbaum-Wörlitz auch im Hinblick auf die Lage des Bebauungsplangebietes in der Pufferzone des UNESCO-Welterbegebietes "Gartenreich Dessau-Wörlitz" und der in Teilen benachbart anzutreffenden denkmalgeschützten Bausubstanz wichtig.

In wenigen Teilbereichen können zur grünräumlichen Gliederung Bestandsgehölze und Neupflanzungen in die Planung einbezogen werden. Wohntypologisch sollen für wechselnde, teilweise auch generationsübergreifende Nutzungsansprüche sowie insbesondere auch für ältere Bewohnergruppen Einzel- bzw. Doppelhäuser auf ähnlichen Parzellengrößen, wie im angrenzenden Stadtbereich vertreten, entstehen. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass auch

eine größere Wohnanlage, bspw. für betreutes Wohnen in Verbindung mit einer Tagespflegeeinrichtung, am Standort etabliert werden könnte.

Gewerbetypologisch ist insbesondere im Bereich der festgesetzten Mischgebiete die Ansiedlung von Kleingewerbe, die von der Stadt präferierte Nutzungsoption. Auch hier besteht eine erkennbare Nachfrage in Verbindung mit Wohnnutzungen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken. Schließlich wird für den auf mischgebietstypische Emissionen eingeschränkten Gewerbebereich nördlich des Krähenberges eine mit dem angrenzenden Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung präferiert, welche sich jedoch auch zu der im Nahbereich als Baudenkmal geschützten Allee der Dessauer Straße mit dem hier vorgegebenen Maßstab der Umgebungsbebauung einzufügen hat.

Damit ist es das Ziel, ein überschaubares, der Marktnachfrage entsprechendes und den städtebaulichen Maßstab der angrenzenden Bestandsnutzung aufgreifendes Wohn- und Mischgebiet mit integriertem gewerblichem Nutzungsschwerpunkt im Bereich zwischen Dessauer Straße und Dessau-Wörlitzer Eisenbahn adressbildend entstehen zu lassen. Im Hinblick auf das Wohnen ist zukünftig sowohl eigentumsorientiertes als auch mietbezogenes Wohnen an diesem Standort stadtentwicklungspolitisch gewollt. Damit sollen über diese und alle weiteren städtebaulichen Zielstellungen unterschiedlichen Lebens- und wirtschaftlichen Entwicklungsvorstellungen bzw. Eigentümerinteressen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten angeboten werden.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Ein wesentliches Anliegen zur Herausbildung einer unverwechselbaren neuen Adresse im Stadtgebiet von Oranienbaum ist die Durchgrünung bzw. Eingrünung des Plangebietes im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Baufelder. Hier besteht insbesondere das Ziel einer nicht zu hoch verdichteten, durchgrüneten Bauweise. Insbesondere sind hierbei auch die Siedlungsrandlage und die naturräumliche Verflechtung über Gartenzonen und Gehölzpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Gewollt sind die Integration des im Bereich der gewerblich nutzbaren Fläche nördlich der Straße "Krähenberg" im Nordosten vorhandenen Gehölzbestandes sowie die innere Durchgrünung in Form einer vom Krähenberg bis zum südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden, siedlungsräumlich gliedernden Baumreihe. Die gewünschte Wirksamkeit der Straßenzüge im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, mit Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken ist ebenfalls Bestandteil des grünordnerischen Zielkonzeptes im Plangeltungsbereich.

Ein besonderes Element ist die nach Süden gerichtete Eingrünung des Plangebietes gegenüber den Anlagen der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn. Hier werden zum Teil Sukzessionsflächen, Anpflanzungsflächen, aber auch als Sichtschutzwand modellierte Aufschüttungsbereiche im Übergang zwischen unterschiedlichen Nutzungen grünräumlich gefasst. Maßnahmen zum Ausgleich der bei Durchführung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe werden im Rahmen der

vorgenannten Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes ebenfalls integriert. Ungeachtet dessen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz für den vorliegenden Plangeltungsbereich anzuwenden.

5.3 Verkehrskonzept

Für die Entwicklung einer hohen Akzeptanz des Standortes ist eine möglichst geringe Verkehrsbelastung von elementarer Bedeutung. Dies gilt noch mehr für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete als für die Mischgebiete im Plangeltungsbereich. Entsprechend wird eine verkehrsorganisatorische Neuordnung im Plangebiet angestrebt. Quell- und Zielverkehr (Anliegerverkehr) sollen die hauptsächlichen Verkehrsarten darstellen und schwächere Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr) an Attraktivität gewinnen.

In dieser Weise orientiert die Stadt Oranienbaum-Wörlitz für das vorliegende Plangebiet u. a. auf die Anlage eines verkehrsberuhigten Bereiches sowie ergänzend hierzu geführter Fuß- und Radwege, Anliegerfahrwege, aber eben auch im Bereich der festgesetzten Mischgebiete auf eine anliegerverkehrsbezogene öffentliche Verkehrsfläche, welche in der Lage ist, den erwartbaren Anteil gewerblichen Verkehrs entsprechend aufnehmen zu können. Die Straßenräume sollen daher über eine entsprechende Breite verfügen, um hier, entsprechend den jeweiligen Anforderungen, eine flexible Form der Einordnung straßenverkehrlicher Elemente realisieren zu können.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich auf Grund der Neuordnung im Plangebiet keine Optionen für geänderte Linienführungen. Die verkehrsorganisatorische Neuordnung soll sich als anliegerbezogene Erschließung, in Koppelung mit Fuß- bzw. Radwegen, mit quartiersverbindendem Charakter zwischen dem vorliegenden Plangebiet und den angrenzenden Straßenräumen darstellen.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist hinsichtlich des ruhenden Verkehrs auch zu erwartender Besucherverkehr beim Vollzug der Planung zu beachten. Somit sind die Straßenräume so auszugestalten, dass u. a. hierfür partiell entsprechende Parkmöglichkeiten angeboten werden.

5.4 Planungsalternativen

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangebiet und der im Grunde konsensualen Sicht seitens des Planungsträgers, hinsichtlich der Notwendigkeit, einen eklatanten städtebaulichen Missstand im Stadtgebiet beseitigen zu wollen, stellen sich für die Stadt Planungsalternativen in grundsätzlicher Art für die Neuordnung des Gebietes nicht. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses gab es jedoch eine Alternativendiskussion zur zukünftigen Nutzungsartenverteilung sowie zur Ausgestaltung der Erschließungsanlagen.

Die als Variante 1 und Variante 2 bezeichneten Entwurfsansätze werden nachfolgend in verkleinerter Form abgedruckt.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz
 Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände"



Variante 1



Variante 2

Im Ergebnis der ablehnenden Haltung der Landesstraßenbauhörde, Regionalbereich Ost zum Begehren der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hinsichtlich einer weiteren verkehrlichen Anbindung einer Anliegerstraße an die B 107 (Dessauer Straße) nördlich des Plangeltungsbereiches, resultierte die dann der vorliegenden Bebauungsplanung zu Grunde liegende Variante 3 (Vorzugsvariante), welche das gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zu vorliegender Planung weiterentwickelte Nutzungsbeispiel für den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wiedergibt. Dieses bildet nunmehr als Anlage zu dieser Begründung die Basis für eine rechtsverbindliche bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes.

Die Chance zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Form der bestehenden Brachflächen des ehemaligen Betriebsstandortes "Holzwerk Oranienbaum" ist mit der Form der gefundenen wohn- und gewerbebezogenen Nachnutzung imageaufwertend für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes in dieser Lage des Ortsteils Oranienbaum. Innerhalb der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist diese Standortneubegründung für die städtische Eigenentwicklung genauso angemessen wie notwendig. Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich nach Überzeugung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz die beabsichtigten Nutzungen in allen Teilen als nachbarschaftsverträglich und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, maßstäblich in den Kontext der wohnbezogenen wie gewerblich genutzten Randlage zur Innenstadt von Oranienbaum einfügen werden.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" werden vorliegend Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielstellung, eine baulich funktionale Abrundung der Siedlungsbereiche der Stadt Oranienbaum-Wörlitz abzusichern und dabei mit Blick auf die bestehende Siedlungsstruktur im Umfeld dem Altindustrie- und Gewerbestandort eine Transformation der Nutzung in ähnlichem Maßstab zu ermöglichen.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Eine Beschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁴ zulässigen Nutzungen wird auf Grund der siedlungsräumlichen Lage seitens der Stadt Oranienbaum-Wörlitz für erforderlich gehalten. Der Gesamtkatalog der

⁴ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird mit Ausnahme der sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe, auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt und trägt der allgemeinen Nachfrage Rechnung.

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe werden in der Regel Kleinstunternehmen sein oder entsprechend ihres Störgrades sich mit den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbaren zeigen müssen. Hier ist insbesondere auf die bauordnungsrechtlichen Einzelfallgenehmigungstatbestände zu verweisen, welche erst in Abhängigkeit von konkreten Vorhaben eine abschließende Bewertung wiedergeben werden. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz möchte mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit, wie vor, keine Härten für Grundstückseigentümer entstehen lassen, welche bspw. Wohnen und gewerbliche Tätigkeiten in gebietsverträglicher Weise am Standort kombinieren möchten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Es erfolgt im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3, auf Grund ihrer randlichen Lage und der Möglichkeit, Grundstückszuschnitte mit entsprechender Baustruktur auszubilden, lediglich die Festsetzung einer Überschreitungsoption der GRZ bis zu 0,5. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist eine derartige Einschränkung nicht gewollt. Die Festsetzung der Grundflächenzahlen berücksichtigt eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Situationen und spiegelt die Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes, entsprechend den funktionalen Anforderungen wieder.

Dieser Sichtweise folgt auch die Geschossigkeit, welche in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wird. Damit wird für die Höhenentwicklung der Gebäude ein Übermaß vermieden und eine Orientierung am städtebaulich typischen Profil in diesem Bereich des Übergangs zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum, vielmehr aber im Kontext der Lage der Allgemeinen Wohngebiete in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte "Gartenreich Dessau-Wörlitz" möglich. Insbesondere wird hierdurch auch das städtebauliche Ziel gestärkt, eine quartiersbezogene Adresse auszubilden, die individuelle Möglichkeiten und Spielräume für die Baukörpergestaltung eröffnet.

Somit ist aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen/zu bildenden Baugrundstücke, in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nachbarschaften sowohl inner- als auch außerhalb des Plangebietes möglich. Gleichzeitig besteht das Bestreben einer zu hohen Verdichtung im Randbereich des Wohnstandortes entgegenzuwirken.

- Mischgebiete (MI)

Im Plangeltungsbereich werden in dessen östlichen Teil Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entsprechen hier der beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, welche sich gut zu den weiter östlich bestehenden Nachbarschaften, vorwiegend gewerblicher Art, in der gegenwärtig anzutreffenden Form einfügen. Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten im Westen, aber auch Bestandsnutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches nordöstlich zum Plangebiet gelegen, folgen Einschränkungen des gemäß BauNVO zulässigen Katalogs.

Über eine textliche Festsetzung wird für die Mischgebiete festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind, da sie den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt in diesem Bereich, in Bezug auf derart anzusiedelnde Nutzungen widersprechen. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist unzulässig, da sie sich als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich des Ortsteiles Oranienbaum zeigen (Pufferzone UNESCO-Welt-erbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz"). Der Charakter der Mischgebiete bleibt dennoch gewahrt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Nachfrage und im Sinne der gewollten Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störenden (Klein-)Gewerbe ausreichend bemessen. Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für den überwiegenden Teil der festgesetzten Mischgebiete orientiert auf eine möglichst hohe Flexibilität im Rahmen der Grundstücksnutzung und soll insbesondere auch Eigentümer kleiner Grundstücke vor unbilligen Härten im Einzelfall schützen. Die gewollte Siedlungsstruktur rechtfertigt diesen planerischen Gestaltungsansatz zum Maß der baulichen Nutzung, welcher in Kombination mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine sinnvolle Grundstücksausnutzung ermöglichen wird.

Für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist es wichtig, über die Zahl der Vollgeschosse, in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, den adäquaten städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes, unter den gleichen Gesichtspunkten wie zu den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeführt, zu wahren. Insofern werden entsprechende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die städtebauliche Situation im Bereich der siedlungsstrukturell gewachsenen Nachbarschaften nördlich des Plangebietes, südlich an die B 107 angrenzend, stützt mit ihrer vorhandenen Mischnutzung die gewollte städtebauliche Zielstellung im Bereich der festgesetzten Mischgebiete und ist zudem hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der festgesetzten Baugebiete in geordneter städtebaulicher

Form vollziehbar. Damit wird insbesondere, unter Berücksichtigung der zum Teil hochgradigen Versiegelung der Flächen im Rahmen der vorhandenen Altsubstanz, ein dauerhaftes Angebot für eine mischgebietstypische Nutzung der vorhandenen Flächen mit der vorliegenden Bauleitplanung durch die Stadt unterbreitet.

Wichtig ist der Stadt Oranienbaum-Wörlitz darüber hinaus zu betonen, dass sie die festgesetzten Mischgebiete als Teilflächen eines Gesamtgebietes betrachtet. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die Mischung unter Beachtung der Vorgaben der horizontalen und vertikalen Gliederungen insgesamt herzustellen. In dieser Lesart sind die Festsetzungen zur horizontalen Gliederung nicht dazu angetan, Bereiche, die ausschließlich dem Wohnen bzw. gewerblichen Nutzungen vorbehalten sind, vorzuprägen, da theoretisch zwar in jedem Teilgebiet die Nutzungsmischung gemäß § 6 BauNVO realisierbar wäre, jedoch beim Planvollzug sich bspw. im Hinblick auf die Nutzungen im Mischgebiet MI 2, aber auch in anderen Gebieten, ein differenzierteres Bild ergeben kann, welches aber mit Blick auf das Gesamtareal die Charakteristik eines Mischgebietes insgesamt widerspiegeln wird.

Mit Blick auf den Festsetzungskontext wurde der Zulässigkeitskatalog von Nutzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehr bewusst offengehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die beabsichtigten, heute auch möglicherweise noch nicht abschließend bekannten Formen, ermöglicht wird. Letzteres resultiert auch daraus, dass sich die festgesetzten Mischgebiete gewissermaßen in einem vielfältig nutzbaren Übergangsbereich zwischen einem sich neu entwickelnden Wohnstandort und dem Bahnhofsumfeld von Oranienbaum sowie zu nördlich sich anschließenden, gewerblich bereits im Bestand genutzten Bereichen, befinden. Die Charakteristik eines Mischgebietes bleibt mit den getroffenen Festsetzungen dennoch gewahrt. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz strebt somit insgesamt für die festgesetzten Mischgebietes eine hohe Nutzungsflexibilität an.

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden gemäß § 8 BauNVO eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), welche nach ihrem Störgrad den Nutzungen eines Mischgebietes gleichgestellt sind, festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter legitimiert, sodass das Wohnen in diesem Bereich des Bebauungsplanes insgesamt eine untergeordnete Rolle einnimmt. Des Weiteren werden über textliche Festsetzungen die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Hinzu tritt der Ausschluss der Grundstücksnutzung durch die Lagerung von Gegenständen auf Lager- oder Schrottplätzen als Hauptzweck der Nutzung. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil von Oranienbaum widersprechen bzw. damit im Zusammenhang ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches für den Straßenzug Krähenberg mit Blick auf die ausgeschlossenen Nutzungen nicht gewollt ist, hervorrufen. Die Errichtung von

Mobilfunkanlagen ist unzulässig, da sie sich als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich des Ortsteiles Oranienbaum zeigen (Pufferzone UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz").

Somit soll die im Bebauungsplan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung, in Bezug auf die eingeschränkten Gewerbegebiete, dennoch eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der bestehenden wie zukünftigen gewerblichen Nutzungen ermöglichen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude bzw. baulicher Anlagen sowie möglicher Neubebauung ausreichend bemessen und unter Bodenschutzaspekten im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen.

Eine Regelung zu den maximal zulässigen Vollgeschossen kommt auf Grund der Charakteristik gewerblicher Anlagen vorliegend nicht zur Anwendung. Die planerische Zurückhaltung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in diesem Punkt, wird jedoch mit Blick auf das Siedlungs- und Landschaftsbild über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kompensiert, da auch hier, genau wie im Rahmen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI), die Lage in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz" den städtebaulichen Maßstab bestimmen soll.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist der Höchstpunkt baulicher Anlagen festgesetzt. Dieser gilt aus vorgenannter Argumentation heraus auch für auf Dachflächen aufgesetzte Nebenanlagen, sodass der vorliegende Bebauungsplan auf Grund der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen hierzu keine weiteren Ausnahmen vorsieht. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt zudem unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper sowie der Höhe angrenzender baulicher Anlagen, aber ebenso der Fernwirkung zukünftiger Neubebauungen, ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

So können sich nach Überzeugung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz auch weiterhin gewerbliche Anlagen in der Größenordnung der bereits vorhandenen, zukünftig in den Gesamtstandort Krähenberg integrierbar zeigen.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten aus den städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren dabei auf die gewünschte Baukörperordnung im Verhältnis zu den angrenzenden Straßen-

räumen. Sie orientieren darüber hinaus auf die damit verbundene, maßstäbliche vertikale Fassung des jeweiligen Straßenraumes und stellen über die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen die wünschenswerte bauliche Entwicklung für den städtebaulichen Kontext dar. Dabei kommt es der Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht so sehr auf die Gebäudestellungen, bspw. im Sinne der Festlegung der Hauptfirstrichtung an, es ist ihr aber wichtig der nach innen gerichteten Geschlossenheit der Bebauung und andererseits der Öffnung der Grundstücke zu den aneinandergrenzenden Gartenzonen hin bzw. zur umgebenden landschaftsräumlichen Situationen aus siedlungsstruktureller Sicht Aufmerksamkeit zu geben.

Somit besteht die städtebauliche Grundidee sowohl im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wie auch im Bereich der Mischgebiete in der Betonung der zentralen Erschließungsachse von verkehrsberuhigtem Bereich und Planstraße A mit hieran angrenzenden, diese Straßenverläufe begleitenden, Bebauungen. Im Ergebnis sollen so trotz der gewährten Flexibilität eine siedlungstypische Bau- und Freiraumqualität erreicht werden. Über textliche Festsetzungen wird ergänzend das Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen geregelt, welches immer die Gesamtintegration aller zukünftigen baulichen Anlagen, mit Blick auf ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild, beabsichtigt.

Der zum Teil großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen wird in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung einen ausreichenden Umfang an Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen einräumen.

6.1.3 Bauweise

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Hier besteht insbesondere das Ziel einer nicht zu hoch verdichteten, durchgrünten Bauweise. Insbesondere sind hierbei auch die Siedlungsrandlage und die naturräumliche Verflechtung über Gartenzonen und Gehölzpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Das Nutzungsbeispiel zum vorliegenden Bebauungsplan (siehe Anlage) vermittelt, wenn auch nicht rechtsverbindlich, in etwa einen Eindruck der angestrebten städtebaulichen Gliederung.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz davon aus, dass, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausgeführt, durch den vorliegenden Bebauungsplan die sowohl einzel- als doppelhausfestgesetzte Bauweise im Plangebiet, in Kombination mit der Festsetzung der offenen Bauweise, wohnbauliche und sonstige Nutzungen in zeitaktueller Form, entsprechend der gegenwärtig und zukünftig absehbaren Marktanforderungen ermöglichen werden. Ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial kann so für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Oranienbaum genutzt werden.

- Mischgebiete (MI)

Die gleichen Intentionen, wie vorstehend bereits zum Maß der baulichen Nutzung erläutert, hinsichtlich einer angemessenen Baustruktur im Rahmen der UNESCO-Welterbepufferzone zum "Gartenreich Dessau-Wörlitz", kommen auch über die Festsetzung der offenen Bauweise in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 zum Tragen. Die abweichende Bauweise im MI 4 bezieht sich auf den gegenwärtig anzutreffenden Bestand und soll bei anteiliger Nachnutzung bestehender baulicher Anlagen nicht zu Härten für entsprechende Grundstückseigentümer führen.

Die offene Bauweise umfasst damit hauptsächlich noch nicht bebaute bzw. in der Substanz soweit devastierte Grundstücke, das hier von einer vollständigen Neukonzeption im Rahmen von Grundstücksneubebauungen auszugehen ist. In jedem Fall wird mit den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise ausreichend Flexibilität für die Neunutzung bzw. das Weiterbauen auf den bestehenden Grundstücken gegeben. Für das Mischgebiet MI 2 wird keine Bauweise festgesetzt, da es sich hierbei um ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude handelt. Insofern regelt sich das Verhältnis der beiden Baudenkmäler (im MI 1 und MI 2) zueinander auch ohne eine zusätzliche Festsetzung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes.

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Auch im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete sieht es die Stadt Oranienbaum-Wörlitz als erforderlich an, im Sinne bestandswahrender Regelungen u. a. Festsetzungen zur abweichenden Bauweise in Bezug auf Baukörpergrößen vorzunehmen, da die in Nutzung befindliche Bestandsbebauung eine entsprechende Dimension besitzt und die Optionen von Erweiterungen, ggf. auch im Zusammenhang mit baulichen Entwicklungen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 2 nicht unterbunden werden soll. Hieraus resultierte bspw. für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 eine Festsetzung, welche das Heranbauen an die südliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand erlaubt.

Letzteres ist jedoch immer in Abhängigkeit von den baulichen Verhältnissen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1 zu sehen. Es handelt sich somit hierbei um eine Zulässigkeitsregelung, welche ggf. an weitere bauordnungsrechtliche Erfordernisse gekoppelt sein kann (z. B. hinsichtlich des Brandschutzes).

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen, wie auch Garagen insbesondere zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive die Geschlossenheit der Straßenräume nicht durch derartig selbstständige, in den Straßenraum hervortretende (Neben-)

Nutzungen zu beeinträchtigen. Damit wird die entsprechend städtebaulich gewollte Lage innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete vorgegeben. Im Zusammenhang damit besteht ebenfalls die Festsetzung, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Herstellung von PKW-Stellplätzen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung unzulässig ist und die Festsetzung, dass, resultierend aus der allgemeinen Lebenswirklichkeit, pro Wohneinheit zwei erforderliche Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind. Dies setzt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz in planerischer Vorsorge auch dahingehend fest, um das Parken im öffentlichen Straßenraum auf Stellplätze für Besucher begrenzen zu können. Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen oder ähnliches werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind somit entsprechende Stellplatzkapazitäten auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Die über die grundsätzlichen Überlegungen zur städtebaulich angemessenen Einordnung von Stellplätzen im vorliegenden Bebauungsplan weiterführenden Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen, ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz das adäquate Maß hinsichtlich der baulichen Entwicklung für diese, der Nutzungskulisse der jeweiligen Baugebiete dienenden Anlagen, dar. So ist für die Anlage von Stellplätzen dementsprechend festgesetzt, dass sie mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwaben oder breiffugig verlegtes Betonsteinpflaster, respektive Ökopflaster). Die Festsetzung zielt damit ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Bereich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den Inhalten der textlichen Festsetzungen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Fotovoltaik- und Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Im Sinne der Einsehbarkeit stellen sich lediglich die Dachflächen von Gebäuden als optionale Aufnahmefläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit verträgt die angestrebte Bebauung kein nachträgliches Hinzufügen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich der Gebäudefassaden oder im unmittelbaren funktionalen Umfeld. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse, mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich des Ortsteiles Oranienbaum zeigen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA, S. 610) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittenberg (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Wittenberg zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Wittenberg zu verbringen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Diese 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.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkSchG 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 Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

6.1.5 Verkehrsflächen

a) öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Krähenberg. Diese verläuft von Ost nach West durch das Plangebiet. Von ihr zweigen zwei Erschließungsstraßen nach Süden ab, welche jeweils mit einer Wen-

deanlage enden. Die im östlichen Teil des Plangebietes abzweigende Verkehrserschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen wird auf eine flexible Ausnutzung des Straßenraumes orientiert. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit ihrer dementsprechenden Breite, wird die Stadt Oranienbaum-Wörlitz verkehrsrechtliche Anordnungen, bspw. Stellplatzkennzeichnungen, vorzusehen. Die flexible Ausnutzung des Straßenraumes, bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen, wie vor, oder Begrünungsmaßnahmen stellt das angemessene Ziel der Planung dar. Die Verkehrsflächenbreite ist dementsprechend großzügig gewählt. So können hier in Abhängigkeit von der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung auch partiell Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung integriert werden.

Die Eckausrundungen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert. Ungeachtet dessen ist es, sofern die Anfahrbarkeit der Wohngrundstücke im Bereich des Baugebietes WA 2 durch das dreiachsige Müllfahrzeug nicht gegeben sein sollte, vertretbar, dass die Grundstücksnutzer an den Abholtagen die Entsorgungsbehälter an den Einmündungsbereich ihres Erschließungsstraßenstichs bereitstellen und nach erfolgter Abholung wieder auf die Grundstücke zurückbringen. Das Gleiche gilt prinzipiell für die Entsorgungssituation im Bereich der Planstraße A im Hinblick auf das hier anschließende Geh- und Fahrrecht und den Anliegerfahrweg.

Der Wendebereich der Planstraße A ist ausreichend dimensioniert, um im Rahmen der ingenieurtechnischen Planung des Straßenraumes bedarfsbezogen entsprechende Bereitstellungsplätze vorsehen zu können. Somit wurde die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße A mit 10,50 m verhältnismäßig breit gewählt, was darin begründet liegt, dass hier der Begegnungsfall LKW – LKW als maßgebend angesehen wird.

Darüber hinaus sind in beiden HAUPTerschließungen zusätzliche Medien in Abhängigkeit von den Anforderungen der zukünftigen Nutzer heranzuführen, welchen ebenso ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich ihrer Trassierung vorgegeben werden soll. Die Breite des Anliegerfahrweges mit 6,00 m ist, wie das Geh- und Fahrrecht auch, in ihrer Dimensionierung ausreichend, bedingt dadurch, dass das hier erwartete Fahrverkehrsaufkommen lediglich durch die anliegenden Grundstücksnutzer bestimmt werden wird.

Zusätzlich trifft der Bebauungsplan im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" für den nach Osten anschließenden Erschließungsstich Regelungen dergestalt, dass auf Grund der grundstücksbezogenen Zu- und Abfahrtssituationen zur Sicherstellung eines sicheren Verkehrsflusses Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt werden. Es geht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hier darum, Verkehrssicherheit im Rahmen der Grundstückerschließung aufrecht zu erhalten und die Zufahrtsrelationen übersichtlich und in benutzerfreundlicher Ausprägung entstehen zu lassen.

Als "quartiersübergreifend" ist eine Wegeverbindung als Fuß- und Radweg, ausgehend von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zum Anliegerfahrweg festgesetzt worden, da hier für Fußgänger und Radfahrer eine kurze Verbindung in Richtung der benachbart gelegenen Mischgebiete sowie zu der über die öffentliche Verkehrsfläche mögliche Anbindung an den Straßenzug Krähenberg gegeben ist. Auf diesem Wegeverlauf ist es bspw. auch für Schulkinder möglich, über den Anliegerfahrweg die Planstraße A und das sich im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nach Norden hin entwickelnde Geh- und Fahrrecht, die Bushaltestelle des ÖPNV in der Dessauer Straße zu erreichen, wenngleich hierfür zunächst eine zusätzliche Wegeanbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg erfolgen müsste. Der Bebauungsplan eröffnet diese Option lediglich, ein Zwang zur Herstellung wird nicht begründet.

b) Geh- und Fahrrechte

Zur Sicherung einer Verkehrsanbindung der südlichen Teilbereiche des Mischgebietes MI 4, wie auch der Nutzbarkeit der Flächen im Gewerbegebiet GEE 2 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan gesichert. Dabei handelt es sich um Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den Kreis der Begünstigten, entsprechend der Festsetzungen auf der Planzeichnung. Die Flächen sind für die hier erwartbaren Verkehre ausreichend in ihrer Breite bemessen. Gleichzeitig können hier auch Leitungsverlegungen für die technische Infrastruktur im unterirdischen Bauraum erfolgen. Die gewählte Lage sowohl im Mischgebiet als auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten stellt ab auf möglichst geringe Beeinträchtigungen weiterer privater Nutzungen im direkten Umfeld. Sie bietet aber ebenso Optionen potenzieller Anbindungsmöglichkeiten zu den dem Plangeltungsbereich benachbart gelegenen Grundstücken.

c) Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht gesondert festgesetzt. Betriebsbezogenes Mitarbeiterparken sowie das Anwohnerparken bzw. das Abstellen von Fahrzeugen wird entsprechend den Erfordernissen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. den Grundstückszufahrten sicher zu stellen sein. Darüber hinaus steht es im Rahmen des Straßenraumentwurfes frei, im Zuge der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zur verkehrlichen Neuordnung zusätzlich Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsräumen einzuordnen.

d) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht über Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen. Die nördlich des Plangebietes gelegene Dessauer Straße wird mit Buslinien des Regionalverkehrs durchfahren. Die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle befindet sich, erreichbar über den Glashüttenweg, in rund 300 – 450 m Entfernung zum Plangebiet (je nach Grundstückslage).

Hinweis:

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Verkehrsfläche Planstraße A, welche im Rahmen der verkehrlichen Neuordnungserfordernisse festgesetzt wurden, werden durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz bzw. durch einen Entwicklungsträger zum Vollzug des Bebauungsplanes einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RASt 2006⁵ zu Grunde zu legen.

6.1.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan enthält Grünflächen und flächige Umgrenzungen für Entwicklungsmaßnahmen sowie Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen (innerhalb der Baugebiete).

Im südlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches werden private Grünflächen Festsetzungsgegenstand, die gleichfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Damit wird die Gestaltung der Übergänge in die Landschaft hier, wie im westlich anschließenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg", festgesetzt.

Hiervon nach Norden abzweigend erfolgen grünordnerische Festsetzungen entlang einer zentralen Achse, die bis zum Straßenzug Krähenberg verläuft. Diese, das Plangebiet gliedernde Grünzäsur ist ebenfalls im Kontext der Herstellung der Erschließungsanlagen mit zu entwickeln und in Verbindung mit angrenzenden Freiflächen als Orientierung gebendes Landschaftselement im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu begreifen.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine Begrünungsfestsetzung in der Kombination aus Erhalt und Entwicklungsfestsetzung Gegenstand der Planung, welche aufsetzend auf die hier vorhandene grünräumliche Situation daherkommt und die in diesem Bereich vorhandene Retentionsmulde zur Aufnahme und Versickerung des Niederschlagswassers mit beinhaltet.

6.2 Grünordnung

Nachfolgende Ziele für die Umweltschutzgüter werden bei der grünräumlichen Standortentwicklung verfolgt:

- Nachnutzung vorhandener Bauflächen und Infrastruktur im Siedlungsbereich zur Vermeidung von Flächenfraß und Landschafts-/Freiflächenverbrauch
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle

⁵ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

- Beachtung des Gebietscharakters bei Bauform und Materialien, Festlegung maximaler, ortsüblicher Bauhöhen und Begrenzung der zulässigen Inanspruchnahme von Bodenoberflächen (Versiegelung)
- Eingrünung/Durchgrünung der (neuen) Baugebiete mit standortgerechten Arten
- grüngestalterische Anbindung an die südliche landschaftliche Umgebung unter besonderer Beachtung der Belange des UNESCO-Welterbes Dessau-Wörlitzer Gartenreich

Der Bebauungsplan sichert und regelt die grünordnerischen Planungsziele mit Festsetzungen für Grünflächen und mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung sowie durch Flächenumgrenzungen mit Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen innerhalb der Baugebiete. Textliche Festsetzungen regeln die Art und Ausgestaltung der grünordnerischen Maßnahmen auf den dargestellten Flächen und weiterer, nicht zeichnerisch darstellbarer Maßnahmen, z. B. zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächen.

Im südlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches werden private Grünflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die zunächst als "optischer Puffer" zwischen der Bahnanlage und den wohn- und mischgebietsbezogenen Nutzungen im Plangebiet fungieren und weiterhin im Sinne der Biotopvernetzung und der Biodiversität am Standort zu sehen sind. Die südlichen Grünflächen sind Teil eines größeren Freiraumverbundes, der außerhalb des Plangeltungsbereiches weiter entlang der Bahnlinie Richtung Westen verläuft und bis zu den Waldgebieten der Oranienbaumer Heide reicht.

Die südliche lineare Grünstruktur aus vorgenanntem Bebauungsplan wird damit über den hiesigen Bebauungsplan gestärkt und weiterentwickelt, mit dem Anteiligen Erhalt und der Entwicklung neuer Strukturen soll ein harmonisch fließender Übergang vom Baugebiet zur umgebenden Landschaft hin vermittelt werden. Nach erfolgter Profilierung des Erdwalls im östlichen Abschnitt des Grünbereiches wird mit der naturnahen Gestaltung über entsprechende standortgerechte Anpflanzungen eine für den Arten- und Biotopschutz positive Entwicklungsbasis geschaffen. Damit kann Lebensraum für eine standortentsprechende Flora und Fauna bereitgestellt werden.

Hiervon nach Norden abzweigend erfolgen grünordnerische Festsetzungen entlang einer zentralen Achse, die bis zum Straßenzug Krähenberg verläuft.

Im Nordosten des Plangebietes werden erhaltenswerte Gehölzstrukturen und ergänzende Neuanpflanzungen zur Eingrünung der zukünftigen Gewerbefläche auf dem Altstandort des Nahversorgers festgesetzt. Dafür steht eine Begrünungsfestsetzung in Kombination aus Erhalt und Entwicklungsmaßnahmen, die die hier vorhandene grünräumliche Situation aufgreift und auch die vorhandene Retentionsmulde zur Aufnahme und Versickerung des Niederschlagswassers beinhaltet.

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegender Bebauungsplan einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wiedergibt, gelten die gemäß § 13a BauGB festgelegten Regelungen. Somit ist nunmehr auf Grund der konkret ermittelten, maßgeblichen Grundfläche von über 20.000 m² und weniger als 70.000 m² entsprechend des gewählten Planaufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG⁶ anzuwenden. Diese gesetzliche Diktion führt für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz dazu, Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen in Verbindung mit dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zu treffen, so, wie es im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes als angemessen angesehen wurde. Es geht hierbei darum, eine prägnante Durchgrünungssituation für das Plangebiet sicherzustellen und dabei, soweit möglich, vorhandene Grünbereiche in die Neuplanung mit einzubeziehen. Somit entsteht ein System aus Maßnahmen zur Grünordnung, welches auch baugebietsgliedernden Charakter besitzt.

Speziell hinzuweisen ist darauf, dass die im Süden des Plangebietes entlang der Bahnstrecke Dessau-Wörlitz verlaufenden 15 m breiten Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen Bezug nehmen auf geltende eisenbahnrechtliche Festlegungen zum Bahnbetrieb und die daraus resultierenden Anbauparameter in Nachbarschaft zum Streckennetz der Dessauer Verkehrs- und Eisenbahngesellschaft mbH (DVE).

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangebiet kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen der Medienträger befinden sich im Straßenzug Krähenberg, welcher das Plangebiet anteilig durchzieht. Hiervon ausgehend können die Leitungen der technischen Infrastruktur in das Baugebiet geführt werden. Von den baugebieterschließenden Straßen, wie auch vom Straßenzug Krähenberg aus, können über Hausanschlussleitungen die Gebäude bzw. Baugrundstücke sodann direkt erschlossen werden. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

6.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches aus dem Straßenzug Krähenberg an die Baugebiete herangeführt wird. Mit dem Versorgungsträger (Heidewasser GmbH) sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnung abzustimmen. Der gewerbliche Trinkwasserbedarf ist gesondert im Einzelfall unter Angabe bestimmter Abnahmeparameter zu prüfen. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Er-

⁶ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

schließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch den Versorgungsträger.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung⁷, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

6.3.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird für die vorhandene angrenzende Bebauung über Löschwasserbrunnen und über Unterflurhydranten gewährleistet. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eine Löschwassermenge von 800 l/min als Grundschutz für die Zeit von 2 Stunden; für Gewerbegebiete eine Löschwassermenge von 1.200 l/min als Grundschutz für die Zeit von 2 Stunden. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz als untere Brandschutzbehörde des Landkreises Wittenberg abzustimmen.

Zu beachten ist, dass Hydranten grundsätzlich lediglich technischen Zwecken dienen und nicht der Löschwasserbereitstellung. Somit ist zwar faktisch eine Wasserentnahme aus Hydranten für Löschzwecke anfänglich im Einzelfall möglich, dies ist jedoch nicht auf den Grund- oder Objektschutz anrechenbar. Der Löschwasser nachweis ist somit durch die Gemeinde für den Grundschutz durch andere Löschwasserentnahmestellen zu führen (z. B. Löschwasserbrunnen, -teiche, -zisternen o. ä.).

⁷ Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99)

Hinweis:

Der Löschwasserbedarf im Grundschutz ist gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG LSA⁸ durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Dies hat im Rahmen der Objektplanung für Hydranten durch einen Leistungsnachweis des Versorgers, für Saugbrunnen durch ein aktuelles, qualifiziertes Brunnenprüfprotokoll gemäß DIN 14220, in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 DVGW (Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre oder für sonstige Löschwasserbevorratung mit einem Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erfolgen.

6.3.3 Schmutzwasser

Der betreffende Planungsbereich ist noch nicht vollständig abwassertechnisch erschlossen. Eine zentrale Erschließung ist aber technisch möglich. Schmutzwasserkanäle werden nur in öffentlich gewidmeten Straßen verlegt und in den Bestand des Versorgers übernommen. Kanäle auf Privatgrundstücken bleiben Eigentum des Grundstückbesitzers und sind von diesem zu betreiben und zu unterhalten.

Die Schmutzwasserentsorgung kann somit über das in den an die Baugebiete angrenzenden Straßenräumen vorhandene Kanalsystem erfolgen. Eine Schmutzwasserleitung befindet sich sowohl im Bereich der Dessauer Straße als auch im Bereich des Straßenzuges Krähenberg. Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgers (Wasserzweckverband Oranienbaum–Vockerode–Wörlitz) vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Abwassers im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen.

6.3.4 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll ebenfalls vor Ort in den Randbereichen der Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG⁹) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Nach § 79b Satz 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an

⁸ Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

⁹ WHG - Wasserhaushaltsgesetz, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Nach § 79b Abs. 2 WHG obliegt die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsanlagen den Trägern dieser Anlagen.

Nach § 69 Abs. 1 WG LSA i. V. m. § 46 Abs. 3 WHG ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Dagegen ist für die Versickerung des auf den weiteren Flächen (u. a. Gewerbegebiet/Mischgebiete/Verkehrsflächen) anfallenden Niederschlagswassers die Entscheidung über eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG erforderlich. Diese sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt somit 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.

Die Notwendigkeit einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor Versickerung ist unter Anwendung des Merkblattes DWA-M-153 (vgl. Kap. 6.6) zu prüfen.

Hinweis:

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers ist unter diesem Aspekt zwingend zu prüfen, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausschließen zu können.

6.3.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen im Straßenzug Krähenberg, ausgehend vom Bestand, abgesichert. Energieversorgungsleitungen sind mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hinein- und zu den einzelnen Baugrundstücken heranzuführen. Der Versorgungsträger ist die MITNETZ Strom GmbH.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes stillgelegte Mittelspannungs- sowie Niederspannungsleitungen befinden.

6.3.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über das im Straßenraum Krähenberg befindliche Leitungssystem (Gasniederdruckleitungen) erfolgen. Die Erschließung des gesamten Plangebietes ist nach den technischen Vorgaben des Versorgers (MITNETZ Gas GmbH) vorzunehmen. Es ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig.

6.3.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich ebenfalls im Straßenzug Krähenberg und können zur Versorgung der geplanten baulichen Anlagen im Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dienen. Die vorhandenen unterirdischen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,40 bis 1,00 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Zur Versorgung der Baugrundstücke mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.

Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien sind nach den anerkannten technischen Regeln und Standards zu errichten und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen zu führen. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Allgemein gilt:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

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.

6.3.8 Abfallentsorgung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Der auf den Grundstücken anfallende Hausmüll ist gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Allgemeinen Wohngebiete

WA, die Mischgebiete MI und eingeschränkte Gewerbegebiete G_{Ee} des Bebauungsplanes können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes¹⁰).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
4. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
5. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
6. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen

¹⁰ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

6.4 Flächen für Aufschüttungen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird in Kombination mit einer Grünflächenfestsetzung eine Überlagerungssignatur für eine Fläche für Aufschüttungen Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Zielstellung ist in diesem Bereich zu ermöglichen, einen Sichtschutzwall zu profilieren, welcher u. a. aus den unbelasteten Abbruchmaterialien des Geländes des ehemaligen Holzwerkes gebildet werden kann. Zum einen eröffnet die Stadt Oranienbaum-Wörlitz hiermit die Möglichkeit unbelastetes Abbruchmaterial nicht über lange und teure Transportwege abtransportieren zu müssen und zum anderen entsteht hier entlang der Eisenbahnlinie Dessau-Wörlitz eine Aufwallung, welche in Verbindung mit den weiteren dortigen Grünflächen und der festgesetzten Bepflanzung im Rahmen ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen die Bahnanlage gegenüber den Nutzungen im Plangebiet räumlich abschirmt. Die geometrische Abgrenzung der Wallanlage ist im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Einschätzungen zum vorliegenden Bebauungsplan zu sehen und zielt darauf ab, dass potenzielle Zauneidechsenhabitate durch die Aufwallung nicht beeinträchtigt werden. Die genaue Höhenentwicklung und Profilierung der Wallanlage, ihr Anschluss an die Freiflächennutzung im Plangebiet sind Gegenstand des Vollzuges des Bebauungsplanes.

6.5 Hochwasserschutz

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Hochwasserrisikogebiet:

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Gewerbefläche befindet sich innerhalb des Risikogebietes nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.



Quelle: Landkreis Wittenberg, untere Naturschutzbehörde

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Auf das bestehende Hochwasserrisiko und die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wird hiermit hingewiesen. Zur Feststellung der möglichen Risiken (speziell Wasserstände) sind die unter dem nachfolgenden Link einsehbaren Risikokarten und Gefahrenkarten bei der Planung zu berücksichtigen:

<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

In vorgenanntem Sinne sollte neue Gebäudesubstanz als Massivbau errichtet werden, so dass die Bausubstanz selbst im Hochwasserfall nach Rückgang des Hochwasserereignisses in konventionelle Weise sanierungsfähig sein wird. Weitergehende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Somit setzt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz vorliegend überwiegend auf die nachfolgend genannten betrieblichen, respektive nutzungsbezogen angemessenen, für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe 4 sämtliche möblierten Einbauten, transportable Technik und Ausrüstungen aus dem Erdgeschoss auszulagern sind, damit

diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können. Weitergehende Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden auf Grund der Diversität zukünftiger gewerblicher Nutzungen nicht als sinnvoll angesehen.

6.6 Altlasten/Ablagerungen¹¹

Im Flächennutzungsplan Oranienbaum ist der gesamte Plangeltungsbereich, mit Ausnahme der Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE, als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche erfolgte im Flächennutzungsplan lediglich punktuell und damit ungenau. Daher wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenverdachtsflächenkatasters im Umweltamt des Landkreises Wittenberg verwiesen.

Darüber hinaus gibt es eine historisch deskriptive Erkundung zum Grundstück des ehemaligen Holzwerks aus dem Jahr 2013. Die Ergebnisse dieser Unterlage wurden in den Bebauungsplan übernommen und die jeweiligen Bereiche mit Altlastenverdacht auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Nachfolgend ist der Übersichtsplan mit den Altlastenverdachtsflächen aus dem v. g. Gutachten zu ersehen. Das Gutachten wird Anhang zur Begründung vorliegenden Bebauungsplanes.

Dementsprechend ist bei Investitionsmaßnahmen mit erhöhten Kosten für eine eventuelle Altlastenbeseitigung zu rechnen. Entsprechende Voruntersuchungen werden durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz zur Klarstellung der tatsächlichen Bodenverhältnisse im Einzelfall empfohlen. Vor allem betrifft dies die Industrie- und Gewerbebranchen sowie stillgelegte Betriebsanlagen. Es ist daher wahrscheinlich, dass im Plangebiet im Bereich der ehemaligen Produktionsstätten, als Teil des Gesamtareals, auf Grund der vergangenen industriellen und gewerblichen Nutzung zusätzlich zu den bereits bekannten mit weiteren Altlasten gerechnet werden muss.

Hinweis:

Werden im Rahmen von bodeneingreifenden Bau- und Abbrucharbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 BodSchAG LSA¹² unverzüglich zu informieren.

¹¹ unter Verwendung von Informationen/Auszügen aus "Historisch-deskriptive Erkundung" Grundstück Oranienbaum, Flur 3 Flurstücke 412 und 415/2 (ehemalige Holzwaren GmbH) vom 04.04.2013, Dipl.-Geologe Ingo Weise

¹² Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA, S. 708)

Stadt Oranienbaum-Wörlitz
 Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände"



Geb. Nr.	Bezeichnung
1	Wohnhaus
2a	Dampfmaschine
2b	Heizhaus Biegerei, Schleiferei
2c	Blockbandsäge
2d	Parkettproduktion (ab ca. 1972)
3	"Warenschutzbehälter", Kistenproduktion
3a	Bereich mit Tauchkammer
4	Speiseraum (bis ca. 1975)
6	Fensterproduktion (ca. 1972-1984)
6a	Taucherei Fensterfertigung (ab ca. 1972)
8	Schmiede, Schlosserei, ab ca. 1984 - Werkbankproduktion Rohrteile, evtl. Farbgebung
9	Büro
9a	Farblager Kistenproduktion, Kompressorenraum (ab ca. 1972)
9b	Schleiferei (ab ca. 1972)
12	Bürstenfabrik (chem. Glashütte), ab ca. 1984 Ratiomittelbau, Sozial- und Bürogebäude
12a	Farblager und Farbgebung Bürstenfabrik (bis ca. 1975)
13	Wohnhaus, Lager, Garage
15	Trafostation
19	Trockenhalle
20	Trockenhalle
21	Trockenhalle
22	Trockenhalle
23	Bürobaracke
24	KFZ - Werkstatt, Gabelstaplerbetankung (Fasbetankung)
25	Lager (ab 1972 bis ca. 1984 vermutlich Farblager Fensterproduktion)
26	Büro
27	Büro
28	Garagen
29	Fahrradschuppen/ Unterstand, ggf. Abfallgruben Generatorenanlage (Teer, Benzol, Ammoniak), Nutzung bis ca. 1926
30	Essensfundament (unwahrscheinlich), evtl. abgedeckte Grube Generatorenanlage
31	Essensfundament (unwahrscheinlich), evtl. abgedeckte Grube Generatorenanlage
32	Trockenhalle
zusätzliche Gebäude nach 1979	
33	Nutzung unbekannt
34	Trafostation
35	Fasstankstelle (ab ca. 1984 Öl- und Benzinlager)
36	Farblager Fenster (ab ca. 1984)
37	Fensterproduktion (ab ca. 1984)
37a	Farbgebung, Taucherei (ab ca. 1984)
38	Umformerstation
39	Vorbereitungshalle Trocknung
40	Sozial- und Speiseraum (ab 1975)
41	Verwaltungsgebäude
zusätzliche Gebäude nach 1984	
42	Pförtner

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bebauung Stand 1979
- Bebauung Stand 1984
- Ergänzung Bebauung 1989
- resultierende Altlastenverdachtsfläche

Dipl. - Geologe Ingo Weise
 von der Industrie- und Handelskammer Halle - Dessau
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
 Altlasten - Erkundung, Bewertung

Historisch - deskriptive Erkundung
 (Stufe 1 gemäß Bundes - Bodenschutz - Gesetz)
 Grundstück Gemarkung Oranienbaum,
 Flur 3, Flurstücke 412 und 415/2
 (chem. Holzwaren GmbH)

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Bearbeitungsgebiet und Gebäudebestand
 Zeirschnitt ca. 1972 - 1990

Auftragsnr.:	173/03/13	Datenbasis:	1972 - 1990	Maßstab:	1 : 1.000
Bearbeiter :	Dipl.-Geol. I. Weise	Datum:	21.03.2013	Anlage:	8 Blatt 5 von 5

6.7 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG¹³), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden. So werden Schallemissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbereich auf Bereiche angrenzender Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO sowie eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, wird mittels textlicher Festsetzung die Art der Nutzung der eingeschränkten Gewerbegebiete dem Störgrad der in Mischgebieten zulässigen Nutzungen gleichgesetzt. Insofern sind nur Anlagen und Betriebe in den eingeschränkten Gewerbegebieten zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig wären.

Während der Bautätigkeit zur Errichtung der Gebäude und anderer Baulichkeiten zum Wohnen und Arbeiten ist mit Baulärm und Luftverunreinigungen durch den Einsatz von (Bau-)Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen. Nachhaltige Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingte Emissionen (Lärm, Staub, Luftschadstoffe, Licht) nach Planumsetzung ergeben sich insbesondere aus dem zunehmenden Anwohner- und Gewerbeverkehr und Luftschadstoffemissionen möglicherweise - je nach Wahl der Heizungsart/Brennstoffe - auch aus den in der Wohn- und Gewerbebebauung zu installierenden Heizungsanlagen. Dauerhafte Betroffenheiten vornehmlich hinsichtlich Lärm können insbesondere auch durch das anzusiedelnde Gewerbe entstehen. Dafür zu einem späteren Zeitpunkt zu stellende Bauanträge sind hinsichtlich dieser Belange eingehend zu prüfen und gegebenenfalls gutachterlich beurteilen zu lassen. Weiterhin können bei Bedarf gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen insbesondere Schallimmissionen entgegenwirken.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms kann davon ausgegangen werden, dass aus der gemischten gewerblichen Nutzung der Flächen zwar eine erhöhte verkehrliche Frequentierung resultiert, es aber auf Grund der Größenordnungen im in Rede stehenden Bereich nicht zu akuten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen wird. Es wird dennoch empfohlen, vor allem Wohn- und Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite, im Rahmen von Grundstücksneubebauungen anzuordnen.

¹³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Die an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke Dessau-Wörlitz erweist sich als weitere temporäre Immissionsquelle. Trotz der Entfernung der schutzbedürftigen Nutzungen und der Option der Errichtung eines Erdwalls, welcher durchaus abschirmende Wirkung besitzen kann sowie der Lage des eingeschränkten Gewerbegebietes, ist eine 100%ige Abschirmung nicht vollständig gegeben. Der Immissionsbeitrag dürfte sich aber, auf Grund der geringen Frequentierung der Gleisanlagen, als unproblematisch darstellen.

6.8 Archäologie/Denkmalschutz

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt berührt das Plangebiet ein Gebiet von archäologischer Relevanz. Im Umfeld des Plangebietes wurden wiederholt ur- und frühgeschichtliche Kulturdenkmale entdeckt, die auf eine ausgedehnte urgeschichtliche Besiedlung (Gräberfelder und Siedlungen) hinweisen. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass auch das vorliegende Plangebiet von der urgeschichtlichen Besiedelung erfasst wurde und im Zuge der Realisierung von Vorhaben archäologische Funde und Befunde zutage treten. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche beim Landkreis Wittenberg, untere Denkmalschutzbehörde, zu beantragen ist.

Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA (Einhalten der Meldepflicht im Fall der Entdeckung von archäologischen Funden und Befunden). Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

Mit Blick auf die Baudenkmalpflege erfasst das Plangebiet einen jüngeren Siedlungsbereich, der Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts mit Beginn der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn entstanden ist und mehrheitlich gewerblichen Zwecken gedient hat. Bereits im Denkmalrahmenplan wird dieser Bereich als Störung des Ortsrandes mit unmaßstäblicher/beeinträchtigender Bebauung bezeichnet. Der Denkmalrahmenplan empfiehlt deshalb auch eine gestalterische Neuordnung und Rekonstruktionen von Sichten aus Westen.

Vom Bebauungsplan werden unmittelbar drei Baudenkmale berührt: nördlich angrenzend an das Plangebiet eine westlich vom Oranienbaumer Schloss gelegene Allee (Dessauer Straße) und im Plangeltungsbereich das ehemalige Wohnhaus des Bahnwärters Krähenberg 3 sowie ein Wandbild in Putzschnitttechnik am ehemaligen VEB Holzwerke Oranienbaum. Das Bahnwärterhaus ist aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Gründen wie folgt als Baudenkmal ausgewiesen:

- Ehemaliges Wohnhaus des Bahnwärters; zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach, Zierpfetten und stichbogigen Fenstern, zugleich mit dem Bahnhof Oranienbaum um 1895 errichtet.

Die Dessau Straße ist aus städtebaulichen Gründen wie folgt als Baudenkmal ausgewiesen:

- Die westlich vom Schloss gelegene Allee, städtebaulicher Restbestand einer seit dem 18. Jahrhundert nachweisbaren, historischen Wegeverbindung von Dessau nach Oranienbaum.

Das Wandbild ist vorrangig aus kulturell-künstlerischen Gründen - u. a. als kunstgeschichtliches Zeugnis der DDR-Moderne - wie folgt ausgewiesen:

- zweifarbiger Putzschnitt, 5,76 m hoch x 2,37 m breit, an nördlicher Eingangsfassade des in Plattenbauweise errichteten ehemaligen Verwaltungsgebäudes des VEB (Volkseigener Betrieb) Holzwerk Oranienbaum, signiert von Paul Schwerdtner (P. Schw.), 1980

Die drei zuvor angeführten Baudenkmale (Bahnwärterhaus, Allee, Wandbild Holzwerk Oranienbaum) sind entsprechend Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten. Bei letzterem muss im Fall eines Abrisses des ehemaligen Holzwerkgebäudes ein Erhalt der Wandscheiben in situ (vor Ort) oder eine Translozierung angedacht werden, die vorab im Detail mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege abzusprechen wäre. Das Verfahren stacco a massello (Bergung der Putzschnittschichten mitsamt Betonbauplatten durch Herausschneiden) wäre in dem Falle idealerweise anzuwenden.

Zudem ist unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten die Eisenbahnanlage Dessau-Wörlitzer Eisenbahn zu berücksichtigen. Die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn wurde wegen ihrer besonderen geschichtlichen, kulturell-künstlerischen, technisch-wirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen und als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA gewürdigt. Zu ihr gehören weitere Teilobjekte entlang des gesamten Streckenverlaufs, die selbst als Baudenkmal ausgewiesen wurden, z. B. Bahnhöfe, Empfangsgebäude, Bahnsteige, Lokschuppen, eine Güterabfertigung u. a. m.. Damit ist die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn ein historischer Erschließungsweg im und durch das Gartenreich Dessau-Wörlitz. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich der Bahnhof Oranienbaum mit seinem Empfangsgebäude, einem Toilettenhaus und einem Turm.

Des Weiteren befindet sich der Plangeltungsbereich in unmittelbarer Nähe der UNESCO-Welterbestätte "Gartenreich Dessau-Wörlitz" im Sinne der §§ 9 und 100 der Richtlinie für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (WHC 15/01, 08.07.2015 - Durchführungsrichtlinie zur Welterbekonvention). Hiernach befindet sich Plangebiet in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte "Gartenreich Dessau-Wörlitz" gemäß der §§ 103 und 104 der Durchführungsrichtlinie zur Welterbekonvention und in direkter Nach-

barschaft zum überregional bedeutsamen Schloss Oranienbaum mit Schlosspark und Orangerie als konstitutiver Teil der Welterbestätte und Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 1 und 2, Nr. 2 DenkmSchG LSA.

Vor dem Hintergrund der denkmalrechtlichen (Umgebungs-)situation erhält der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, um Neubauten möglichst angepasst an die Kulturlandschaft Gartenreich Dessau-Wörlitz konzipieren zu können. Angepasst heißt im Verständnis der Stadt Oranienbaum-Wörlitz aber nicht unbedingt historisierend, sondern im Maßstab das Gesamtkunstwerk Gartenreich Dessau-Wörlitz achtend, woraus der Maßstab zur Höhenentwicklung im Bebauungsplan resultiert, aber auch Dachflächen in ihren Materialien und ihrer Farbgebung sowie die Farbgebung von Fassaden, respektive ihrer Materialität festgesetzt werden. Damit geht es der Stadt Oranienbaum-Wörlitz darum, mit ihrer Neuplanung darauf hinzuwirken, dass Störungen historischer Sichtbeziehungen vermieden werden und im Rahmen der Durch- bzw. Eingrünung des Plangebietes ein entsprechendes Erscheinungsbild, insbesondere von der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn ausgehend, vorgegeben wird.

Der Umfang der hierfür getätigten Festsetzungen hält die Stadt Oranienbaum-Wörlitz für angemessen, um der Lage in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes gerecht werden zu können.

6.9 Kampfmittel

Der Stadt Oranienbaum-Wörlitz liegt ein Schreiben des Landkreises Wittenberg vor, welches zum Ausdruck bringt, dass der Plangeltungsbereich anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft wurde. Demgemäß liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen des Plangeltungsbereiches mit Kampfmitteln vor, sodass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei zukünftigen Anfragen ggf. von bislang getroffenen Einschätzungen abweichen können. Abschließend wird betont, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

6.10 Baugrund

Bisher wurden für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Anhand der vorhandenen Gebäudesubstanz ist jedoch zu erkennen, dass der Baugrund Stabilität besitzt, Niederschlagswasser versickert werden kann und erkennbar keine Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für geplante Nutzungen zu gewährleisten. Nach Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt bestehen am Standort keine bergbaulichen Beschränkungen

oder mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau. Auch gibt es nach den derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken.

7. UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.1 Überschlägige Prüfung/Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der vorliegenden Planungskonstellation wird eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² (aber weniger als 70.000 m²) festgesetzt. Beim Überschreiten der Schwellengröße von 20.000 m² besteht die Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB (Prüfkriterien). Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn anhand einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, welche nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB und der Abwägung zu berücksichtigen wären.

7.1.1 Merkmale des Bebauungsplans

7.1.1.1 Rahmensetzung durch Umfang, Größe und Art des Vorhabens

Das Areal des ehemaligen Holzwerkes im Westen von Oranienbaum soll zu einem neuen Wohn- und Gewerbestandort entwickelt werden. Mit einbezogen in das Vorhaben werden vorhandene in Nutzung befindliche Wohngebäude am Krähenberg sowie das Gelände des ehemaligen Lebensmittelmarktes zwischen Dessauer Straße und Krähenberg.

Der rd. 6,95 ha große Bebauungsplan enthält hauptsächlich Wohngebiete und Mischgebiete sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (im Norden) mit den für die Erschließung notwendigen Straßen und Verkehrsflächen. Im Süden ist ein Grüngürtel vorgesehen, der bis an die vorhandenen Gleisanlagen reicht. Weiterhin werden lineare Pflanz- und Erhaltungsgebote für die interne Grünstruktur festgesetzt.

7.1.1.2 Einfluss des Vorhabens auf andere Pläne und Programme

Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. Unmittelbar westlich besteht der im Wesentlichen umgesetzte rd. 3,72 ha große Bebauungsplan Nr. 11 "Krähenberg". Dort wurde eine Fotovoltaikfreiflächenanlage errichtet, das dort weiterhin geplante kleine Mischgebiet ist noch nicht ausgeschöpft, im Süden ist ein Grüngürtel festgesetzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan besteht für den Vorhabenbereich die Ausweisung als Mischgebiet, hier besteht durch die Inhalte des neuen Bebauungsplanes Anpassungsbedarf.

7.1.1.3 Berücksichtigung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen und nachhaltiger Entwicklung

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹⁴
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{15, 16}
- Schutz des Bodens^{17, 18}
- Schutz von Kulturgütern¹⁹

Der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wird weder im Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) noch in Raumordnungsplänen der Regionalplanung eine zentralörtliche Funktion zugeschrieben. Daher ist die angestrebte wohnbauliche Entwicklung maßvoll und auf den lokalen Bedarf hin zu gestalten.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Schutz/Erhalt und Wiederherstellung von Biotopstruktur- und Funktionen, schonender Umgang mit standortheimischen Gehölzen/Minimierung von Auswirkungen auf Wald
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung, landschaftsgerichte Neugestaltung, Einbindung in die Umgebung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Maßgaben (Dessau-Wörlitzer Gartenreich)
- Förderung der Erholungseignung/sanfter Tourismus unter Beachtung des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches sowie des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" und der besonderen Schutzgebiete (FFH, NSG, Kernflächen und Tabuzonen)

¹⁴ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁵ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁶ DIN 18005

¹⁷ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁸ Baugesetzbuch (BauGB)

¹⁹ Landes-Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

7.1.1.4 Aktueller Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen (für das Vorhaben relevante umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches am südwestlichen Ortsrand. Die Umweltschutzgüter sind aufgrund der bestehenden vorhergehenden intensiven Nutzungen als Industrie- und Gewerbestandort mit einem aktuellen Versiegelungsgrad von nahezu 90% nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der hochgradigen Überprägung kaum mehr eine natürliche Funktion erfüllen. Ertragsfähigkeit, Naturnähe sowie Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen als wertgebende Parameter kommen nicht mehr zum Tragen, auch Böden mit Archivfunktion sind nicht zu konstatieren.

Infolge der mit der intensiven Vornutzung verbundenen Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften irreversibel verändert beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt. Es ist damit zu rechnen, dass im Zuge der Rückbaumaßnahmen die Folgen früherer Schadstoffeinträge zu Tage treten und ggf. saniert werden müssen bzw. sonstige Schutzvorkehrungen als Vorbereitung für die neue Nutzung durchgeführt werden müssen.

Das lokale Mikroklima ist mangels emittierender Nutzungen (wie in der Vergangenheit) heute durch die allgemeine Hintergrundbelastung geprägt, das Gelände zeigt seit Nutzungsaufgabe kaum siedlungs-/verdichtungstypische Überwärmungstendenzen.

Die Durchlüftungssituation ist durch die Lage am Siedlungsrand und die Durchströmbarkeit der Baustrukturen und das ebene Relief begünstigt. Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Derzeit erkennbar sind im Umfeld des Plangebietes, mit Ausnahme der Straßen, keine Emittenten und keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf das Plangebiet haben könnten.

Das Gelände des ehemaligen Holzwerkes war als Privatgrundstück bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, es hat derzeit keinerlei Erholungs- oder Kulturfunktion. Die besteht jedoch in der unmittelbaren Umgebung, vor allem wegen ihrer landschaftlichen Schönheit sind die umliegenden Waldgebiete und die Elbauen des Gartenreiches besonders für die Erholung geeignet.

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächengewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor. Im direkten baulichen Umfeld sind offenbar keine hohen Grundwasserstände zu verzeichnen, die der Niederschlagswasserversickerung entgegenstehen würden. Die Versickerung vor Ort ist gegenwärtig durch die Versiegelung zwar stark eingeschränkt, könnte sich aber bei weniger intensiver Nutzung verbessern.

Im Zusammenhang mit einem Planungsvorhaben aus jüngerer Zeit in der Nachbarschaft am "Krähenberg" erging folgender Hinweis:

"Ca. 500 m nordwestlich [nicht im hiesigen Plangebiet] befindet sich eine Messstelle des staatlichen Messnetzes (Messstellen-Nr. 41406914), welche durch den Gewässerkundlichen Landesdienst (GLD) betrieben wird. Für diese Messstelle liegen Datenreihen zur Beobachtung des Grundwasserstandes von 14-tägigen Messungen von 1960 an vor. Aktuelle Grundwasserstände lassen sich auch anhand noch vorhandener Feuerlöschbrunnen und des ehemaligen Brunnens des VEB Holzwerk Oranienbaum ermitteln." (soll im Zuge der Plangebietsentwicklung zurückgebaut werden)

Oranienbaum wird naturräumlich von den Waldgebieten der Oranienbaumer Heide geprägt. Die trocken-warmen Standorte bieten Entwicklungsmöglichkeiten für Habitate inzwischen seltener spezialisierter Arten, z. B. für Heiden und Magerrasen.

Im Vorfeld der Planung wurden Begehungen vor Ort zur Erfassung der Biotop- und Nutzungsstruktur sowie hinsichtlich der artenschutzfachlichen Relevanz des Vorhabens durchgeführt. Besondere Wertigkeiten hinsichtlich der Biotopausstattung oder Habitateignung sind nicht gegeben. Wegen der fast vollständigen Oberflächenversiegelung hat kaum Gehölzsukzession stattgefunden. Zwischen den bereits eingestürzten bzw. einsturzgefährdeten Gebäuden und baulichen Anlagen befinden sich großzügige Betonplattenwege, betonierte Flächen oder sonstig versiegelte Bereiche.

Im Plangebiet sind nur am Rande des ehemaligen Lebensmittelmarktgrundstücks (nördlich der Straße Krähenberg) und an der Dessauer Straße nennenswerte Gehölzbestände zu finden: Im ehemaligen Holzwerk sind hauptsächlich ruderale Gras- und Krautfluren anzutreffen, vor allem im Süden, wo eine geringere Oberflächenbefestigung vorhanden ist.

In und an den Gebäuden wurden keine Vogelnester oder Fledermausquartiere festgestellt, auch Zauneidechsen wurden bisher nicht erfasst. Lebensraumstrukturen mit ggf. artenschutzfachlicher Relevanz sind am ehesten im Süden mit den Ruderalfluren, die zu den Gleisanlagen und den südlicheren Offenlandflächen übergehen, zu vermuten. Begleitend zu den Gleisanlagen bieten sich Anknüpfungsmöglichkeiten zum landschaftlichen Umfeld und damit Potenzial i. S. d. Biotopvernetzung.

2018²⁰ wurde eine gutachterliche Beurteilung des Vorhabens in Vorbereitung der geplanten Abrissarbeiten vorgenommen mit dem Ergebnis, dass bei Beräumung der Fläche während der Wintermonate und wenn dabei die südlichen Ruderalfluren nicht im Mitleidenschaft gezogen werden, keine Konflikte mit

²⁰ Landschaftsplanung Dr. Reichhoff – LPR GmbH: Ehemaliges Holzwerk Oranienbaum – Abriss von Gebäuden – gutachterliche Potenzialabschätzung, Dessau August 2018

dem Artenschutz zum Tragen kommen. Die Nachkontrolle im Jahr 2019 kam zum selben Ergebnis.

7.1.1.5 Für die Durchführung des Vorhabens wesentliche nationale und europäische Umweltvorschriften

In den Darstellungen und Festlegungen des REP A-B-W wird deutlich, dass der überwiegende Teil der Gemarkung Oranienbaum vom Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (in den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" und des Landschaftsschutzgebietes "Oranienbaumer Heide") überlagert wird.

Ebenso ist in dem Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege festgelegt, das sich aus den Abgrenzungen des Flächendenkmals "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" ergibt. Durch den Ortsteil Oranienbaum führt der Euro-paradweg R 1 Den Haag – Berlin, der hier gleichzeitig Teil der überregional bedeutsamen Gartenreichtour "Fürst Franz" ist. Für den Landschaftsraum in der Umgebung hat die Regionalplanung weiterhin Festlegungen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet für die Forstwirtschaft und Vorranggebiet für die Wassergewinnung getroffen.

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im (ehemaligen) Landkreis Anhalt Zerbst und im Landkreis Wittenberg - ÖVS Stand 2001, verzeichnet für das Plangebiet an sich keine Biotope, jedoch in der Umgebung mehrere Bereiche in der Oranienbaumer Heide. Sie sind Teil der regional bedeutsamen Biotopverbundeinheit 2.2.11 der Oranienbaumer Callunaheide. Nördlich von Oranienbaum verläuft entlang des Kapengrabens der regionale Biotopverbund 2.2.6. Für die Oranienbaumer Heide wird als Schutzziel im ÖVS die Erhaltung und Entwicklung von Kiefern-Eichen Mischwäldern und von Trockenrasen und Heidegebieten definiert.

Rechtsgrundlagen:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)
- Flächennutzungsplan Oranienbaum als Teilflächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum-Wörlitz

7.1.2 Auswirkungen des Vorhabens

7.1.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen

- Dauerhafte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierung bezüglich der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte Immissionsrichtwerte, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können bei Bedarf gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen, insbesondere Schallimmissionen entgegenwirken. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf, hier können durch Abstimmung der Gebäudehöhen und -kubatur sowie raumwirksamer Grünstrukturen nachteilige Wirkungen vermieden werden.

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen als betriebsbedingte/anlagenbedingte Auswirkungen dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel.

Baubedingte Auswirkungen, wie höheres Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen durch Baumaschinen, Erschütterungen, Staub o. ä., treten mit Beginn der Bautätigkeit auf und enden nach der Bauphase.

7.1.2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter

- keine Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

Kumulierende Umweltauswirkungen mit Nutzungen in der Umgebung sind gegenwärtig nicht erkennbar. Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. In der westlichen Nachbarschaft existiert der Bebauungsplan Nr. 11 "Krähenberg", der zum überwiegenden Flächenanteil eine bereits realisierte Fotovoltaikfreiflächenanlage beinhaltet.

7.1.2.3 Umweltrisiken, einschließlich der menschlichen Gesundheit

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen können durch Schutz- und Sanierungsmaßnahmen vermieden werden

Mit dem Auftreten von umweltgefährdenden Stoffen oder erheblichen zusätzlichen Emissionen wird bei den geplanten Nutzungen nicht gerechnet. Zusätzliche Risiken für die menschliche Gesundheit sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie in den umliegenden Siedlungsbereichen Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist immer Aufgabe des Erzeugers auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Regelwerke.

Erheblich emittierende Gewerbe- oder Industrieanlagen oder Anlagen und Betriebe, die vermehrt mit umweltgefährdenden Schadstoffen arbeiten sowie Störfallbetriebe sind in der Nähe nicht vorhanden und werden im Rahmen der hier aufgestellten Planung auch nicht ermöglicht.

Ggf. im Zusammenhang mit vorhergehenden Nutzungen entstandene Umweltschäden müssen in Vorbereitung der geplanten neuen Nutzung entsprechend der einschlägigen Gesetze und Regelwerke behoben werden.

7.1.2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung

- räumliche Auswirken in den Grenzen des Vorhabens

Der Plangeltungsbereich für das Vorhaben umfasst rd. 6,95 ha eines bereits hochgradig durch die vorhergehende industriell-gewerbliche Nutzung geprägten (gestörten) Standortes. Mit dem Vorhaben soll es zu einer im Vergleich weit weniger intensiven Nachnutzung kommen, was hinsichtlich möglicher Auswirkungen im Wesentlichen den Standort an sich betreffen wird. Für Teilaspekte der Umwelt, wie z. B. die Folgen der Bodenversiegelung, wird es zu Verbesserungen kommen, ebenso im Falle, dass Altlastensanierung als Voraussetzung für die Nachnutzung zu leisten ist.

7.1.2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale

- Keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen können vermieden werden durch geeignete Schutz-, Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen neue Straßen und Bauten und mit der Nutzung anlagen- und betriebsbedingte Emissionen (Wärme und Was-

serdampf) und Geräusche. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

Die sandigen Bodensubstrate bieten nur einen geringen Schutz gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, was insbesondere während der Bauphase hinreichend beachtet werden muss, damit es nicht zu Verunreinigungen kommt.

Mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Nutzung entstehen nur geringfügig zusätzliche Emissionen. Mit anderen Emissionen in nennenswerter Zunahme zum bisherigen Umfang ist bei der angestrebten Nutzung nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch nicht zu rechnen.

Über die Bestandssituation hinausgehende nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge des geplanten Vorhabens sind unwahrscheinlich. Die geplante Entwicklung eines kombinierten Wohn- und Gewerbestandes kann durch den Bebauungsplan so gesteuert werden, dass keine mit dem Wohnen unverträglichen gewerblichen Nutzungen zugelassen werden.

Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Lärmbelastung keine wesentliche Änderung eintritt, da keine schützenswerten Nutzungen beeinträchtigenden Verkehre zu erwarten sind.

Die an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke Dessau-Wörlitz wird weiterhin als temporäre Immissionsquelle wirken. Der Immissionsbeitrag dürfte sich aber, auf Grund der geringen Frequentierung der Gleisanlagen, als unproblematisch darstellen.

Für die Umweltschutzgüter sind nach bisherigem Kenntnisstand auf Grund der bestehenden Vorbelastung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind vor dem Hintergrund der bereits auf ein Minimum reduzierten Lebensraumfunktionen voraussichtlich nicht relevant. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen keine Nachweise vor. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar. D. h., die Frage ist abschließend bis Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden²¹, wenn die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beachtet werden:

²¹ Landschaftsplanung Dr. Reichhoff – LPR GmbH: Ehemaliges Holzwerk Oranienbaum – Abriss von Gebäuden – gutachterliche Potenzialabschätzung, Dessau August 2018, Nachkontrolle 2019

1. Rodung bzw. Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
2. Abriss der Gebäude und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit
3. Durch eine ökologische Bauüberwachung ist zeitnah vor Abriss der Gebäude der Besatz durch Vogelneester festzustellen. Bei Vorkommen von Nestern ist die Brutvogelart zu ermitteln und bei standorttreuen Arten (z. B. Schwalben) ein Antrag zur Beseitigung von Nestern zu stellen. Die Genehmigung durch die UNB ist abzuwarten.
4. Die Sukzessionsflächen im Südwesten sind nicht zu beräumen und sichtbar in der Zeit der Baufeldmachung abzusperren.
5. Sollten die Abriss- und Baufeldmachungen innerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden, ist die Fläche auf der gesamten Südseite parallel zur Bahnlinie mit einem Reptilienzaun vor Einwanderung von Zauneidechsen zu versehen, da der Betonuntergrund und die schütterere Vegetation als Ruhestätte für die Art attraktiv sind.

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen ist das Verbot gemäß § 39 Abs. 5 Ziff.2 BNatSchG weiterhin beachtlich. Es verbietet in der Zeit vom 01. März bis 30. September Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Von dem Verbot kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilen.

7.1.2.6 Auswirkungen auf folgende Gebiete

7.1.2.6.1 Natura 2000-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)

- nicht betroffen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von Schutzgebieten i. o. g. S. betroffen. Westlich des Plangebietes in rd. 180 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet 168 "Mittlere Oranienbaumer Heide", für das auch die Festlegung als EU-Vogelschutzgebiet SPA 32 getroffen wurde. Das FFH-Gebiet "Mittlere Oranienbaumer Heide" ist gleichzeitig Naturschutzgebiet mit gleicher Benennung (NSG 184), die Grenzen der genannten Schutzgebiete verlaufen hier etwa gleich.

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorhandenen, gemeldeten Lebensräume nach Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

FFH0168 Mittlere Oranienbaumer Heide
EU SPA0032 Mittlere Oranienbaumer Heide

Im Plangebiet sind aufgrund der extremen Naturferne aktuell offenbar so gut wie keine für die heimische Tierwelt attraktiven Lebensraumstrukturen vorhanden, wie sich im Ergebnis der Begehungen durch Fachgutachter herausgestellt hat²². Für die durch das FFH-Gebiet und durch das EU-Vogelschutzgebiet geschützten Arten bestehen hier keine geeigneten Lebensbedingungen, die geschützten Lebensraumtypen kommen im ehemaligen Holzwerk nicht vor.

7.1.2.6.2 Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

- nicht betroffen

Das Naturschutzgebiet 184 "Mittlere Oranienbaumer Heide" befindet sich in ca. 180 m Entfernung, es ist gleichzeitig FFH-Gebiet (s. o.), die Grenzen der genannten Schutzgebiete verlaufen hier etwa gleich.

NSG 0184 Mittlere Oranienbaumer Heide

7.1.2.6.3 Nationalparke (§ 24 BNatSchG)

- nicht betroffen

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

7.1.2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/in, Anbetracht des aktuell schlechten Zustandes sind durch das Vorhaben positive Auswirkungen möglich

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat "Mittelelbe". Betroffen ist hier die Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft), i. d. R. mit Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (siehe nachfolgend).

BR 0004 Mittelelbe
LSG 0051 Mittlere Elbe

Die fast flächendeckende Ausweisung der Gemarkung Oranienbaum als Landschaftsschutzgebiete "Mittlere Elbe" (LSG 0051) und "Oranienbaumer Heide" (LSG 0072) (Ausnahme: die großen Gewerbeflächen und der Wald ringsum den Dessora-Park) greift für den Plangeltungsbereich insofern, dass das LSG auch den Innenbereich und die gesamte Ortslage miteinschließt. Um das grundsätzlich im Landschaftsschutzgebiet geltende Bauverbot bzw. den Widerspruch zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht zu lösen, muss ge-

²² Landschaftsplanung Dr. Reichhoff – LPR GmbH: Ehemaliges Holzwerk Oranienbaum – Abriss von Gebäuden – gutachterliche Potenzialabschätzung, Dessau August 2018, Nachkontrolle 2019

währleistet sein, dass das Vorhaben die Schutzzwecke und Ziele der LSG-Verordnung nicht berührt bzw. mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes vereinbart werden kann.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind nach überschlägiger Betrachtung der Umweltsituation keine nachteiligen Auswirkungen, im Sinne der Verschlechterung des Zustandes der Schutzgüter und des Landschaftsbildes oder der Schutz- und Erhaltungsziele der o. g. Schutzgebiete zu erkennen. Der Vorhabenstandort ist hochgradig überprägt und entfaltet eine negative Wirkung auf das Landschaftsbild und den sensiblen Übergang zwischen Ortsrand und Umgebung; die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturschutzgüter sind auf ein Minimum eingeschränkt. Mit dem Abriss und der Beräumung und der vergleichsweise geringeren neuen baulichen Beanspruchung kommt es zur Verbesserung für alle Schutzgüter.

Mit der Umsetzung der Planung könnte am Standort des ehemaligen Holzwerkes Oranienbaum eine städtebauliche Fehlstelle behoben werden, was sich positiv ordnend auf die hiesige Ortsrandsituation auswirken würde. Negative Auswirkungen i. S. einer Verschlechterung der Situation vor Ort oder neue Belastungen für die Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft, respektive die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes oder des Biosphärenreservates sind nicht zu erwarten.

7.1.2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)

- nicht betroffen

Gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

7.1.2.6.6 Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)

- nicht betroffen

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzzonen oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

7.1.2.6.7 Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- keine erheblichen Beeinträchtigungen, Auswirkungen können vermieden werden durch geeignete Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan Oranienbaum kennzeichnet den gesamten Plangelungsbereich mit Ausnahme der Flächen nördlich der Straße Krähenberg als

Altlastenverdachtsfläche. Im Jahr 2013 wurde eine historisch deskriptive Erkundung zum Grundstück des ehemaligen Holzwerks durchgeführt, die sich u. a. auch auf die zum Areal vorliegender Einträge im Altlastenverdachtsflächenkataster des Landkreises Wittenberg bezieht, demnach ist im Bereich der meisten bestehenden Gebäude und ehemaligen Betriebsflächen das Auffinden von Verunreinigungen und Schadstoffen nicht auszuschließen.

Im Zuge der Beräumung des Areals werden weitere Untersuchungen diesbezüglich zu tätigen sein, die dann im Ergebnis den Bedarf und Umfang möglicher Sanierungsmaßnahmen festlegen werden. Mit der Altlastensanierung am Standort (als Voraussetzung für die Nachnutzung, insbesondere für das Wohnen) kommt es damit zu positiven Auswirkungen des Vorhabens.

7.1.2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 Nr. ROG)

- nicht betroffen

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat hinsichtlich ihrer regionalplanerischen Funktionen im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge des REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV von 26.07.2014) keine zentralörtliche Einstufung, die Wohnbaulandentwicklung ist auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Zur Vorbereitung des Vorhabens musste daher eine Untersuchung²³ hinsichtlich der Standortverträglichkeit durchgeführt werden, die im Ergebnis für den vorliegenden Planungsstandort positiv war. Demnach kann der Standort weiterentwickelt werden, ohne die Funktionen der nächstgelegenen zentralen Orte zu gefährden.

7.1.2.6.9 In amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutsame Landschaften

- keine erheblichen Beeinträchtigungen, Auswirkungen können vermieden werden durch geeignete Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen

Das Vorhaben befindet sich in der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich, hier sind besonders die Raumwirksamkeit und ggf. die historischen Sichtachsen beachtlich. Im Denkmalrahmenplan wird der Plangeltungsbereich mit seinem desolaten Erscheinungsbild als Störung des Ortsrandes mit unmaßstäblicher/beeinträchtigender Bebauung bezeichnet, für den eine gestalterische Neuordnung empfohlen wird. Diesem Ziel wird mit der hiesigen Planung gefolgt, hier soll ein Altstandort i. S. d. Konversion verträglich nachgenutzt und gestaltet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. unmittelbar nördlich hieran angrenzend befinden sich drei Baudenkmale:

²³ Expertise zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Fassung vom 17.05.2019, TIMOUROU – Wohn- und Stadtraumkonzepte, Droyßig

- ehemaliges Bahnwärter-Wohnhaus Krähenberg 3,
- Wandbild in Putzschnitttechnik am Verwaltungsgebäude, ehemaliger VEB Holzwerke Oranienbaum,
- Dessauer Straße: westlich vom Oranienbaumer Schloss gelegene Allee, städtebaulicher Restbestand einer seit dem 18. Jahrhundert nachweisbaren, historischen Wegeverbindung von Dessau nach Oranienbaum.

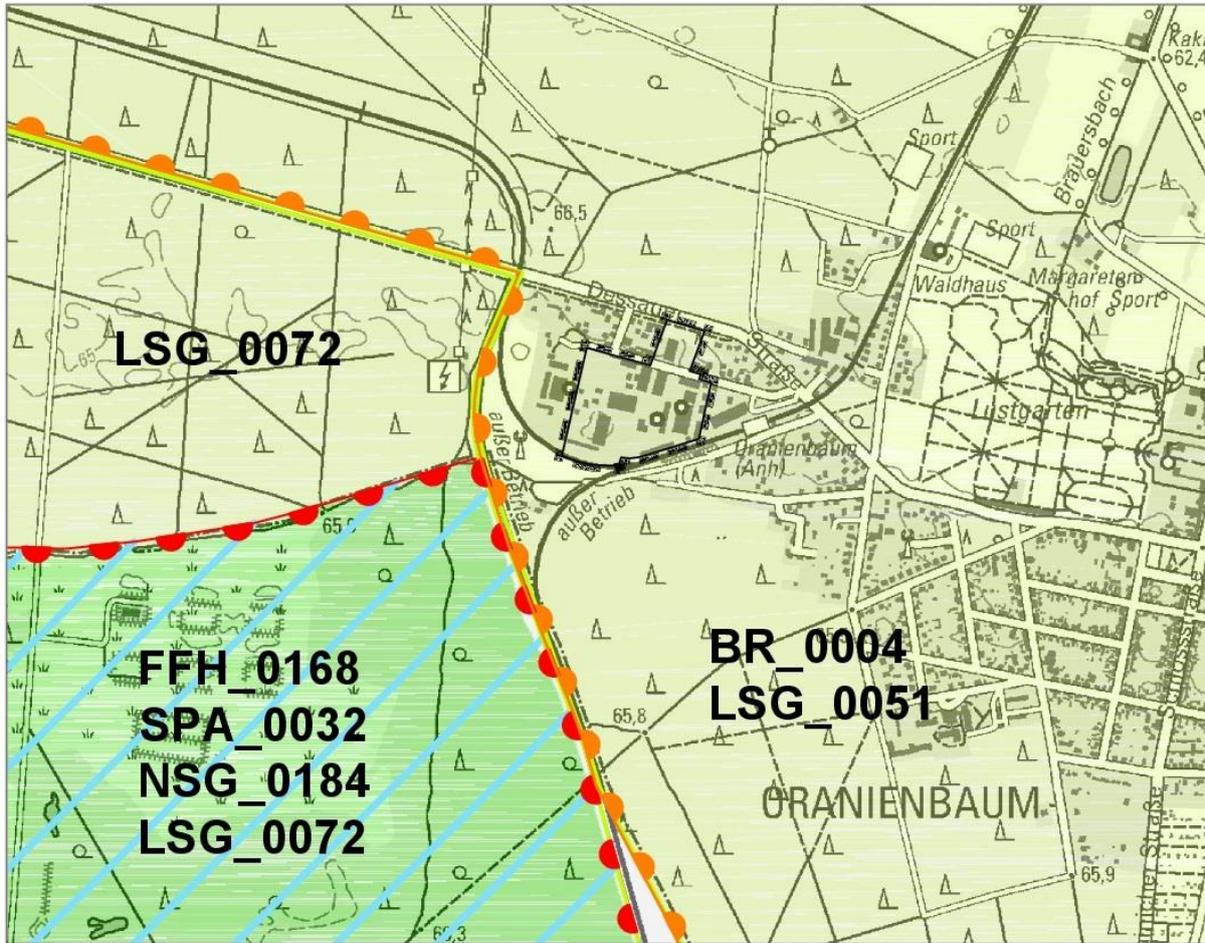
Der Plangeltungsbereich erstreckt sich nach Süden bis an die Bahnanlagen der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn, die wegen ihrer besonderen geschichtlichen, kulturell-künstlerischen, technisch-wirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen wurden. Die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn ist ein historischer Erschließungsweg im und durch das Gartenreich Dessau-Wörlitz, der eigentliche Bahnhof und dazugehörige Gebäude befinden sich in der Nähe (in östlicher Richtung ca. 100 m).

Durch das Vorhaben wird weder die Dessauer Straße noch die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn beeinträchtigt. Das Bahnwärterhaus und das Wandbild werden mit einer Denkmalkennzeichnung auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes versehen.

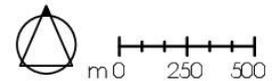
Die Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche beim Landkreis Wittenberg, untere Denkmalschutzbehörde, zu beantragen ist. Im Fall von archäologischen Funden während der Baumaßnahmen sind diese der zuständigen Behörde zu melden und dann nach deren Maßgabe so zu sichern, dass kein Schaden entsteht.

Lagebedingt ist das hiesige neue Baugebiet vom historischen Ortskern bzw. den Anlagen des Gartenreiches nicht einsehbar, die Dessauer Straße ist als relevante Achse/Wegeverbindung zu beachten. Der Denkmalrahmenplan fordert für die Umgebung von Oranienbaum Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraumes im Sinne der historischen Kulturlandschaft, da es sich um die sensible Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreiches handelt.

Das Gelände des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in der sog. Pufferzone, außerhalb des eigentlichen Denkmalsbereiches, so dass hier grundsätzlich von einer Vereinbarkeit des mit der Planung angestrebten natur- und landschaftsbezogenen Tourismus mit dem Welterbe-Status ausgegangen wird. Zur Vermeidung von Konflikten wird mit dem neuen Vorhaben eine geringere bauliche Versiegelung als bisher festgesetzt und großformatige und/oder hohe Gebäude werden für die Zukunft ausgeschlossen, um den Raumeindruck und den Übergang vom Ortsrand in die Landschaft harmonisch zu gestalten.



Karte Schutzgebiete



Planzeichenerklärung

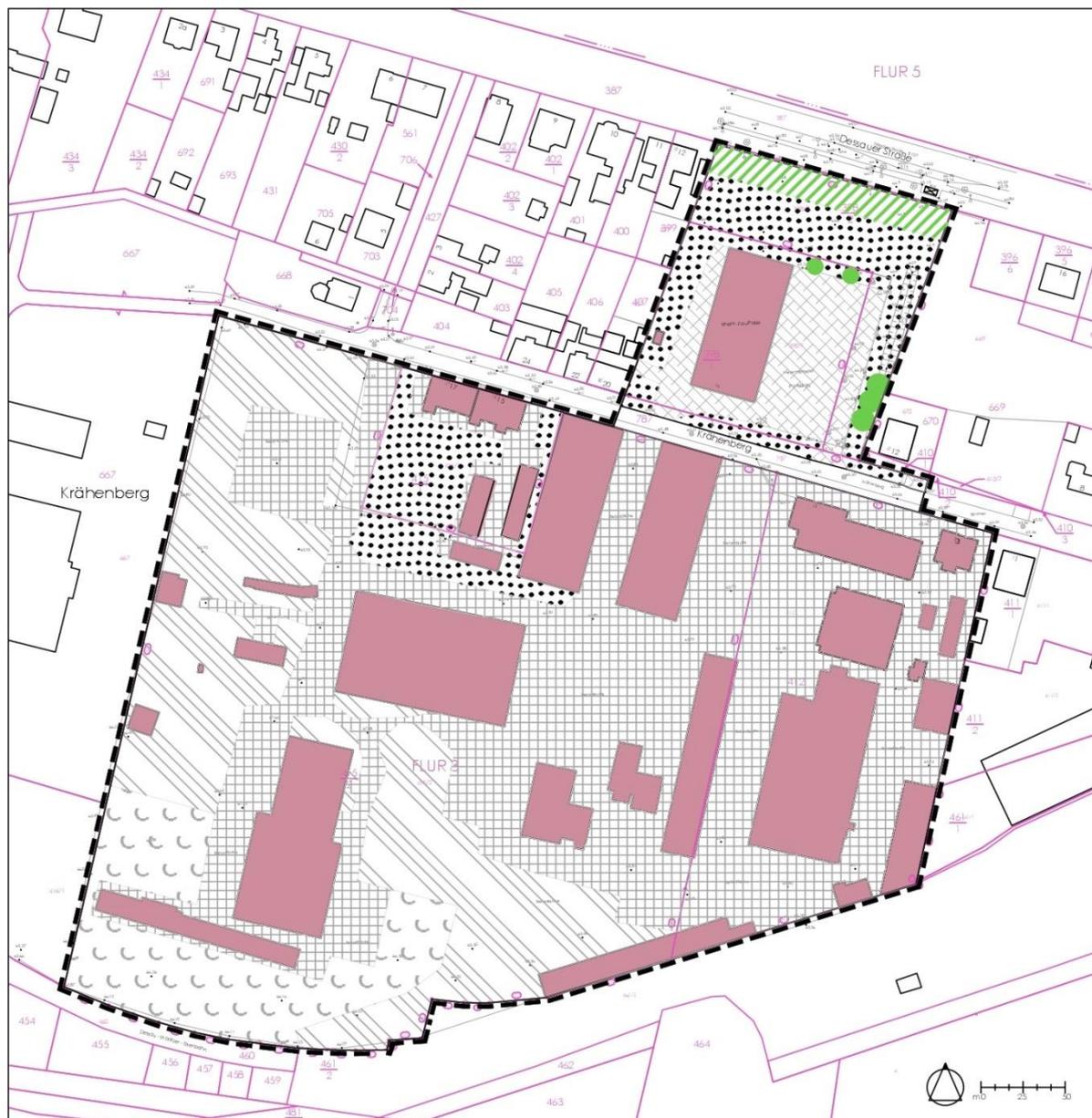
-  Biosphärenreservat
BR_0004 "Mittlere Elbe"
-  Flora-Fauna-Habitat
FFH_0168 "Mittlere Oranienbaumer Heide"
-  Europäisches Vogelschutzgebiet
SPA_0032 "Mittlere Oranienbaumer Heide"
-  Naturschutzgebiet
NSG_0184 "Mittlere Oranienbaumer Heide"
-  Landschaftsschutzgebiet
LSG_0051 "Mittlere Elbe"
LSG_0072 "Oranienbaumer Heide"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12/2018

Kartengrundlage:	amtliches Topographisches Landeskartenwerk DTK 10 im Rasterformat des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt Stadt Oranienbaum-Wörlitz Gemarkung Vockerode
Kartenblätter:	4139NO;4140NW;4139SO;4140SW Maßstab 1 : 10.000
Stand der Planunterlage (Jahr)	2007/2008/2009/2010
Vervielfältigungserlaubnis erteilt	durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt am 04.02.2011
Aktenzeichen	A18-220-2009-7

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, jedoch unter Beachtung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, weil die zukünftige Grundfläche den dafür relevanten Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² übersteigt.

Zur Ermittlung der durch die bauplanungsrechtliche Vorbereitung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine Bilanzierung nach dem LSA Modell durchgeführt²⁴. Dabei wird die Situation am Standort anhand der vorhandenen und der zukünftigen Biotoptypen im Vorher-Nachher-Vergleich bewertet. Die Bilanzierung wird für die Baugebiete und für die Verkehrsflächen separat durchgeführt, um die Eingriffe im Rahmen des Vollzuges den jeweiligen Maßnahmen zuordnen zu können.



Karte Biotopstruktur

²⁴ 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

Planzeichenerklärung

	GSB	Scherrasen
	UDY / UR.	Sukzession: Ruderalflur
	HE. / HR.	Baumgruppe /-reihe (Robinie, Birke)
	HE.	Baum (Kiefern, Kugelahorn)
	VPX/VPZ	halboffene Bereiche mit Befestigung
	VPZ	versiegelte Flächen (Beton, Asphalt) mit Ritzenvegetation
	VPY	Sonstiger Platz (Verbundsteinpflaster)
	VSY	Straßenverkehrsfläche
	Bl.	Gebäude (ehem. Gewerbe), größtenteils ruinös
	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12/2018	

Kartengrundlage:		Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt Stadt Oranienbaum-Wörlitz Gemarkung Oranienbaum Flur 3 Maßstab 1 : 1.000
Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr)		04/2016
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt		von 2009 Aktenzeichen A18-220-2009-7
Vermessung:	Maßstab	1 : 1.000
	Lagesystem	ETRS89_UTM_32
	Höhenstatus	DHHN 92
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:		
Dipl. Ing. Udo Reimer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Puschkinsalle 47 06846 Dessau-Roßlau		
Telefon:	0340 / 6130 62	
Fax:	0340 / 6130 63	
Email:	vermessung.reimer@t-online.de	
Internet:	www.vermessung-reimer.de	

öffentlichen Straßenverkehrsfläche						
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m²)	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
Biotopbestand/aktueller Zustand						
GSB	Scherrasen	7	370 m²	2.590 WP	370 m²	2.590 WP
VSB	versiegelte Fläche: Straßenverkehrsfläche	0	890 m²	0 WP	890 m²	0 WP
VPY	sonstiger Platz, Verbundsteinpflaster	0	110 m²	0 WP	110 m²	0 WP
Summe:			1.370 m²	2.590 WP	1.370 m²	2.590 WP
öffentliche Straßenverkehrsfläche			1.370 m²	2.590 WP	1.370 m²	2.590 WP

öffentlichen Straßenverkehrsfläche: Planstraße A						
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m²)	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
Biotopbestand/aktueller Zustand						
VPZ	versiegelte Fläche mit Ritzenvegetation (Asphalt/Beton)	1	1.275 m²	1.275 WP		0 WP
Bl.	Gebäude (ruinös)	0	505 m²	0 WP		0 WP
Planung						
VSB	Verkehrsfläche/Straße	0			1.780 m²	0 WP
Summe: Planstraße A			1.780 m²	1.275 WP	1.780 m²	0 WP

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung						
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
Biotopbestand/aktueller Zustand						
UDY/UR.	Sukzession: Ruderalflur Dominanzbestand	5	270 m ²	1.350 WP		
VPX/VPY	halboffene Bereiche mit Befestigung	2	2.020 m ²	4.040 WP		
VPZ	versiegelte Fläche mit Ritzenvegetation (Asphalt/Beton)	1	1.250 m ²	1.250 WP		
Bl.	Gebäude	0	1.035 m ²	0 WP		
Planung						
VSB	Anlieger/Fuß- und Radweg/Verkehrsberuhigter Bereich	0			4.575 m ²	0 WP
Summe:						
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.			4.575 m²	6.640 WP	4.575 m²	0 WP

Allgemeine Wohngebiete (WA)						
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
Biotopbestand/aktueller Zustand						
GSB	Scherrasen	7	2.400 m ²	16.800 WP		
UDY/UR.	Sukzession: Ruderalflur Dominanzbestand	5	4.550 m ²	22.750 WP		
VPX/VPY	halboffene Bereiche mit Befestigung	2	8.000 m ²	16.000 WP		
VPZ	versiegelte Fläche mit Ritzenvegetation (Asphalt/Beton)	1	7.000 m ²	7.000 WP		
Bl.	Gebäude	0	4.700 m ²	0 WP		
Planung						
WA1						
BW.	WA1 (GRZ 0,4 bis 0,5 versiegelbar)	0			9.493 m ²	0 WP
HHB	HSB: Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke	14			233 m ²	3.262 WP
AKY	WA, begrünt / Hausgarten	6			9.260 m ²	55.557 WP
WA2						
BW.	WA2 (GRZ 0,4 versiegelbar)	0			1.808 m ²	0 WP
HHB	HSB: Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke	14			26 m ²	364 WP
AKY	WA, begrünt / Hausgarten	6			2.686 m ²	16.116 WP
WA3						
BW.	WA1 (GRZ 0,4 bis 0,5 versiegelbar)	0			1.573 m ²	0 WP
AKY	WA, begrünt / Hausgarten	6			1.573 m ²	9.435 WP
Summe: Allgemeine Wohngebiete			26.650 m²	62.550 WP	26.650 m²	84.734 WP

Gemischte Baufläche (MI)						
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
Biotopbestand/aktueller Zustand						
GSB	Scherrasen	7	140 m ²	980 WP		
VPX/ VPY	halboffene Bereiche mit Befestigung	2	250 m ²	500 WP		
VPZ	versiegelte Fläche mit Ritzenvegetation (Asphalt/Beton)	1	12.315 m ²	12.315 WP		
Bl.	Gebäude	0	7.900 m ²	0 WP		
Planung						
MI 1						
BW.	MI 1 (GRZ 0,5 bis 0,7 versiegelbar)	0			3.213 m ²	0 WP
PYY	MI 1 begrünt	6			1.377 m ²	8.262 WP
MI 2						
BW.	MI 2 (GRZ 0,5 versiegelbar)	0			265 m ²	0 WP
PYY	MI 2 begrünt	6			265 m ²	1.590 WP
MI 3						
BW.	MI 3 (GRZ 0,5 bis 0,7 versiegelbar)	0			6.280 m ²	0 WP
HHB	HSB: Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke	14			550 m ²	7.700 WP
PYY	MI 3 begrünt	6			2.140 m ²	12.840 WP
MI 4						
BW.	MI 4 (GRZ 0,6 bis 0,7 versiegelbar)	0			4.560 m ²	0 WP
HHB	HSB: Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke	14			1.145 m ²	16.030 WP
PYY	MI 4 begrünt	6			811 m ²	4.863 WP
Summe: gemischte Baufläche			20.605 m²	13.795 WP	20.605 m²	51.285 WP

gewerbliche Bauflächen, eingeschränkt (GEe)						
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
Biotopbestand/aktueller Zustand						
GSB	Scherrasen	7	3.220 m ²	22.540 WP		
HE./HR.	Baumgruppe / -reihe	10	1.000 m ²	10.000 WP		
VPY	sonstiger Platz, Verbundsteinpflaster	0	2.820 m ²	0 WP		
Bl.	Gebäude	0	1.235 m ²	0 WP		
Planung						
GEe 1						
BW.	GEe 1 (GRZ 0,8 versiegelbar)	0			4.588 m ²	0 WP
HEC/ HHB	RSg: Erhalt und Pflege der Gras- und Staudenflur, Anpflanzung von Sträuchern	14			420 m ²	5.880 WP
PYY	GEe 1 begrünt	6			727 m ²	4.362 WP
GEe 2						
BW.	GEe 2 (GRZ 0,8 versiegelbar)	0			2.032 m ²	0 WP

HEC/ HHB	RSG: Erhalt und Pflege der Gras- und Staudenflur, Anpflanzung von Sträuchern	14			290 m ²	4.060 WP
PYY	GEE 2 begrünt	6			218 m ²	1.308 WP
Summe: gewerbliche Baufläche, eingeschränkt			8.275 m²	32.540 WP	8.275 m²	15.610 WP

Grünflächen, privat						
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wert- punkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
Biotopbestand/aktueller Zustand						
UDY/UR.	Sukzession: Ruderalflur, Dominanzbestand	5	1.855 m ²	9.275 WP		
VPX/ VPY	halboffene Bereiche mit Be- festigung	2	1.465 m ²	2.930 WP		
VPZ	versiegelte Fläche mit Rit- zenvegetation (Asphalt/Be- ton)	1	1.525 m ²	1.525 WP		
Bl.	Gebäude	0	1.350 m ²	0 WP		
Planung						
GM./URA	OFL: Sukzession / Pflege Grün- land, ruderaler Gras- und Staudenfluren HB: Maßnahmen zur Schaf- fung von Ausweich- und Er- satzhabitaten	13			1.900 m ²	24.700 WP
GM./URA	OFLG: Grünland Zieltyp Ru- derale Gras- und Staudenflur- en	13			2.915 m ²	37.895 WP
HTA	Optional Gehölzentwick- lung durch natürliche Sukzes- sion, 25% Flächenanteil	17			970 m ²	16.490 WP
HEC/ HHB	GSB: Anpflanzung von stand- ortgerechten heimischen Ge- hölzen	16			410 m ²	6.560 WP
Summe: Grünflächen			6.195 m²	13.730 WP	6.195 m²	85.645 WP
Summe Geltungsbereich			69.450 m²	133.120 WP	69.450 m²	239.864 WP

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	öffentliche Str.	Planstr. A	Straße besonderer Zweckbestimmung
versiegelte Fläche			
Bestand	1.000 m ²	1.780 m ²	2.285 m ²
Planung	1.000 m ²	1.780 m ²	4.575 m ²
Differenz	0 m ²	0 m ²	+ 2.290 m ²
Kompensation einzeln			
Bestand	2.590 WP	1.275 WP	6.640 WP
Planung	2.590 WP	0 WP	0 WP
Differenz	0 WP	-1.275 WP	-6.640 WP

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN - GESAMT -

	Kompensation	versiegelte Fläche
Bestand	10.505 WP	5.065 m ²
Planung	2.590 WP	7.355 m ²
Differenz	-7.915 WP	+ 2.290 m ²

**BAUFLÄCHEN
versiegelte Fläche**

	WA	MI	GEe
Bestand	11.700 m ²	20.215 m ²	4.055 m ²
Planung	12.873 m ²	14.318 m ²	6.620 m ²
Differenz	+ 1.173 m ²	-5.898 m ²	+ 2.565 m ²

Kompensation einzeln

Bestand	62.550 WP	13.795 WP	32.540 WP
Planung	84.734 WP	51.285 WP	15.610 WP
Differenz	+ 22.184 WP	+ 37.490 WP	-16.930 WP

BAUFLÄCHEN - GESAMT -

	Kompensation	versiegelte Fläche
Bestand	108.885 WP	35.970 m ²
Planung (WA, MI, GEe)	151.629 WP	33.811 m ²
Differenz	+ 42.744 WP	-2.160 m ²

GRÜNFLÄCHEN

	Kompensation	versiegelte Fläche
Bestand	13.730 WP	2.875 m ²
Planung	85.645 WP	0 m ²
Differenz	+ 71.915 WP	-2.875 m ²

BEBAUUNGSPLAN - GESAMT -

	Kompensation	versiegelte Fläche
Bestand	133.120 WP	43.910 m ²
Planung	239.864 WP	41.166 m ²
Differenz	+ 106.744 WP	-2.745 m ²

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Oranienbaum	6,95 ha	100 %
<u>- Baugebiete</u>		
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,67 ha	38,42 %
Mischgebiete (MI)	2,09 ha	30,07 %
Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEE)	0,83 ha	11,94 %
<u>- Verkehrsflächen</u>		
Verkehrsflächen, öffentlich	0,32 ha	4,61 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
- verkehrsberuhigter Bereich	0,41 ha	6,04 %
- Anliegerfahrweg	0,03 ha	0,43 %
- Fuß- und Radweg	0,01 ha	0,14 %
<u>- Grünflächen</u>		
Grünflächen, privat	0,59 ha	8,35 %

9. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Ergänzung des Wohn- und Gewerbeangebots im westlichen Stadtteil von Oranienbaum ist ein Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Grundsätzlich besteht dabei der Wunsch nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept, einer maßstäblichen Ergänzung der Baustrukturen südlich des Straßenzuges Krähenberg sowie der Dessauer Straße und damit Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes im westlichen Bahnhofsumfeld von Oranienbaum, unter Berücksichtigung der landschaftsprägenden Grünräume. Eine zumindest für Teile des Plangebietes klar gestalterisch strukturierte Bebauung trägt dieser gewollten Zielstellung Rechnung. Das Plangebiet setzt damit gewissermaßen die stadtteilbezogene Siedlungsbautradition in diesem Bereich von Oranienbaum fort, wenngleich heutige Vorhaben für sich eine zeitgenössisch-moderne Interpretation siedlungsstrukturbildender Bauweisen in Anspruch nehmen.

Die latent hohe Lagequalität soll sich auch innerhalb einer grundsätzlich maßstäblich baulichen Gestaltung widerspiegeln, sodass es erforderlich ist, mit dem Instrument bauordnungsrechtlicher Festsetzungen Verunstaltungen zu vermeiden und damit dem städtebaulich hohen Rang Rechnung zu tragen. Die gestalterischen Festsetzungen regeln somit Fragen der Zulässigkeit von Vorhaben und setzen sich in Form gestalterischer Bestimmungen zum Ziel, die zukünftige Entwicklung des Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes im Hinblick auf die

äußere Erscheinung der Gebäudehüllen zu sichern. Dabei beruhen die Festsetzungen baugestalterischer Art auf der Analyse des die Umgebung des Plangebietes signifikant prägenden Bestandes sowie dem durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz gewollten städtebaulichen Konzept.

Es sollen so in Teilen des Plangebietes charakteristische, ortsbezogene Gestaltungsmerkmale herausgearbeitet werden, Flexibilität ermöglicht und Uniformität vermieden werden.

9.1 Dachformen

Die Festsetzung unterschiedlicher Dachformen, in Abhängigkeit von der Lage der Baugebiete, beruht auf einem gesamtstrukturellen Konzept zu Gebäudetyologien. Um diesem gerecht werden zu können und Verunstaltungen zu unterbinden, sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer auszubilden und in ihrer Stellung zu den öffentlichen Verkehrsanlagen entsprechend auszurichten. Ziel dieser Festsetzung zu den Dachformen ist, in Verbindung mit der Stellung der baulichen Anlagen die besondere Gestaltung der Baukörper, hinsichtlich ihrer Dachformen und Materialien sowie Farbgebung, mit Blick auf die Lage in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte "Gartenreich Dessau-Wörlitz" zu bedingen.

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen mit der entsprechenden Dachneigung eröffnet ein hohes Maß an individueller Freiheit zur Gebäudeausbildung. Gleichzeitig nimmt die Dachneigung auch Bezug auf die in der Umgebung anzutreffenden Dachformen, wenngleich die Dachneigung einer zeitgemäßen Architektursprache entgegenkommt. Damit ist die Fortführung und Ergänzung gleicher Dachformen zur Erzeugung eines gesamtharmonischen Erscheinungsbildes angezeigt.

Die Zulässigkeit von Pultdächern, Walm- oder Krüppelwalmdächern oder anderen Spielarten dachkonstruktiver Gestaltung muss ausgeschlossen werden, um eine klar ablesbare, sich einfügende Struktur modernen Bauens in den historischen Kontext entstehen lassen zu können. Der Ausschluss der vorgenannten Dachformen resultiert des Weiteren aus der Konsequenz, Beliebigkeit im Rahmen der Stadtreparatur einer wichtigen städtebaulichen Fehlstelle im westlichen Stadtgebiet von Oranienbaum zu vermeiden und dem Anspruch, die Erkennbarkeit der zusammengehörigen Typologie gewährleisten zu können.

Das Zusammenspiel von Flachdach und flach geneigtem Satteldach lässt eine harmonische Gesamtwirkung entlang der Erschließungsachsen des Bebauungsplanes erwarten und im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Gedanken der Adressbildung, wie bereits vorstehend in der Begründung ausgeführt, umsetzbar werden.

9.2 Gestaltung der Dachdeckung

Die Festsetzung der Materialien und Farbtöne zur Ausbildung der Dachdeckung ermöglicht ein hohes Maß an individueller Gestaltungsvielfalt. Die moderate, nicht dominante Farbgebung der Dachdeckung bewahrt vor Verunstaltung und stärkt den Grundsatz des ganzheitlichen Gebäudeentwurfs mit Berücksichtigung der Wechselwirkungen sowohl einzelner Bauteile zueinander als auch zu dem gesamten Gebäude. Die Bestimmung der zulässigen Dachdeckung wird stets mit der jeweils zulässigen Dachform korrespondieren. Durch die konsequente Beachtung der gestalterischen Festsetzungen zur Dachdeckung wird künftig Disharmonie im Siedlungsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines stimmigen Gesamtbildes Rechnung getragen.

In Anbetracht des gesamtgestalterischen Anspruchs sind Dachdeckungen mit Eigenschaften im Sinne der Langlebigkeit und Nachhaltigkeit auszuwählen, so dass die Dachdeckung durch bituminöse Dach- und Kunststoffbahnen für geneigte Dachflächen genauso unzulässig ist, wie glänzende, hochglänzende oder glasierte Dachziegel als Deckdeckung, da diese als dominante Bauteile als einzeln herausgestelltes Gestaltungselement wirken würden, was auszuschließen ist, da sonst keine Siedlungsentwicklung im Sinne eines ganzheitlichen Ordnungsprinzips möglich ist.

9.3 Anforderungen an das Fassadenmaterial

Die Festsetzung erfolgt unter Bezugnahme auf traditionell in Oranienbaum vorhandene Putzstrukturen bzw. Bauten mit Klinkerstruktur. Ziel ist die Erzeugung einer möglichst homogenen Struktur der Alt- und Neubebauung. Dieses Ziel muss durch die Festsetzung zur einheitlichen Behandlung der jeweiligen Baukörper im Sinne der Erzeugung einer "ruhenden Basis" gestärkt werden. Auszuschließen sind daher alle von der Festsetzung abweichenden Farbgebungen, wenngleich die einheitlich homogene Fassadenstruktur im Erdgeschoss im 1. Obergeschoss durch festgesetzte Materialwechsel individualisiert werden darf. Dem Wunsch zukünftiger Bauherren hierzu, soll entsprechend entgegengekommen werden.

Der Wechsel des Materials darf durchaus als erkennbare Gestaltungsmethodik fungieren, um die bauliche Masse der jeweiligen Gebäude bei Bedarf akzentuieren zu können. Durch konsequente Umsetzung der Festsetzung wird in Verbindung mit den zulässigen Farbspektren dennoch ein Erscheinungsbild in gesamtharmonischer Weise sichergestellt. Die absichernde Gleichwertigkeit direkt benachbarter Fassaden innerhalb eines Baugebietes bewahrt vor beliebigen Gebäudeerscheinungen, ohne räumlichen und strukturellen Bezug. Gleichzeitig wird unter Beachtung des potenziellen Bauvolumens ein Maß zur individuellen Entfaltung festgesetzt, dagegen ausufernde Vielfalt vermieden. Der optionale Wechsel vom festgesetzten zum wählbaren Material in den Ebenen von Erd- und 1. Obergeschoss wird somit zu einer typologischen Eigenschaft, wenngleich ein Verzicht auf die Abgrenzung nicht unbedingt zu einer strukturellen Schwächung führen würde.

9.4 Anforderungen an die Farbgebung von Fassaden

Die Festlegung des Farbspektrums basiert auf den Grundtönen gelb, rot und braun sowie beige, welches sich aus der gegenwärtig bzw. zukünftig heterogenen Umgebungsstruktur ableitet. Diese 4 Farbtöne stellen zwar ein mitunter gewolltes kontrastierendes Farbspektrum dar, sie verbinden sich aber gleichzeitig wiederum durch die Farbverwandtschaft, sogar bei auf dem ersten Blick stark miteinander kontrastierenden Gebäuden. Gleichzeitig ermöglicht dieses Farbspektrum eine in jedem Fall gute Überleitung zu angrenzenden Bestandsbebauungen.

Eine Differenzierung zwischen den südlich des Straßenzuges Krähenberg gelegenen Teilen des Bebauungsplanes und den an die Dessauer Straße angrenzenden Bereichen hält die Stadt Oranienbaum-Wörlitz für nicht erforderlich, da auch entlang des letztgenannten Straßenzuges die ausgewählten Farbspektren ein harmonisches Miteinander in Bezug zur bestehenden Bebauung bedeuten werden. Die ermöglichte farbliche Vielfalt lässt auf Grund der Farbverwandtschaft wahrscheinlich werden, dass die hiervon erfassten Baugebiete einen individuellen Charakter in ihrem farblichen Erscheinungsbild bekommen, ohne in zu starken Kontrast zu den weiteren, nicht von diesen bauordnungsrechtlichen Vorschriften erfassten Bereichen des Bebauungsplanes zu geraten. Letzteres stellt sich auch dahingehend als unwahrscheinlich dar, da die ausgewählten Farbtöne Farbreihen entstammen, die in ihrer Tonhaltigkeit in jeder Hinsicht gut miteinander harmonieren bzw. Farbspektren definieren, welche marktüblichen, allgemein akzeptierten Fassadenfarbtönen, seien es Klinker- oder Putzfassaden, entsprechen.

Die Einhaltung im Rahmen der Umsetzung durch die Bauherren ohne Abweichung ist prinzipielle Voraussetzung zur Absicherung der zu Grunde liegenden Ordnungsstruktur im Sinne der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

9.5 Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich und/oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen dieser baugestalterischen Festsetzungen durchführt oder wer einer auf Grund dieser baugestalterischen Festsetzungen ergangenen, vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten stellen einen Verstoß gegen die verordnungsrechtlichen Festsetzungen und damit gegen die sachsen-anhaltische Bauordnung dar und werden gemäß § 83 BauO LSA geahndet. Abweichungen können genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafürsprechen, städtebauliche oder gestalterische Gründe nicht dagegenstehen und die Genehmigung nicht durch andere geltenden Vorschriften ausgeschlossen ist. Anträge auf Abweichungen sind schriftlich bei der Gemeinde zu stellen und zu begründen.

10. PLANVERWIRKLICHUNG

10.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Parzellierung der Verkehrsflächen in neuer Zuordnung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch gemäß § 24 BauGB geregelt.

10.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorverkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

10.3 Kosten

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

Die Planung und Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen und Wegen, einschließlich deren Entwässerungsanlagen, Beleuchtung und öffentlichem Grün (Straßenseitenräume) wird kostenseitig durch einen Erschließungsträger getragen und im Ergebnis durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz übernommen. Hierfür wird zwischen Stadt und Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Damit ist eine Erschließungsbeitragserhebung durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ausgeschlossen.

10.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²⁵

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

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

Im vorliegenden Fall werden Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grundes und Bodens hinreichend sein.

10.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diese Planung ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung des Bebauungsplanes soziale

²⁵ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Härten eintreten, wird die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 16.11.2020 bis 16.12.2020 öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am _____.2021 durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Begründung gebilligt.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

.....
Bürgermeister

Anhang:

- Expertise zur Wohnbauflächenentwicklung, TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Droyßig, Stand 17.05.2019
- Farbkonzept

Anlagen:

- Nutzungsbeispiel, Stand 30.10.2019
- Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Vorhaben Abriss von Gebäuden ehemaliges Holzwerk Oranienbaum, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Stand 20.08.2019
- "Historisch-deskriptive Erkundung" Grundstück Oranienbaum, Flur 3 Flurstücke 412 und 415/2 (ehemalige Holzwaren GmbH), Dipl.-Geologe Ingo Weise, Stand 04.04.2013