

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" im Ortsteil Ora-
nienbaum der Stadt Oranienbaum-Wörlitz
Stand: 30.10.2020**

**STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ
ORTSTEIL ORANIENBAUM
WOHNBEBAUUNG HEIDESTRASSE
BEBAUUNGSPLAN NR. 13/2018
ZUSAMMENFASSENGE ERKLÄRUNG**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

30.10.2020

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über das Ergebnis des Gesamtverfahrens Bebauungsplan Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße", Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Oranienbaum

1. PLANUNGSZIEL

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" bestand darin, das Plangebiet am Ortsrand von Oranienbaum, entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Oranienbaum, für die Wohnnutzung im Sinne einer Abrundung der Siedlungsstruktur zu entwickeln. Hierzu hatte der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 23.10.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit dem Bebauungsplan soll für Bauwillige in der Ortslage Oranienbaum eine überschaubare Anzahl von Grundstücken zur Verfügung gestellt werden können.

Die Heidestraße als Erschließungsstraße ist für den zukünftigen Wohnstandort bereits als unbefestigte, gemeindliche Straßenführung vorhanden. Die Inanspruchnahme der in Teilen gewerblich vorgenutzten Flächen war ein wichtiges Argument, den Standort vor der Inanspruchnahme von Flächen in nicht vollständig integrierten Lagen für das Wohnen zu entwickeln.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" des Biosphärenreservates Mittelelbe (Schutzzone III) befindet, wurde durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz parallel zum Aufstellungsverfahren des hiesigen Bebauungsplanes die Vereinbarkeit der zukünftigen baulichen Nutzung geprüft.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen der Bearbeitung des Planungsgegenstandes des Bebauungsplanes Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (s. Kapitel 7.).

Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Landes- und regionalplanerische Festlegungen, immissionsschutzrelevante Rah-

menbedingungen, naturschutzfachliche Entwicklungsziele sowie der Flächennutzungsplan in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und diese durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. D. h., diese Grundlagen wurden dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" gegenübergestellt.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich für das vorliegende Planverfahren über eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) im April/Mai 2019 bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, im Januar/Februar 2020.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie grundsätzliche Beurteilungen im Hinblick auf die Neubebauung im Maßstab des Gartenreiches Dessau-Wörlitz und dabei die Notwendigkeit, baugestalterische Festsetzungen im Bebauungsplankontext zu verankern. Zudem wurde der Maßnahmenumfang im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung, i. V. m. Gehölzentnahmen im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes, diskutiert und im Hinblick auf die Zuständigkeit der jeweiligen Verwaltungsbehörden hinterfragt.

In diesem Zusammenhang nahm zeitweise auch die Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Mittel-Elbe einen gewissen Raum ein. Dies resultierte aus dem Normenwiderspruch hinsichtlich einer zukünftigen Bebaubarkeit innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, hier jedoch mit der Besonderheit der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittlerer Elbe", woraus die Biosphärenreservatsverwaltung im Ergebnis der baulichen Abrundung der Ortslage Oranienbaum zustimmte.

Weitere Hinweise betrafen die Inanspruchnahme von Waldflächen zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellung sowie damit im Zusammenhang stehende Verkehrssicherungspflichten im Bereich der Wohngrundstücke gegenüber zum Plangebiet angrenzenden Waldflächen. Diese Thematik konnte dahingehend einer Klärung zugeführt werden, dass es sich vorliegend nicht um einen Plangeltungsbereich auf einer Fläche mit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt handelte sowie anteilige Verkehrssicherungspflichten, resultierend aus angrenzenden Waldbeständen, auf die zukünftigen Grundstückseigentümer im Plangebiet zu übertragen empfohlen wurde.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen konnten, sofern sie Berücksichtigung finden sollten, in der Begründung zum Bebauungsplan im Ergebnis der Abwägung berücksichtigt werden. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen im Verfahren keine Berücksichtigung finden, wenn sie sich auf die konkrete Objektplanung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bezogen.

Die vorgenannten und alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in der Sitzung am 29.09.2020 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Eine Genehmigung der Bebauungsplansatzung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da diese aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Oranienbaum entwickelt ist.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" erfolgt im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 02.12.2020. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" am selben Tage rechtskräftig.

Es besteht seitens der Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Überzeugung, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Kontext der Wohnbauentwicklung des Gemeindegebietes integrieren lässt und ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gewährleistet werden kann.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße".

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den 30.10.2020

.....
Bürgermeister