

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen" – 4. Änderung**  
**der Stadt Oranienbaum-Wörlitz**  
**Stand: 05.04.2017**

---

**KAPEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 2 – 4. ÄNDERUNG**  
**BEKANNTMACHUNG**

Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

---

**05.04.2017**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ZIELE DER RAUMORDNUNG/ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ENTWICKLUNG DES PLANES/RECHTSLAGE</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Änderungsübersicht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen"</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>GEBIETSABGRENZUNG, BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Baugebiete, Industriegebiete (GI)</b>	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>12</b>
5.2.1	Straßenverkehrs- und Wegeflächen	12
5.2.2	Park- und Stellplatzflächen	13
5.2.3	ÖPNV	13
<b>5.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>5.4</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>14</b>
<b>5.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>5.6</b>	<b>Altlasten/Bodenschutz</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN (UMWELTBERICHT)</b>	<b>15</b>
<b>6.1</b>	<b>Eingriffsregelung, E/A-Bilanz</b>	<b>16</b>
<b>6.2</b>	<b>Waldumwandlung</b>	<b>17</b>
<b>6.3</b>	<b>Besonderer Artenschutz (§§ 44ff BNatSchG)</b>	<b>19</b>
<b>6.4</b>	<b>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG nach Anlage 1 Punkt 18.8 Spalte 2 und Anlage 2 UVPG</b>	<b>20</b>
6.4.1	Merkmale des Vorhabens	20
6.4.2	Standorte des Vorhabens	21
<b>6.3</b>	<b>Merkmale möglicher Auswirkungen</b>	<b>26</b>
6.3.1	Prognose/zu erwartender Zustand (Auswirkungen)	26
<b>7.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 4. ÄNDERUNG</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>28</b>
<b>9.1</b>	<b>Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes</b>	<b>28</b>
<b>9.2</b>	<b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes</b>	<b>29</b>
<b>9.3</b>	<b>Herstellung öffentlicher Straßen und Wege</b>	<b>29</b>
<b>9.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>29</b>

<b>9.5</b>	<b>Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen</b>	<b>29</b>
<b>9.6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>30</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" basiert auf der Grundlage der von der Stadt Oranienbaum am 20.12.1991 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung des Industrie- und Gewerbegebietes "Dessora HPI-Park" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Es handelt sich dabei um die Erschließung von Industrie- und Gewerbeflächen auf ehemals militärisch genutztem Areal (Heeresmunitionsanstalt/VEB Chemiewerk Kapen). Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung wurden bereits mit einer 1. und 2. Änderung in der Vergangenheit an die am Markt gängigen Rahmenbedingungen angepasst, was bspw. den Entfall von anteiligen Sondergebieten für das Gastgewerbe und geänderte Baufeldgrößen, aber auch den Geltungsbereich selbst betraf. Im Rahmen der 3. Änderung wurde für ein zwischenzeitlich auf einer Industrie- und Gewerbefläche am östlichen Rand des Bebauungsplanes angesiedeltes Unternehmen der Bebauungsplan im Hinblick auf die festgesetzten Gebäudehöhen und weitere Einfügekriterien, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angepasst.

Zum vorliegenden Planungsanlass der 4. Änderung wird in Bezug auf dessen Geltungsbereich auf den Planstand der 2. Änderung abgestellt und im Hinblick auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, entsprechend der topografischen Gegebenheiten vor Ort, Bezug genommen sowie Fragen der überbaubaren Grundstücksfläche Änderungsgegenstand. Hinzu tritt eine modifizierte Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich der Einsteinstraße, in Verbindung mit Anpassungen von Festsetzungsgegenständen unmittelbar angrenzender Baugebiete. In letzterem Zusammenhang ist desweiteren die zeitversetzt parallel erarbeitete 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" zu sehen, welche in ihrem Festsetzungsgehalt die rechtssystematische Durchgängigkeit der vorliegenden Planfestsetzungen weiterführt und damit insbesondere hinsichtlich der Fortentwicklung des Plangebietes entlang der südlichen Grenze des vorliegenden Änderungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufzeigen wird (s. auch anliegende Änderungsübersicht).

Mit der vorliegenden 4. Änderung erfolgt eine Anpassung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" an den aktuell voraussehbaren Bedarf – hier industriell nutzbarer Flächen, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Anforderungen an die Bauleitplanung sowie Beachtung von Vorgaben der Regional- und Landesplanung, in Verbindung mit dem Aufgreifen von in der Vergangenheit erteilten Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung für das vorliegende Plangebiet. Damit strebt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung im vorliegenden Teilbereich an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

## 1. ZIELE DER RAUMORDNUNG/ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz wird gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP ST 2010) und Regionalem Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, nicht mehr als Grundzentrum (STP DV)<sup>1</sup>, aber hinsichtlich seiner Lage im ländlichen Raum entlang überregionaler Entwicklungsachsen von Bundes-, Landes- und europäischer Bedeutung benannt. Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Oranienbaum-Wörlitz wird gemäß LEP ST 2010 als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgesetzt. Als Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz und des denkmalpflegerisch-touristischen Netzwerks "Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt" wird die Bedeutung der Stadt besonders für den Tourismus unterstrichen. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System zentraler Orte weiter zu entwickeln (LEP ST 2010 Z 24, REP A-B-W Ziff. 5.5.5 Z).

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. Der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung brach gefallener bzw. fehlgenutzter Flächen, wie ursprünglich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" intendiert, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen zu geben. So steht die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes im Einklang mit der Zielsetzung des Regionalen Entwicklungsplanes, Standorte der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Aus diesen und den in den Vorbemerkungen genannten Erwägungen heraus, wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 17.11.2015 der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" (Aufstellungsbeschluss) gefasst. Nach Prüfung des Vorentwurfes hat die obere Landesplanungsbehörde unter Bezug auf § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz mit der hiermit insbesondere verfolgten Zielstellung, den rechtskräftigen Bebauungsplan auf einer ca. 9,5 ha großen Teilfläche im Hinblick auf aktuelle Planungserfordernisse anzupassen (der Inhalt der Planänderung beschränkt sich hierbei im Wesentlichen auf geänderte Höhenfestsetzungen, Baugrenzen und Baufeldgeometrien sowie eine modifizierte Verkehrsflächenfestsetzung), nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg"

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

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

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wurde mit Datum vom 05.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Damit trat die Rechtswirksamkeit des Planwerkes ein. Die vorliegende 4. Änderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan steht dabei mit seinen Festsetzungen den Darstellungen, u. a. von Gewerbeflächen und Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan nicht entgegen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung in der Fassung der 2. Änderung. Somit wird die 4. Änderung im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt. Die Flächengröße der Bebauungsplanung in der Fassung der 4. Änderung beträgt ca. 9,46 ha.

Mit der Ausarbeitung der vorliegenden 4. Änderung soll letztlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet. Die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" – 4. Änderung entspricht der Liste aus Anlage 1 UVPG Punkt 18.8: "Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan (...) geändert wird (...)." Damit ergibt sich die Notwendigkeit zum Nachweis, dass keine UVP-Pflicht ausgelöst wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.

Das vorliegende Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geführt.

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" wird erforderlich, um dem im Geltungsbereich befindlichen Teilgebiet die Möglichkeit einer zeitgemäßen industriell-gewerblichen Entwicklung zu geben. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst zum Zeitpunkt der 4. Änderung ca. 7,83 % der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes. Die bisher bestehenden Festsetzungen erschweren in Verbindung mit den aktuellen Erweiterungsabsichten eines hier ansässigen gewerblich tätigen Unternehmens dessen positive wirtschaftliche Entwicklung.

Auch in der Vergangenheit wurden durch Betriebserweiterungen hervorbrachte Befreiungsanträge von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zwar genehmigt, jedoch im Sinne einer rechtssystematischen Durchgängigkeit der Planfestsetzungen und der Nachvollziehbarkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, im Hinblick auf die Unternehmensexpansion, im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Bebauungsplanes im in Rede stehenden Bereich, verwaltungsrechtlich nicht als weiterhin regelmäßig praktikierbar angesehen. Mit der vorliegenden Änderung sollen die Befreiungstatbestände der Vergangenheit aufgegriffen und ein zusätzliches Maß an Flexibilität, in Verbindung mit einer erneuten Erweiterungsabsicht des am Standort ansässigen Unternehmens, gewährleistet werden.

Die Befreiungsanträge, welche positiv beschieden wurden, datierten in zwei Fällen aus dem Jahre 1998, in einem Fall aus dem Jahr 2002 und in zwei Fällen aus dem Jahr 2007. Die beiden erstgenannten Befreiungsanträge bezogen sich auf gewünschte Überbauungen der festgesetzten Baugrenzen, die drei weiteren Befreiungstatbestände bezogen sich auf die Höhe baulicher Anlagen im Änderungsbereich. Für die vorliegende 4. Änderung ergeben sich weiterhin Änderungstatbestände in Bezug auf die Erschließung der nördlich und südlich an die Einsteinstraße angrenzenden Industriegebiete GI 2 und GI 5, welches wiederum auch Auswirkungen auf den Verlauf der hier festgesetzten Baugrenzen mit sich bringt. Damit soll die Attraktivität der an die Einsteinstraße angrenzenden Industriegebietsflächen erhöht und die Akquisition von weiteren Unternehmen am Standort begünstigt werden.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich bei vorliegender Änderung um die einer rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt. So wird im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes optional ein bo-

denrechtliches Angebot durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz planungsrechtlich unterbreitet.

### 3.1 Änderungsübersicht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen"

bisheriger Planungsgegenstand (zum Zeitpunkt der Planfassung 2. Änderung)	geänderter Planungsgegenstand
<u>Planzeichnung</u>	
Geschossflächenzahl 1,8	Entfall
Höhe baulicher Anlagen in m über Fahrbahnoberkante	i. T. Höhe baulicher Anlagen in m über HN
abweichende Bauweise	Entfall
Baugrenzen	geänderter Verlauf entsprechend der städtebaulichen Konzeption
Verkehrsflächen, öffentlich	geänderte Geometrie im Hinblick auf die verkehrsorganisatorische Neubewertung
<u>Textliche Festsetzungen<sup>2</sup></u>	
wie 3. Änderung	wie 3. Änderung
Ziffer 8	Entfall

#### neue Planungsgegenstände

Ziffer 2: Überschreitung festgesetzter Bauhöhen  
 Externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Der Festsetzungsumfang der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" soll dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf eines ansässigen Gewerbeunternehmens Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich eine Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen, im Zusammenhang mit den geänderten Baugrenzen, an.

---

<sup>2</sup> Textliche Festsetzungen die die vorliegende 4. Änderung nicht betreffen, wurden nicht aufgeführt. Ihre Rechtsetzungen bleiben im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" auf der Grundlage der Fassung der 2. Änderung unberührt.



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

Das ca. 9,46 ha große Plangebiet der 4. Änderung liegt im nördlichen Teil des Dessora-HPI-Parks der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und wird westlich begrenzt durch das Flurstück 5/17. Die nördliche Begrenzung stellt das Flurstück 147 mit dem hier befindlichen Waldstreifen zwischen dem Industriegebiet GI 2 und der B 107 dar. Im Osten schließt sich das Flurstück 8/8 sowie der weitere Verlauf der Einsteinstraße auf dem Flur 147 und Teilflächen des Flurstücks 108 an, im Süden wird der Änderungsbereich der 4. Änderung begrenzt durch Teilflächen der Flurstücke 104 und 108 sowie der Flurstücke 144 und 157 (Einsteinstraße). Alle v. g. Flurstücke befinden sich in der Flur 11, Gemarkung Oranienbaum.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 4. Änderung ersichtlich.

#### **5. PLANINHALTE**

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

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Plangebiet der 4. Änderung, welche unmittelbar an die Erschließungsstraße der Einsteinstraße angrenzen, als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Eine Einschränkung des Industriegebietes wird auf Grund der Lage im Dessora-HPI-Park nicht erforderlich. Der hälftige Teil der nördlich der Einsteinstraße gelegenen Industriegebietsfläche (GI 2) ist bisher von einem Unternehmen der Lebensmittelindustrie bebaut. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der eines Industriegebietes. Die südliche GI-Fläche (GI 5) zeigt sich gegenwärtig noch unbebaut.

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen auch fernerhin ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der industriellen Nutzung ermöglichen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden so unter Berücksichtigung einer für Industriegebiete typischen Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO kommt hier nicht zum Tragen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Rahmen der 4. Änderung verzichtet, da diese bei industrieller und gewerblicher Nutzung in der Regel sehr stark abhängig ist von den Produktions-/Betriebsbedingungen baulicher Anlagen. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz setzt allerdings die Höhe baulicher Anlagen mit absoluten Bauhöhenbegrenzungen fest. Festgesetzt ist hierbei der höchste Punkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in der textlichen Festsetzung genannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters, der verstärkt für industrielle Nutzungen nachgefragten Anlagenhöhen und der üblicherweise hier anzutreffenden

den Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Auch die Höhenentwicklung benachbarter Baukörper wurde entsprechend beachtet. In Verbindung mit den Geländehöhen aus dem bereits vorliegenden Straßenentwurf wurden zweckmäßiger Weise auch die festgesetzten Bauhöhenbegrenzungen in Meter über HN festgesetzt.

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

Anderes gilt für die Baugrenzen und deren Verlauf sowohl zur Einsteinstraße wie auch zur nördlichen Plangebietsgrenze hin. Hier kam es bereits im Jahre 1998 zu Befreiungen auf Grund notwendiger Überbauungen der Baugrenzenverläufe, sodass mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Aufweitung des Baufeldes bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze des Flurstücks der Einsteinstraße heran erfolgt. Im nördlichen Bereich wird der Baugrenzenabstand zum benachbarten Grundstück von derzeit 10 m auf 5 m reduziert.

Im Bereich des Industriegebietes südlich der Einsteinstraße wird der Verlauf der Baugrenzen im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung beibehalten, bis auf einen kleinen Teilbereich, welcher sich durch den Flächenbedarf der neu angestrebten Verkehrslösung im in Rede stehenden Bereich nach Süden verschiebt. Die Ausbuchtung der Baugrenze nimmt damit unmittelbar Bezug auf den aus den anstehenden Verkehrserfordernissen heraus resultierenden Raumbedarf und führt in diesem Bereich nicht zu Konflikten mit auf der in Rede stehenden Fläche bereits geplanten Vorhaben.

Auf der Teilfläche des Industriegebietes südlich der Einsteinstraße wird in nahezu identischer Weise zu dem auf der Nordseite ausgeführten Argumentationen zur Änderung der zeichnerischen Festsetzungen verfahren. Dies stellt keinen Widerspruch zu den südlich unmittelbar angrenzenden Arealen dar, da diese in der eingangs zu dieser Begründung erwähnten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" der Aktualisierung unterliegen und in inhaltsgleicher Weise den Festsetzungsumfang, wie in der 4. Änderung südlich der Einsteinstraße gegenwärtig erkennbar, besitzen werden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung bleibt gewahrt. Konflikte aus zu beachtenden Nachbarschaften im Bereich des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes oder der nördlich angrenzenden Gehölzbestände resultieren für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz erkennbar nicht.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz davon aus, dass durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" eine gewerblich-industrielle Nutzung in zeitaktueller Form, entsprechend den gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen genutzt werden kann.

#### Hinweis:

Es wird empfohlen, bei Neubebauungen in den festgesetzten Industriegebieten Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Im Bereich des Plangebietes ist mit Grundwasserständen von weniger als 3 m unter Gelände zu rechnen. In der Landesbohrdatenbank erfasste Bohrungen aus der näheren Umgebung trafen Grundwasser in einer Tiefe von 1,50 m bis 2,50 m unter Gelände an.

Falls detaillierte und aktuelle Angaben zum Grundwasserspiegel (u. a. höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) benötigt werden, wird das Einholen einer diesbezüglichen Stellungnahme beim dafür zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Otto-von-Guericke-Str. 5, 39104 Magdeburg) empfohlen.

#### Allgemein gilt:

Für die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

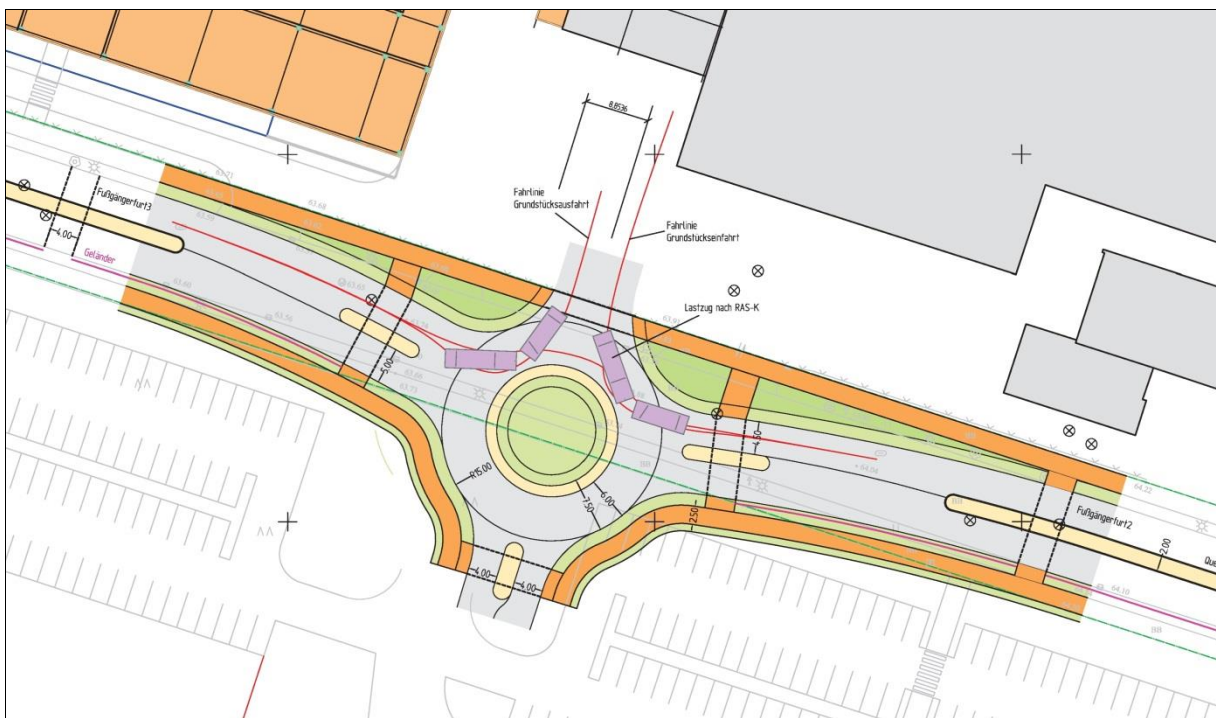
- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wie bislang auch, direkt vor Ort versickert werden.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DSchG ST vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 und des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-

Anhalt (VermGeoG LSA vom 15.09.2004 (GVBl. LSA 2004 S. 716), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 18.10.2012 (GVBl. LSA S. 510)) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

## 5.2 Verkehrsflächen

### 5.2.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung orientiert sich am Bestand. Somit wird die Einsteinstraße als öffentliche Verkehrsfläche zur Andienung der nördlich und südlich gelegenen Industriegebiete in einem Teilabschnitt festgesetzt, welcher zukünftig zusätzlich eine Kreisverkehrsanlage erhalten soll. Demzufolge weitet sich die Dimensionierung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Süden auf. Der momentane Stand des Straßenentwurfes ist informell für den entsprechenden Teilabschnitt auf nachfolgender Abbildung zu erkennen.



Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Das Erfordernis dieser Verkehrsanlage ergibt sich aus den Zu- und Abfahrtsverkehren auf die angrenzenden Betriebsgelände, insbesondere bei Schichtwechseln, um die Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs aufrechtzuerhalten und in diesem Zusammenhang ein höchstmögliches Maß an Verkehrssicherheit bereitstellen zu können. Die weitere Ausgestaltung dieses Verkehrsbauvorhabens obliegt der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zugrunde zu legen. Außerdem sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen. Die DIN 18024-1 Barrierefreies Bauen Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze – beinhaltet Planungsgrundlagen für die barrierefreie Ausführung und Ausstattung, welche zu beachten sind.

### 5.2.2 Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den Baugrundstücken nachzuweisen sein. Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen wird vorliegend nicht für erforderlich erachtet, da die Verkehrsfläche der Einsteinstraße vorrangig der Erschließung der Industriegrundstücke dient. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass betriebsbezogene Verkehre auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebietsgrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden, das Parken entlang der Einsteinstraße ist zusätzlich in den hierfür zugelassenen Bereichen möglich.

### 5.2.3 ÖPNV

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

## 5.3 Ver- und Entsorgung

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

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze von Wasser und elektrischer Energie gegeben. Die Systeme der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind für die vorhandenen Baugebiete im ausreichenden Zustand vorhanden. Die Heranführung weiterer Medien an die Baugebiete ist somit nicht erforderlich. Es wird allerdings darauf

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

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

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

Allgemein gilt:

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

Rechtsgrundlagen:

- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)
- Satzung des Landkreises Wittenberg über die Abfallentsorgung (Abfallentsorgungssatzung) vom 19.12.2007 veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg am 22.12.2007, zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 29.07.2013 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg am 03.08.2013, S. 2)

## **5.4 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten in Form von Über- und Unterflurhydranten im Plangebiet gewährleistet. Darüber hinaus ergeht folgender Hinweis:

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

## **5.5 Immissionsschutz**

Auf Grund der Lage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Weder aus industriell vorhandenen Nutzungen noch aus dem Straßenverkehr heraus sind prognostizierbar Belegungsstärken als negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Gewerbe- und Industriegebiete zur Folge hätten.

## **5.6 Altlasten/Bodenschutz**

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist Teil eines ehemals militärisch genutzten Grundstückes (VEB Chemiewerk Kapen; Heeresmunitionsanstalt) und wird im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastverdachtsfläche geführt. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

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

## **6. UMWELTAUSWIRKUNGEN (UMWELTBERICHT)**

Die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" – 4. Änderung entspricht der Liste aus Anlage 1 UVPG Punkt 18.8: "Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan (...) geändert wird (...)."

Damit ergibt sich die Notwendigkeit zum Nachweis, dass keine UVP-Pflicht ausgelöst wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Hierbei soll übersichtlich ermittelt werden, ob bzw. inwieweit durch das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltwirkungen ermöglicht werden. Unabhängig davon muss die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Industriegebiete jeweils im Einzelgenehmigungsverfahren geprüft werden. Dabei sind dann als ein Beitrag zu den Unterlagen der Antragstellung die Ermittlungen zur Umweltverträglichkeit der jeweiligen Anlage darzulegen.

Gegenstand des hiesigen Vorhabens ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" von insgesamt 9,46 ha. Der Planungsinhalt des Vorhabens beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf geänderte Höhenfestsetzungen und Baugrenzenverläufe sowie Baufeldgeometrien im Zusammenhang mit der Änderung einer Verkehrsflächenfestsetzung. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden damit verändert.

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

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

Im Rahmen der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde für die rechtskräftige Planung eine E/A-Bilanzierung und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen vorgenommen, entsprechende Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, die Regelungen und Maßgaben entstammen dem Grünordnungsplan (s. o.). Die dortigen Ausführungen sind vornehmlich verbal-argumentativ, das heute in Sachsen-Anhalt zur Bilanzierung verwendete sog. LSA-Modell<sup>3</sup> war seinerzeit noch nicht eingeführt.

Durch die Festsetzungen der 4. Änderung wird die für den Eingriffsumfang in die Schutzgüter des Naturhaushaltes besonders relevante zulässige Versiegelungsrate nicht erhöht, es bleibt bei der bisherigen GRZ von 0,8 ohne Überschreitung. Durch die geänderten Bauhöhen und Baugrenzen kommt es nicht zu signifikanter zusätzlicher Bodeninanspruchnahme (über das bisher zulässige Maß hinaus), die Versiegelungsrate steigt lediglich um rd. 100 m<sup>2</sup> für die Flächenanteile, die bisher mit einer GRZ 0,8 zum GI 5 zählten und nunmehr als

---

<sup>3</sup> Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und ME vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. Vom 24.11.2006



Straßenverkehrsfläche – einschließlich Straßenbegleitgrün - festgesetzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Ursprungsplanes war im Geltungsbereich auf verschiedenen, teilweise inzwischen bebauten Flächen Wald vorhanden, der auf Grundlage der zum rechtskräftigen Bebauungsplan bestehenden Waldumwandelungsgenehmigung zwischenzeitlich entfernt wurde (zur Waldumwandlung s. u.).

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes in den frühen 90er Jahren haben sich auf verschiedenen Standorten im ganzen Plangebiet (Gesamtgeltungsbereich) mangels Nutzung oder Pflege auch wieder Biotopstrukturen entwickelt. Dieser Umstand wäre aber auch ohne die 4. Änderung bei Durchführung der rechtskräftigen Planung gegeben und demnach keine sich aus dem hiesigen Verfahren ergebende Umweltauswirkung.

Bei den durch die 4. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung "neuen" Eingriffen handelt es sich um rd. 1.100 m<sup>2</sup> im Bereich der neuen Verkehrsflächen und im GI 5 südlich der Einsteinstraße, wo sich Waldbestand dauerhaft etablieren konnte. Hier kommt es zur Waldumwandlung, auch wenn die Flächen nicht der Versiegelung unterliegen (s. o.). Die heute baumbestandenen Flächenanteile des GI 5 befinden sich - zumindest für den hiesigen Plangeltungsbereich - außerhalb der Baugrenze, so dass die Möglichkeit zum Erhalt grundsätzlich gegeben wäre.

Die übrigen Flächen der 4. Änderungen sind entweder bereits Teil der aktuell bebauten Betriebsfläche oder stellen sich heute als offene, gehölzfreie Flächen dar, die als Grünland gepflegt/bewirtschaftet werden. Die im Grünordnungsplan für die aus dem Ursprungsplan herrührenden Waldflächenfestsetzungen, jenseits der nördlichen Grundstücksgrenzen, (außerhalb des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung) vorgesehenen Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung wurden durchgeführt. Nur teilweise - erfolgreich - durchgeführt wurden die im GOP vorgesehene Straßenbaumbepflanzung in der Einsteinstraße.

## **6.2 Waldumwandlung**

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

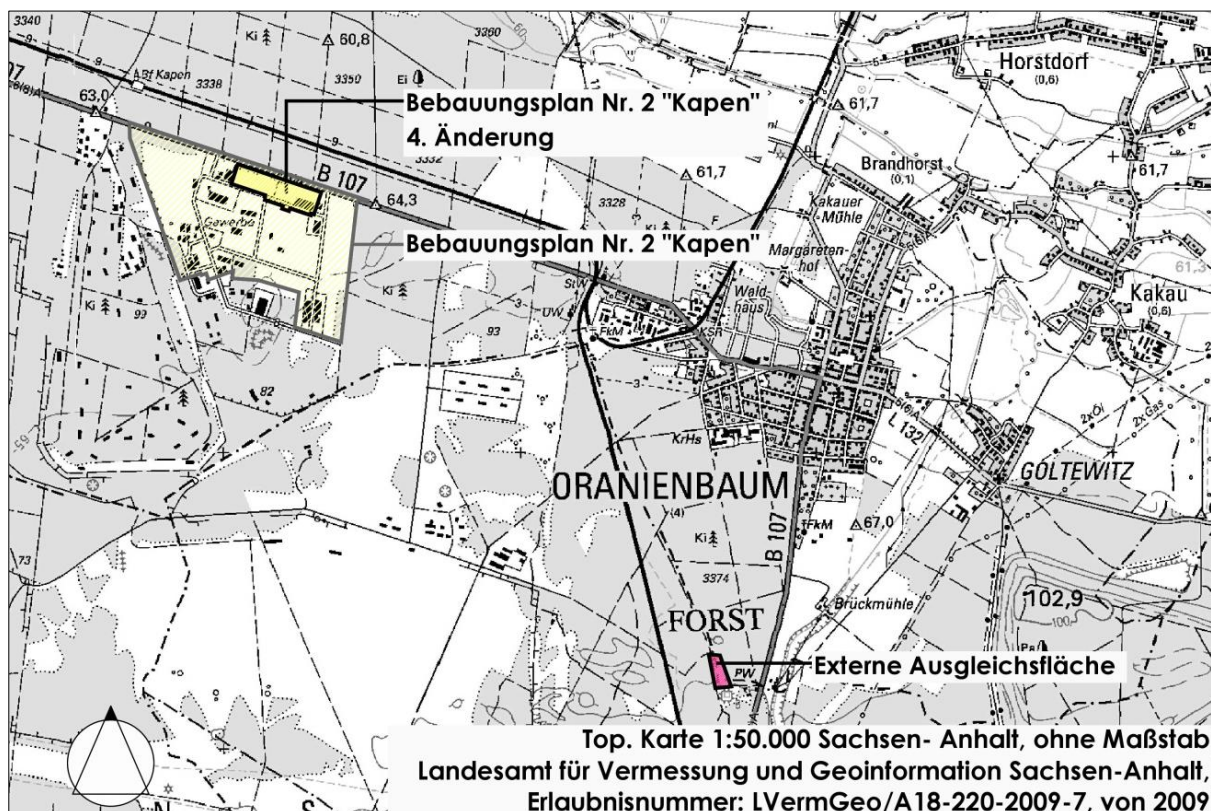
Die seinerzeit dafür vorgesehenen Flächen nördlich der L 131 stehen nicht mehr zur Verfügung, für die im gesamten Plangebiet bereits durchgeführten

Waldumwandlungen sind bisher nur in geringem Umfang (für Einzelvorhaben) Kompensationsmaßnahmen verwirklicht worden. So verhält es sich auch mit der westlich des bestehenden Betriebsgebäudes befindlichen Freifläche, die ehemals als Wald i. S. d. Waldgesetzes anzusprechen war. Der für die dortige Waldumwandlung noch zu leistende Ausgleich beläuft sich zusammen mit dem zusätzlichen/neuen Bedarf für die 4. Änderung auf rd. 2,24 ha.

Um die nötige Kompensation für die Waldumwandlung zu erbringen, wird auf externe Flächen im Stadtwald zugegriffen, die für den Waldbau geeignet sind. Dazu erfolgt die Zuordnung von 2,24 ha auf dem Flurstück 173/2, Flur 1, Gemarkung Oranienbaum. Entwicklungsziel ist die Etablierung von standortgerechten Mischbeständen i. S. d. heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) durch Voranbau mit geeigneten Laubholzarten:

Carpinus Betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Dafür sollen 9.500 Traubeneichen, 1.500 Hainbuchen und 1.400 Winterlinden gepflanzt werden. Die Pflanzung ist bis zur Sicherung des neu begründeten Waldbestandes, mindestens jedoch 5 Jahre zu pflegen und bei Erfordernis entsprechend nachzubessern. Die Aufforstungsfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss durch einen umlaufenden Zaun zu sichern, der nach Kultursicherung aus dem Wald zu entfernen ist.



Für die Waldumbaumaßnahme wurde nach Prüfung der grundsätzlichen Eignung des Standortes eine Vorplanung durch das zuständige Betreuungsförstamt Annaburg durchgeführt. Folgende Angaben sind der dazu erstellten Planungsunterlage Projekt 2016/604-2 Ersatzmaßnahme 4. Änderung Kapen, Teil 1 entnommen, die vollständigen Ausführungen zur forstlichen Vorplanung werden als Anlage beigefügt.

Bei der zugeordneten Fläche aus dem Stadtwald handelt es sich um ein heute 96jähriges Kiefernaltholz, das 2007 durch den Orkan Kyrill geschädigt wurde. Eine Arrondierung erfolgte damals nach Aufarbeitung des Schadholzes nicht, wodurch der Schlussgrad (Kronenschluss) auf 0,6 gesunken ist. In Anbetracht der Bonität, des Alters und des Bestockungsgrades kann der Bestand nicht mehr im Dichtschluss wachsen, aus forstlicher Sicht besteht hier Verjüngungsbedarf. Der in Ansätzen bereits vorhandene Unterstand zeigt, dass ein Voranbau mit Traubeneiche und ihren Begleitbaumarten möglich ist. Dies entspricht auch den Angaben der forstlichen Standortkartierung. Der Standort scheint hinsichtlich seiner Nährkraft besser zu sein als dort angegeben, so dass das Betreuungsförstamt davon ausgeht, dass als Bestandszieltyp Traubeneiche – Hainbuche – Winterlinde realisierbar ist.

Durch die als Folge von Orkan Kyrill zwangsläufige Auflichtung hat sich die spätblühende Traubenkirsche auch im hiesigen Bestand bereits stark ausgebreitet und würde diesen ohne aktive Verjüngungsmaßnahmen zu 100 % überwachsen. Das entspräche weder der hpnV noch den forstlichen Zielstellungen. Auch daraus ergibt sich die Notwendigkeit zum Voranbau mit den genannten Arten und dem Ziel, die Baumart Kiefer durch die Baumart Eiche zu ersetzen. Der Voranbau ist dabei eine Zwischenstufe, die mit Entnahme der Kiefer nach Erreichen der Hiebsreife beendet ist.

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

Bei der Ursprungsplanung wurden die Belange des Artenschutzes auf der seinerzeit geltenden Rechtsgrundlage - vor Einführung der FFH-Richtlinie und EU-Vogelschutzrichtlinie – berücksichtigt. Bei Ortsbegehungen Ende März - Anfang April 2016 bot die freie Fläche nördlich der Einsteinstraße augenscheinlich nur wenig geeignete Strukturen für Bodenbrüter oder als Lebensraum für die Zauneidechse. Der Anteil an lockerem, sandigem Offenboden ist gering, ob die aktuelle Vegetation hinreichend Versteck- und Nahrungshabitate bietet, ist fraglich. Hinsichtlich des zwischen Baufläche und der B 107 bestehenden Waldstreifens kann von Brutvogelvorkommen und zumindest temporärem Auftreten von Fledermäusen ausgegangen werden. Hier bestehen Wechselbeziehungen zu den umgebenden Waldbereichen wie zu den Gehölzbeständen im Plangebiet. Für die von der neuen Verkehrsfläche betroffenen Baumverluste südlich der Einsteinstraße kann davon ausgegangen werden, dass derzeit im Umfeld gleichermaßen gut geeignete Habitatstrukturen ausreichend zur Verfügung stehen.

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

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

##### 6.4.1 Merkmale des Vorhabens

###### 6.4.1.1 Größe

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Nutzung als GI mit einer GRZ von 0,8 ermöglicht. Auch wenn die Flächen gegenwärtig noch nicht vollständig bebaut oder anderweitig versiegelt sind, ist dies bereits zulässig und nicht Inhalt der hiesigen Änderung bzw. der als Folge der veränderten Baugrenzen, Höhenfestsetzung und Verkehrsflächenanpassungen zu ermittelnden möglichen Auswirkungen.

Die Fläche umfasst insgesamt rd. 9,46 ha – überwiegend Industriegebiet, das sich in die beiden Areale GI 2 und GI 5 aufteilt, für die neue Baugrenzen zur Einsteinstraße hin, geänderte Höhenfestsetzungen im GI 2 und geänderte Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Zufahrt von der Einsteinstraße in die beiden GI soll durch eine Kreisverkehrsanlage erleichtert werden, was zur teilweisen Umwidmung von Fläche aus dem GI 5 führt.

Der Festsetzungsumfang der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" soll dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf eines ansässigen Gewerbeunternehmens Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich eine Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen im Zusammenhang mit den geänderten Baugrenzen an.

###### 6.4.1.2 Abfallerzeugung

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

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentli-

chen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren.

#### 6.4.1.3 Umweltverschmutzungen und Belastungen (Emissionen)

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

#### 6.4.1.4 Unfallrisiko (Stoffe und Technologien)

Durch die Inhalte der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 "Kapen", die sich auf Höhenfestsetzungen, Baugrenzen und Verkehrsflächen beziehen, werden keine Auswirkungen erwartet. Das in den Baugebieten anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden, beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die entsprechenden Schutzvorkehrungen zu beachten. Die hergestellte Niederschlagswasserabführung ist somit vorrangig für die Aufnahme des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers bestimmt und auch für die neue Erschließungsvariante mit Kreisverkehr hinreichend.

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

### 6.4.2 Standorte des Vorhabens

#### 6.4.2.1 Bestehende Nutzungen

Der Standort wird derzeit nicht vollständig genutzt, wäre aber auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans als GI vollständig bebaubar und nutzbar. Etwa die Hälfte der GI 2-Fläche im Geltungsbereich der 4. Änderung ist Teil des aktuellen Betriebsgeländes eines Lebensmittelproduzenten, der nunmehr eine Betriebserweiterung plant. Das Areal des Gesamt-Bebauungsplanes war ursprünglich Teil eines großräumigen militärischen Sperrgebietes und entsprechend fanden mehr oder weniger intensive Nutzungen statt (z. B. Chemiewerk Kapen). Der Standort wird durch den Bebauungsplan nachgenutzt, was

unter dem Aspekt sparsamer Flächenverbrauch und Nachnutzung/ Revitalisierung auch von vorhandenen Infrastrukturen als günstig i. S. d. allgemeinen Umweltvorsorge und Nachhaltigkeit angesehen werden kann.

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

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

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht vollständig bebaut, jedoch infolge der zulässigen Nutzung gemäß Bebauungsplan beräumt worden. Im nördlichen Gebietsbereich des GI 2 zeigen sich entsprechend die Spuren dieser Bodenbearbeitung noch teilweise, im nördlichen Drittel der Freifläche existiert kaum Grünland, hier besteht teilweise der Eindruck eines "devastierten" Zustands. Das aktuell genutzte Firmengelände ist eingezäunt, die Stellplatzanlagen westlich des Betriebsgebäudes sind wasserdurchlässig befestigt und mit einigen Baumanpflanzungen bestückt, nördlich davon besteht eine Rasenfläche. Auch alle übrigen Freiflächen im Betriebsgelände sind mit Rasen begrünt und mit Einzelbäumen bepflanzt. Südlich der Einsteinstraße im GI 5 haben konnten sich wegen ausbleibender Nutzung Gehölzbestände etablieren, der Baumbestand wird von Kiefern dominiert, eingemischt sind aber auch Birke und Eiche.

Die sandigen, sauren Böden bieten gute Versickerungsmöglichkeiten bei gleichzeitig geringer Pufferkapazität hinsichtlich eindringender Schadstoffe. Der oberste Grundwasserleiter liegt bei > 3,00 bis < 1,50 m. Das Gelände ist nahezu eben. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind die altdiluvialen Talsande (ursprünglicher Flussverlauf) und Flugsande.

Klimatisch ist der Raum unter subkontinentaler Prägung zu sehen, die jährlichen Niederschlagsmengen sind mit weniger als 600 mm vergleichsweise gering, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 °C. Klimatische Belastungen sind für das Gebiet nicht zu verzeichnen, die Waldflächen erfüllen inzwischen wieder (nach Aufgabe der DDR-Großindustriestandorte der Umgebung) ihre Funktionen als Luftfilter und Frischluftproduzenten. Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich auf den anthropogenen Offenlandstandorten im Laufe der Sukzession subkontinentaler Eiche-Kiefernwald bis Birken-Eichenwald mit Kiefern ansiedeln.

#### 6.4.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter:

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

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

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

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

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

- FFH-Gebiet DE 4140-304 "Dessau-Wörlitzer Elbauen" (ca. 1,3 km nördlich)
- FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet DE 4240-301 "Mittlere Oranienbaumer Heide" (nächste Entfernung ca. 500 m südlich)
- EU-Vogelschutzgebiet DE 4139-401 "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (ca. 1,3 km nördlich)

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

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

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

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

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

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

#### 6.4.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 u. 26 BNatSchG

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

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

#### 6.4.2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 BNatSchG (§ 22 NatSchG LSA)

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

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

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

Schutzgebiete oder Schutzzonen i. o. g. S. sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" nicht vorhanden. In der Umgebung befinden sich Wasserschutzgebiete. Als Folge der hiesigen Änderungsplanung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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



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

Für den Geltungsbereich des Ursprungsplans werden militärische Altlastenverdachtsstandorte geführt, die jedoch von der zuständigen Behörde des LK Wittenberg mit "geringem Handlungsbedarf" (vgl. Screening-Papier, Anlage 6)<sup>4</sup> eingeschätzt werden. Weiterhin erfolgte durch das Landesverwaltungsamt der Hinweis zu: Altlastenflächen "Dessau-Industriepark (Chemiewerk Kapen)" und "TÜP Oranienbaum". Hinsichtlich bereits vorhandener Überschreitungen i. o. g. S. liegen keine Informationen vor.

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

Aus dem "Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion A-B-W" lässt sich diesbezüglich für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz keine Funktion eines Grundzentrums ableiten, Auswirkungen darauf ergeben sich durch die hiesige Änderungsplanung nicht.

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

Für die Umgebung ist aus dem Landesentwicklungsplan sowie dem REP A-W-B besonders das Gartenreich beachtlich: Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich"

Die geänderte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Gl 2 erfolgt in Bezug auf die für industrielle Nutzungen nachgefragten Anlagenhöhen und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) sowie der benachbarten Baukörper, die den Gebietscharakter bestimmen. Als absolute Bauhöhe werden nunmehr 89 m über HN festgesetzt, was 25 m Gebäudehöhe entspricht. Im Gl 5 bleibt es bei 20 m über Fahrbahnoberkante.

Eine erhebliche Auswirkung auf das Dessau-Wörlitzer Gartenreich mit Folgen für den Schutzcharakter wird nicht erwartet, jedoch wurde die geringe Entfernung zum Gartenreich bereits in vorherigen Verfahren als problematisch – aber durch geltendes Baurecht unabdingbar – angesehen. Hinsichtlich der Fernwirkung wird aufgrund der relativ abgeschirmten Lage erwartet, dass die neuen Baukörper zwar je nach Standort sichtbar zwischen den Bäumen hindurch und über den Baumkronen erscheinen, davon aber keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Gartenreich hervorgerufen werden.

---

<sup>4</sup> TÜV SÜD, Abteilung Umwelt Service (Verf.): Standortbezogenes Screening auf UVP-Pflicht, Bericht-Nr. F7205-UVU, Auftrags-Nr. 1016581, München 25.06.07 im Auftrag von eta Energieberatung GbR Pfaffendorf a. d. Ilm für das Biomassekraftwerk (Bebauungsplan Kapen, 3. Änderung)

Sichtachsen und Blickbeziehungen von Bedeutung für den Denkmalwert des Gartenreichs werden nicht erkennbar erheblich betroffen. Auf dem Gelände der Ursprungsplanung vorhandene Schutzobjekte i. o. g. S. werden durch die 4. Änderung nicht beeinträchtigt, im hiesigen Geltungsbereich sind keine Denkmale verzeichnet.

### **6.3 Merkmale möglicher Auswirkungen**

#### 6.3.1 Prognose/zu erwartender Zustand (Auswirkungen)

Für den Plangeltungsbereich der 4. Änderung ist zu erwarten, dass die durch den bestehenden Bebauungsplan vorbereitete Bebauung und Nutzung realisiert wird, wobei im Unterschied zur Ursprungsplanung die zulässigen Gebäudehöhen im GI 2 leicht angehoben werden. Diese Auswirkung ist unmittelbar mit dem geplanten Vorhaben verknüpft und unvermeidbar. Die sich in Zukunft ergebenden weiteren Auswirkungen des Bauens und Betriebens von Industriebetrieben sind als Folgen der rechtskräftigen Bauleitplanung zulässig bzw. Gegenstand anderer Genehmigungsverfahren der konkreten Vorhabenzulassung. In Anbetracht der bereits weit fortgeschrittenen Vorhabenplanung der Betriebserweiterung des im GI 2 ansässigen Lebensmittelproduzenten ist die Realisierung als wahrscheinlich anzusehen.

In Anbetracht der im Plangeltungsbereich quasi flächendeckend zulässigen industriellen Nutzung kann bezüglich der hiesigen Änderungsgegenstände davon ausgegangen werden, dass keine relevanten zusätzlichen Umweltfolgen auftreten werden. Erheblichen Folgen für die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-/EU SPA-Gebietes werden durch die 4. Änderung nicht erwartet. Diesbezüglich wird auch auf die bereits bestehenden Nutzungen im Gebiet mit ihren Bauten, technischen Anlagen und Verkehren sowie Emissionen hingewiesen, die die Attraktivität als faunistischer Lebensraum – gebietstypisch für GI – einschränken.

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

#### 6.4.3.2 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und Bevölkerung)

Standortbedingt sind keine Auswirkungen negativer Art auf die Bevölkerung zu erwarten: Die in der direkten Umgebung des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen beschränken sich auf die Wahrnehmung der Höhe der zulässi-

gen Baukörper und Auswirkungen auf die Gehölzentwicklung südlich der Einsteinstraße sowie Habitatpotenziale (Aufenthalts- oder Teillebensräume) ggf. auch für streng oder besonders geschützte Arten aus dem umliegenden Waldarealen.

Dass sich durch die Inhalte der 4. Änderung nachteilige Folgen für die übrigen Umweltschutzgüter ergeben, ist unwahrscheinlich. Bedingt durch die Beibehaltung der zulässigen GRZ und Versiegelungsrate und der bereits zulässigen und ausgeübten Nutzungen im umgebenden Industriegebiet (hoher Versiegelungs- und Störgrad) sind hier keine zusätzlichen Umweltfolgen zu erwarten.

#### 6.4.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Standortbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 6.4.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

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

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

#### 6.4.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen sind wahrscheinlich. Mit der Durchführung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens treten die Auswirkungen der geänderten Höhenfestsetzungen, Baugrenzen und Verkehrsflächen auf.

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

Bau-, anlagen- und betriebsbedingt sind die Auswirkungen dauerhaft, sie umfassen die beiden festgesetzten Industriegebiete GI 2 und GI 5 sowie die Ver-

kehrfläche und wären nur durch Rücknahme der entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen und Rückbau der Anlagen reversibel.

## 7. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Landkreis Wittenberg teilt eine Stellungnahme vom 09.01.2017 – "Kampfmittelüberprüfung" mit nachfolgendem Inhalt mit:

Die Überprüfung der betreffenden Grundstücke, anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse hat ergeben, dass diese Bereiche auf der Kampfmittelbelastungskarte als ehemals militärisch genutzte Bereiche und damit als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind.

Anbei sende ich Ihnen eine Stellungnahme des technischen Polizeiamtes Sachsen-Anhalt, da hier selbige Flächen betroffen sind.

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt sollte vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen eine Sondierung stattfinden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 4. ÄNDERUNG

Geltungsbereich der 4. Änderung	<b>9,46 ha</b>	<b>100 %</b>
- Baugebiete Industriegebiete	8,66 ha	91,54 %
- Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen	0,80 ha	8,46 %

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

### 9.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist im Plangebiet für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, vorgesehen. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist Eigentümer sämtlicher Verkehrsflächen und Grundstücke des Geltungsbereiches der 4. Änderung. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht über § 24 BauGB geregelt.

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

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

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

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz bereits abgeschlossen. Noch nicht erfolgt ist der Ausbau im Hinblick auf die geänderten Verkehrsflächenfestsetzungen der vorliegenden 4. Änderung. Der Ausbau der für die zusätzliche Erschließung notwendigen Straßenverläufe ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Nach Abschluss der Herstellung der Erschließungsanlagen gehen diese auf die Stadt Oranienbaum-Wörlitz über. Hierzu erfolgen vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

## **9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>5</sup>**

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

## **9.5 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

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

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

Besondere soziale Härten, die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

---

<sup>5</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## 10. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen", Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2016 bis 13.12.2016 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahme in der Sitzung am 07.03.2017 durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Begründung gebilligt.

Oranienbaum-Wörlitz, den .....

.....  
(Bürgermeister)

---

### Anlagen:

- Karte Biotoptypenbestand/Waldumwandlung 4. Änderung, Stand 05.09.2016
- Karte Waldbestand/Waldumwandlung ges. Geltungsbereich, Stand 05.09.2016
- Karte Schutzgebiete, Stand 14.04.2016
- Änderungsübersicht, Stand 05.09.2016