

# IGEK ORANIENBAUM WÖRLITZ



## Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept der Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau 2022/2023

IGEK Oranienbaum-Wörlitz

## Auftraggeber

Stadt Oranienbaum-Wörlitz  
Franzstraße 1  
06785 Oranienbaum-Wörlitz

Pierre Aster  
Hochbau und städtebauliche Entwicklung

## Konzept und Bearbeitung

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt  
Birgit Schmidt  
Sebastian Essig  
Ulrike Kegler

Dessau-Roßlau, den 12.05.2023



Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept

IGEK Oranienbaum-Wörlitz

# Inhaltsverzeichnis

## Teil **A**

Ein IG EK für Oranienbaum-Wörlitz

Zusammenfassung für den eiligen Leser	<u>5</u>
<b>1.</b> Planungsanlass und Zielstellung	<u>18</u>
<b>2.</b> Prozess, Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	<u>19</u>

## Teil **B**

Bestandsanalyse und Handlungsbedarf

<b>3.</b> Bestandserfassung und Analyse der Ausgangssituation	<u>26</u>
3.1. Allgemeine Rahmenbedingungen	26
3.2. Demografische Situation	43
3.3. Bürgerschaftliches Engagement und Gemeinwesen	53
3.4. Wohnungsbestand und Städtebau	56
3.5. Daseinsvorsorge	69
3.6. Mobilität und Verkehrsinfrastruktur	81
3.7. Klima – Umwelt – Landschaft	88
3.8. Tourismus und Gewerbe	94
3.9. Welterbe und Denkmalschutz	101

## Teil **C**

Entwicklungsstrategie und Umsetzungsplanung  
Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge

<b>4.</b> Zusammenfassung Analyse und Einschätzung Handlungsbedarf	<u>107</u>
<b>5.</b> Räumliches Entwicklungskonzept	<u>112</u>
5.1. Räumliches und inhaltliches Leitbild	112
5.2. Alleinstellungsmerkmal und Entwicklungsziele	115

<b>6.</b>	<b>Strategische Handlungsfelder</b>	<b>117</b>
	HF: Weltkulturerbe und Denkmalschutz (A)	117
	HF: Wirtschaftliche Entwicklung und Tourismus (B)	118
	HF: Umgang mit Bestand und Innenentwicklung (C)	119
	HF: Daseinsvorsorge (D)	121
	HF: Umweltfreundliche Mobilität (E)	122
	HF: Klimaschutz und Klimaanpassung (F)	123
	HF: Bürgerschaftliches Engagement & Miteinander der Elf (G)	124
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen und Projekte</b>	<b>126</b>
	7.1. Maßnahmen im Handlungsfeld Weltkulturerbe und Denkmalschutz (A)	126
	7.2. Maßnahmen im Handlungsfeld Wirtschaftliche Entwicklung und Tourismus (B)	127
	7.3. Maßnahmen im Handlungsfeld Umgang mit Bestand und Innenentwicklung (C)	129
	7.4. Maßnahmen im Handlungsfeld Daseinsvorsorge (D)	131
	7.5. Umweltfreundliche Mobilität (E)	132
	7.6. Maßnahmen im Handlungsfeld Klimaschutz und Klimaanpassung (F)	133
	7.7. Maßnahmen im Handlungsfeld Bürgerschaftliches Engagement & Miteinander der Elf (G)	135
<b>8.</b>	<b>Umsetzung und Priorisierung</b>	<b>137</b>
	8.1. Prioritäre Schlüsselmaßnahmen	138
	8.2. Städtebauförderung	146
	8.3. Sonstige Förderoptionen	147
<b>9.</b>	<b>Monitoring, Evaluierung und Fortschreibung</b>	<b>151</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>153</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>155</b>



## Zusammenfassung für den eiligen Leser

Die Kommunen in Deutschland stehen heute vor komplexen Herausforderungen der Stadtentwicklung, die nur im Zusammenspiel von verschiedensten Akteuren aus Kommunalpolitik und Stadtverwaltung, von Wirtschaftsakteuren und Akteuren aus der Zivilgesellschaft sowie Bürgerinnen und Bürgern erfolgreich bewältigt werden können. Beispielhaft seien hier der demografische Wandel, der Strukturwandel im Einzelhandel, der Klimawandel, neue Mobilitätsbedürfnisse oder die Digitalisierung vieler Lebensbereiche benannt. Stadtentwicklung ist eine komplexe Gemeinschaftsaufgabe, für die jede Stadt ihre spezifischen Leitlinien, Schwerpunkte und Umsetzungsprioritäten bestimmen sollte.

Das hier vorliegende Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) ist eine strategische Konzeption, mit der für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz und ihre Ortsteile die Ziele, aktuelle Entwicklungsaufgaben bzw. Handlungsfelder und mögliche Projekte für den Zeitraum der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre beschrieben werden. Es wurde in einem breiten Beteiligungsprozess aus Ortsrundgängen, Bürgerforen, Einbindung der Kommunalpolitik, Gesprächen mit Experten und der Stadtverwaltung über zwei Jahre erarbeitet. Das IG EK verfolgt dabei einen ganzheitlichen Ansatz, es werden die aktuellen Herausforderungen und Aufgabenbereiche beschrieben und die vorgeschlagenen Maßnahmen und Prioritätensetzungen in einen größeren Kontext dargestellt. Das IG EK bündelt zugleich Informationen und Zielvorgaben bestehender Planungen und Konzeptionen. Es kann nach einem Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates nach außen als allgemein gültiger Leitfadens der Stadtentwicklung dienen und sollte nach innen handlungsleitend für Verwaltung und Kommunalpolitik sein.



## Gliederung und Einwohnerentwicklung

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz (Landkreis Wittenberg) besteht aus insgesamt zwölf Ortsteilen und entstand im Zuge der Gebietsreform des Landes Sachsen-Anhalt und existiert in der aktuellen Gebietskulisse seit dem 01.01.2011. Zehn Ortsteile haben einen eigenständigen Ortschaftsrat. Der Haushalt weist seit der Gründung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Defizite auf.

Typologisch unterscheidet das IG EK zwischen der Barockstadt Oranienbaum, der Tourismusstadt Wörlitz, den Elbe-Dörfern Rehsen und Riesigk, dem Bauerndorf Griesen, den Tabak- und Hopfendörfern Kakau, Brandhorst, Horstdorf und den Heidedörfern Goltewitz und Gohrau, die alle ihr jeweils eigenständiges Profil haben, welches weiterentwickelt werden soll.





Oranienbaum-Wörlitz liegt günstig zwischen Dessau-Roßlau und Wittenberg, verfügt über eine gute Straßen- und Autobahn-anbindung sowie eine für den ländlichen Raum relativ gute Nahverkehrs-anbindung mit Bussen. Eine Entwicklungsaufgabe der Zukunft ist der Ausbau des Radwegenetzes, insbesondere der nichttouristischen Routen.

Die Stadt verlor seit 1990 etwa ein viertel ihrer Einwohner. Dies ist maßgeblich auf das negative Geburtensaldo zurückzuführen, da die Wanderungsbilanz relativ ausgeglichen ist. In den kleineren Ortsteilen leben tendenziell mehr Menschen zwischen 40 – 65 sowie Kinder. In den größeren Orten ist der Anteil der Senioren etwas höher. Insgesamt altert die Bevölkerung und der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wird in 15 Jahren um etwa 10% gestiegen sein. Die gute Lagegunst und die vergleichsweise geringen Bodenpreise sind eine Chance zur Bevölkerungszuwanderung.

### Baulandentwicklung und Denkmalschutz

---



In den historischen Ortskernen liegt der Fokus auf der Entwicklung des Wohnens im Bestand im Einklang mit dem Denkmalschutz. Der Neubau von Einfamilienhäusern sollte auf die Hauptorte Oranienbaum, Wörlitz und Vockerode konzentriert werden und dort nur auf Konversionsflächen bzw. im Flächenrecycling erfolgen. In Vockerode ist die Anpassung an den Bevölkerungsrückgang durch einen schrittweisen Rückbau von leerstehenden Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbestand notwendig.

Beinahe das gesamte Stadtgebiet ist Teil des UNESCO-Weltkulturerbes Gartenreich Dessau-Wörlitz und dessen Pufferzone. Daher muss den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt werden. Nötig sind eine Anpassung von kommunalen Planungen und Satzungen an die Ziele des Welterbes und eine bessere Vermittlung des Welterbedenkens.

### Gewerbe und Daseinsvorsorge

---

Die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte liegen im Dessau-Park in Kapen und auf den Gewerbeflächen in Vockerode. Seit Jahren nehmen die Arbeitslosenzahlen ab und es zeichnet sich eine Fachkräftemangel im touristischen Bereich ab.

Die Daseinsvorsorge ist in der Stadt vergleichsweise gut aufgestellt, wobei sich die Angebote auf die beiden größeren Orte Oranienbaum und Wörlitz sowie mit Abstrichen auf Vockerode konzentrieren. Notwendige Anpassungen an den Bevölkerungsrückgang sind weitestgehend erfolgt. Insbesondere bei der ärztlichen Versorgung stellt der anstehende Generationenwechsel eine große Zukunfts-

aufgabe dar. Es gibt bislang noch keine wohnortnahen und dezentralen Formen für das Wohnen und die Pflege im Alter. Das schulische Angebot sowie das Angebot zur vorschulischen Kinderbetreuung sind gut. Allerdings gibt es im Vorschulbereich steigende Kosten, die eine Neuorientierung der Kinderbetreuung sinnvoll erscheinen lassen. Nach der Eröffnung eines Nahversorgers in Wörlitz ist die Nahversorgung vergleichsweise gut. Hervorzuheben sind der gute soziale Zusammenhalt und die Tätigkeiten vieler Vereine oder Initiativen in der gemeinsamen Stadt.

### Stadt und Kulturlandschaft

Die Stadtentwicklung von Oranienbaum-Wörlitz ist eingebettet in eine Landschaft und Region, in der sich die Kulturlandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs mit dem Natur- und Landschaftsschutz des Biosphärenreservats und der landwirtschaftlichen Nutzung überlagern und verbinden. Diese sich überlagernde Formen der Landnutzung und einer aktiven Landschaftsgestaltung sind ein bedeutendes Alleinstellungsmerkmal.

### Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

**Oranienbaum** ist der Hauptort, in dem alle wichtigen Funktionen der Daseinsvorsorge konzentriert sind. Hier sollte auch der Neubau von Wohnungen in Einfamilienhäusern konzentriert werden. Daneben finden sich in Oranienbaum Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen. Neben Wörlitz ist Oranienbaum ein zweites Zentrum für den Tourismus und die Kultur in der Stadt.



**Kapen** ist mit dem Dessora-Industriepark der zentrale wirtschaftliche Standort der Stadt. Daneben sind das Kapenschlösschen und der Sitz des Biosphärenreservats Schnittstellen zur touristischen Entwicklung der Stadt.

**Wörlitz** bleibt der touristische Schwerpunkt, der neben den Parkanlagen, Museen, Kultur- und Bildungsangeboten auch als Wohnort sowie mit wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Nahversorgung, Kita, Grundschule, Hort, Arzt) eine große Attraktivität als Lebensort für Einheimische und kulturraffine Neubürger bietet.

**Brandhorst** ist der kleine Wohnort in der Kulturlandschaft vor den Toren von Oranienbaum ohne Erweiterungsoption.



**Goltewitz** sollte seinen dörflichen Charakter als Wohnort am Übergang zur Heide bewahren und stärken.

**Griesen** ist das historische Bauerndorf vor den Toren von Wörlitz. Die Entwicklung sollte sich auf den historischen Dorfkern konzentrieren und dort eine eigene Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort generieren. Das gilt auch für das Vorwerk Münsterberg, das seinen Charme

als Wohnort aus der Wiederherstellung und modernen Interpretation der historischen Hofstrukturen ziehen sollte.



**Vockerode** führt ein gewisses Eigenleben, da es stärker nach Dessau orientiert ist. Hier konzentrieren sich Wohnen und Funktionen der Daseinsvorsorge. Vockerode bietet reichlich innerörtliche Flächenpotentiale für den Eigenheimneubau und sollte sich auf die Innenentwicklung konzentrieren. Dazu gehört auch der Rückbau leerstehender Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbestand. Daneben ist Vockerode ein Hauptort für Gewerbe (Logistik), Industrie und Dienstleistungen sowie Sitz der Agrargenossenschaft. Durch die Lage an der BAB 9 hätte Vockerode auch das Potential, eine Art „Tor“ zum Gartenreich für überregionale Pkw-Touristen zu sein. Diese Rolle wäre aber nur im Rahmen eines Gesamtentwicklungskonzepts für die touristische Erschließung des Welterbes zu prüfen und zu entwickeln.

**Kakau** und **Horstdorf** haben durch ihre spezifische städtebauliche Struktur und historische Bedeutung einen eigenen Charme als ruhige und ländliche Wohnorte mit dem engen Bezug zur umgebenden (Kultur-)Landschaft und den landwirtschaftlichen Flächen, in die die Orte eingebettet sind. Die Sicherung und Entwicklung dieses historischen Baubestandes in Verbindung zur Land(wirt)schaft ist neben der attraktiven kurzen Verbindung in die Nachbarorte Wörlitz und Oranienbaum Grundlage für eine eigene Wohnqualität.



Die beiden Elbwalldörfer **Rehsen** und **Riesigk** sollten ihre Lagegunst am Elbdeich und der Nähe zum Elberadweg für eine stärkere Einbindung in die touristische Entwicklung der Stadt nutzen. Dazu trägt auch die vielfältige und gut erhaltene historische Bausubstanz aus der Zeit des Gartenreiches bei. Zudem bietet die Lage an den Elbauen im Biosphärenreservat die Chance, mit Angeboten für den Natur- und Aktivtourismus sowie die Naherholung an den Seen den spezifischen Charakter der beiden Dörfer weiterzuentwickeln.

**Gohrau** hat seine Perspektiven in der landwirtschaftlichen, dörflichen Entwicklung als Wohnort mit interessanten Hofstrukturen und großen Flächen, z.B. für Neben- und Hobby-Landwirte und Pferdehalter.

### Alleinstellungsmerkmal und Entwicklungsziele

Die zentrale Qualität und das Alleinstellungsmerkmal der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist die Verbindung der Bewahrung des UNESCO-Weltkulturerbes Gartenreich Dessau-Wörlitz mit der Lebensqualität des 21. Jahrhunderts. In dieser Synthese ist die Stadt ein attraktiver Wohn- und Lebensort in der Region mit zwölf gleichberechtigten Ortsteilen, die sich in ihrer Spezifik und ihrem Profil gegenseitig ergänzen.

Daraus leitet das IGEEK folgende Entwicklungsziele ab:

- Das Welterbe soll in den Ortschaften bewahrt, weiterentwickelt und mit den Ansprüchen an einen modernen Lebensort des 21. Jahrhunderts verbunden werden.
- Die Stadt ist ein attraktiver Wohn- und Lebensort und soll Wohn- und Versorgungsangebote für alle Altersgruppen vorhalten.
- Die Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste sind möglichst umweltfreundlich in Stadt und Region mobil.
- Die Stadt ist ein guter Gastgeber für Besucherinnen und Touristen und zugleich offen für Zuziehende.
- Die zwölf Ortsteile sollen ihre jeweils eigene Identität behalten und jeder Ortsteil einen Beitrag zur gemeinsamen Stadt Oranienbaum-Wörlitz leisten.



Daraus leiten sich die verschiedenen Handlungsfelder und Maßnahmen ab. Insbesondere sind die historischen Ortskerne zu erhalten und zu entwickeln. Die Orte entlang der Elbe und Oranienbaum sollen einen Schwerpunkt auf die touristische Entwicklung legen. Die Planungen und das Management der Stadt Oranienbaum-Wörlitz sollen gemeinsam und aufeinander abgestimmt, mit denen des Biosphärenreservats Mittlere Elbe und dem UNESCO-Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz erfolgen, da die Stadt hier Stadt „Betroffene“ und gleichzeitig wichtiger Partner bei deren Erstellung und Umsetzung ist. Inhaltlich sind das in Aufstellung befindliche Klimaschutzkonzept, die Erstellung eines Kitakonzepts zur Sicherung der flächen-deckenden Versorgung in der Stadt sowie ein Radwegekonzept wichtige Fachkonzepte zur Vertiefung und Konkretisierung einzelner Handlungsschwerpunkte der Ortsentwicklung.



Die Ergebnisse der Analyse und die Entwicklungsziele resultieren in der Ausarbeitung von sieben Handlungsfeldern, in denen die Stadt Oranienbaum-Wörlitz tätig werden sollte, um die im IGEEK formulierte Zukunftsvision bzw. die Entwicklungsziele erreichen zu können.

Den Handlungsfeldern sind insgesamt 31 Maßnahmen zugeordnet, die den Weg der Zielerreichung beschreiben.

### Handlungsfelder und Maßnahmen

---

#### Handlungsfeld A: Weltkulturerbe und Denkmalschutz



Der UNESCO-Welterbestatus ist ein großes, vielleicht das wesentlichste Potential der Ortsentwicklung. Es ist aber bisher zu wenig im Selbstverständnis der Stadt verankert und wird zu wenig genutzt. Das Ziel des Handlungsfeldes ist es einen Weg hin zu einem lebendigen, gelebten und modernen UNESCO-Weltkulturerbe zu beschreiten. Dies erfordert (Er)klärung sowie verbindliche und transparente Regelungen für die Bauleitplanung, die Energiewende und die bauliche Ausgestaltung privater Objekte und Räume. Das Welterbe soll bezüglich des Tourismus ausgedehnt werden auf die Fläche, die es auch tatsächlich umfasst. Diese Aufgaben im Handlungsfeld A „Weltkulturerbe und Denkmalschutz“ weist viele Schnittstellen zu den Handlungsfeldern Tourismus, Innenentwicklung und Daseinsvorsorge auf.

- A1: Erarbeitung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans und Anpassung kommunaler Bauleitplanungen an den Weltkulturerbestatus
- A2: Bauberatung für private Eigentümer im Weltkulturerbe aufbauen und Förderung mit dem Land für einen mittelfristigen Zeitraum grundsätzlich regeln
- A3: Willkommenspaket für Käufer von Immobilien schnüren (u.a. mit Infobrief vom Bürgermeister zum Weltkulturerbe)
- A4: Für jede Ortschaft eine kommunale Ortsbild-Fibel im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern und den Denkmalbehörden erstellen
- A5: Kommunikation und Bildung zum Thema Weltkulturerbe, Welt-erbemarketing auch für Orte außerhalb der Schlösser und der Parkanlagen



#### Handlungsfeld B: Wirtschaftliche Entwicklung und Tourismus

Hier gilt es zunächst, die wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeindeentwicklung zu stabilisieren und auszubauen. Das geschieht durch die Bereitstellung von freien Gewerbeflächen und die Unterstützung und Begleitung ansiedlungswilliger Unternehmen, aber auch durch eine gute Vernetzung und Kommunikation mit den bestehenden Unternehmen in der Stadt. Daneben sind die Fortsetzung des Breitbandausbaus und die Nutzung der Chancen

der Digitalisierung für die Ansiedlung von Dienstleistungen, Arbeit im Homeoffice oder die Verwaltung selbst wichtige Faktoren für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.

Insbesondere die touristische Entwicklung und Profilierung der Stadt in den Bereichen Kultur-, Natur- und Aktivtourismus sind zu unterstützen. Für die Zukunft muss es gelingen bestehende touristische Angebote von der Konzentration auf die Parkanlagen in die Fläche zu lenken, bspw. durch die Anbindung des Elberadweges an die Orte, Unterkünfte, ein touristisches Leitsystem etc. Dabei ist eine zentrale Aufgabe den Fachkräftebedarf für den Saisonbetrieb zu decken und daneben ganzjährige Angebote aufzubauen. In diesem Handlungsfeld gibt es enge Verknüpfungen mit allen anderen Handlungsfeldern, insbesondere umweltfreundliche Mobilität, Klimaschutz und Klimaanpassung, Innenentwicklung sowie Welterbe und Denkmalschutz.



- B1: Unterstützung und Begleitung von Unternehmen bei der Ansiedlung auf freien Gewerbeflächen (Schwerpunkte DESSORA-Park, Vockerode)
- B2: Fortsetzung Breitbandausbau und Digitalisierung für Dienstleister, Handwerk und Gewerbe
- B3: Welterbezentrum umsetzen (in Verantwortung der KSDW)
- B4: Klimagerechter Umbau des Großparkplatzes
- B5: Anbindung der Elbedörfer an den Elberadweg
- B6: Schaffung eines touristischen Leitsystems in allen Ortsteilen

### Handlungsfeld C: Umgang mit Bestand und Innenentwicklung

Bei der weiteren baulichen Entwicklung der Stadt sollte der Fokus auf der Bestandsentwicklung liegen, was insbesondere eine Schlussfolgerung aus den seit Jahren abnehmenden Einwohnerzahlen ist. Die angestrebte Innenentwicklung folgt auch den Anforderungen aus dem Klimaschutz und der Denkmalpflege des Welterbebestandes. Neubauten sollten nur innerhalb der Ortslagen und durch die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Flächenrecycling/-konversion, vor allem in Oranienbaum als Hauptort (und Vockerode) erfolgen. Im Sinne der Bestandsentwicklung sind vor allem die denkmalgeschützten Problemimmobilien in den Ortskernen in den Blick zu nehmen. Die Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz muss dabei mit Aspekten des Klimaschutzes und aktueller Lebensqualität verbunden werden. Energetische Quartierskonzepte und -lösungen und die Unterstützung der Eigentümer, z.B. durch Beratung, sind mögliche Lösungsansätze dafür.



- C1: Ziele, Maßnahmen und Förderkulissen in den Erhaltungssatzungsgebieten in Wörlitz und Oranienbaum evaluieren
- C2: Bauland- und Potentialkataster als Vermarktungs- und Werbeinstrument aufbauen
- C3: Konversion von brachgefallenen Bestandsflächen zu Bauland oder als Landschaftsbestandteil unterstützen
- C4: Eigentümermoderator für den Umgang mit Problemimmobilien einsetzen
- C5: Unterstützende Dorfmoderation zur Projektentwicklung einrichten (z.B. in Rehsen oder Goltewitz)

### Handlungsfeld D: Daseinsvorsorge

Das Angebot der Daseinsvorsorge, d.h. Kita, Hort, Schule, Nahversorgung, Angebote für Jugendliche, medizinische Versorgung, Altenpflege, Feuerwehr und Katastrophenschutz, sind in Oranienbaum-Wörlitz weitestgehend als gut zu bewerten. Das bestehende Angebot ist zu sichern. Insbesondere im Bereich der Kitas sind vor dem Hintergrund steigender Kosten und dem Entwicklungsziel wohnortnahe Betreuungsangebote zu erhalten, gute Lösungen zu entwickeln. Für die kleineren Ortsteile ist daneben der Ausbau kleiner, alternativer Nahversorgungsangebote eine wichtige Zukunftsaufgabe. Der Generationenwechsel in der medizinischen Versorgung muss von der Gemeinde proaktiv begleitet werden, um hier mittelfristig Fehlbedarfen vorzubeugen.

Der demografische Wandel erfordert es sich mit einer alternden Stadt auseinanderzusetzen. Dazu gehören sowohl die Themen der Abbau von Barrieren als Querschnittsthema sowie die Entwicklung altersgerechter, wohnortnahe Wohnangebote und ambulanter Betreuung. Hier sind gute Lösungen abseits bestehender Angebote gefragt. Neben der „alternden Stadt“ müssen zudem auch zielgruppenspezifische Angebote der Jugendarbeit, abseits bestehender Konzepte wie bspw. einem Jugendclub, aufgebaut werden. Für beide Zielgruppen stellt die Stärkung eines guten ÖPNVs einen wesentlichen Teil der Lebensqualität durch PKW-ungebundene Mobilität dar.

- D1: Wohnen im Alter und Pflegeangebote als wichtiger Standortfaktor
- D2: Wohnortnahe Kita- und Hortangebote sichern, Erstellen eines Kitakonzeptes
- D3: Bestehende Nahversorgungsangebote sichern und kleinteilig ergänzen



## Handlungsfeld E: Umweltfreundliche Mobilität

Das Handlungsfeld steht vor dem Hintergrund der Mobilitätswende. Ziel ist es die Erreichbarkeit aller Ortsteile zu sichern und ein umweltfreundliches Mobilitätsangebot im ländlichen Raum zu organisieren, mit Anbindung an die Nachbarstädte Dessau-Roßlau, Wittenberg und Gräfenhainichen (und ihre Bahnhöfe). D.h., es geht um die Organisation eines umweltfreundlich(er)en Verkehrs und eines attraktiven Mobilitätskonzepts, das neben dem Auto die Infrastruktur und Nutzung von Rad und Bus sowie der DWE einschließt. Die hohen Auspendlerzahlen verweisen auf den Handlungsbedarf. Ebenso sind die Entwicklung neuer Mobilitätskonzepte in den Randzeiten und am Wochenende wichtig für den Tourismus und als Haltefaktor für den ländlichen Raum, insbesondere für jugendliche und ältere Menschen.



Ein zentrales Thema der Mobilität der Zukunft ist der Ausbau nicht touristischer Fahrradroutes im Stadtgebiet, zwischen den Ortsteilen. Daneben soll der Durchgangsverkehr in Ortschaften durch geeignete Maßnahmen gebremst werden, um sichere (Schul) Wege für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Das Leitbild der Lebensqualität im 21. Jahrhundert und der Schutz des Welterbes und des Biosphärenreservates legen ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept nahe.

- E1: Ausbau der Radwege zwischen den Ortsteilen
- E2: Bauliche Maßnahmen zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit an den Ortseingängen
- E3: Ausbauplanung B 107 in Oranienbaum nach geltenden denkmalrechtlichen Regelungen
- E4: Qualifizierung des ÖPNV jenseits des Schülerverkehrs

## Handlungsfeld F: Klimaschutz und Klimaanpassung

Klima- und Umweltschutz ist ein zentrales Querschnittsthema in der zukünftigen Ortsentwicklung sowie der Boden- und Flächennutzung. Dazu gehören die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs und die Umstellung der Energie- und Wärmeversorgung privater und kommunaler Gebäude und Einrichtungen ebenso wie die Verknüpfung umweltfreundlicher Mobilitätsangebote. Das derzeit in Erarbeitung befindliche Klimaschutzkonzept der Stadt beschreibt die Ausgangsbedingungen sowie konkrete Handlungsansätze in den verschiedenen Bereichen der Ortsentwicklung. Daneben stellt das Wassermanagement in der Region (Hochwasserschutz, Wasserspeicherung, Regenwassernutzung, Grabenpflege ...) eine wichtige Zukunftsaufgabe dar. Das Handlungsfeld ist eng ver-



flochten mit den Handlungsfeldern umweltfreundliche Mobilität im ländlichen Raum und Bestands- und Innenentwicklung.

- F1: Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen bei allen öffentlichen Projekten
- F2: Energetische Sanierung des Gebäudebestandes und Energieversorgungskonzepte mit erneuerbaren Energien neu organisieren
- F3: Strategisches Wassermanagement in der Region aufbauen
- F4: Renaturierung und Pflege von Gewässern (Dorfteiche, Regenwassereinleitung, Grabensysteme)



### Handlungsfeld G: Bürgerschaftliches Engagement und Miteinander der Elf

Für die weitere Stadtentwicklung ist die Zusammenarbeit von Zivilgesellschaft, Stadtverwaltung und –politik eine wichtige Voraussetzung. Die aktive Stadtgesellschaft in Oranienbaum-Wörlitz zeichnet sich dadurch aus, dass die verschiedenen Fähigkeiten und Qualitäten der Ortsteile im Zusammenspiel erfolgreich sind. Wichtige Akteure des bürgerschaftlichen Engagements sind die Ortschaftsräte und die aktiven Heimat-, Feuerwehr-, Sport- und andere Vereine.

Die funktionale und gestalterische Aufwertung der Ortsmitten als Identifikations- und Treffpunkt sowie die Stärkung und Vernetzung lokaler Angebote, wie gemeinsame Arbeitseinsätze, Feste und andere Kulturveranstaltungen stellen Zukunftsaufgaben der Ortsentwicklung dar, immer mit dem Ziel der Stärkung des jeweils eigentümlichen Profils der Ortsteile.



- G1: Partnerschaft von Kommunalpolitik, Stadtverwaltung und Bürgergesellschaft aktiv leben
- G2: Dorfgemeinschaftshaus in Goltewitz entwickeln
- G3: Vorhandene kulturelle und soziale Aktivitäten in den Ortsteilen unterstützen und vernetzen
- G4: Jugendgerechte Ortsentwicklung aktiv leben

### Prioritäre Maßnahmen und Umsetzungsstrategie

---

Die Umsetzung der Maßnahmen orientiert auf einen Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre. Die praktische Umsetzung erfordert unterschiedlichste Voraussetzung von Dialogprozessen, über politische Grundsatzbeschlüsse, weitere konzeptuelle Vorbereitung bis hin zur Beantragung und Bewilligung geeigneter Fördermittel. Stadtentwicklung lebt in einem hohen Maß von Kontinuität und Verläss-

slichkeit und dem Gemeinschaftswillen aller städtischen Akteure. Neben einer geeigneten, stabilen Finanzierung der Vorhaben sind die Absicherung personeller Kapazitäten angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels wichtige Rahmenbedingungen.

Für die Umsetzung definiert das IGEEK sieben Schlüsselmaßnahmen, die prioritär angegangen werden sollten.

- A1: Erarbeitung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans und Anpassung kommunaler Bauleitplanungen an den Welterbestatus
- A2: Bauberatung für Eigentümer im Welterbe
- A4: Ortsbild-Fibeln im Dialog mit Bürgerschaft und Denkmalbehörden erarbeiten
- C1: Erhaltungssatzungsgebiete Oranienbaum und Wörlitz anpassen
- D2: Wohnortnahe Kita- und Hortangebote sichern, Erstellen eines Kitakonzeptes
- E1: Ausbau der Radwege zwischen den Ortsteilen
- G3: Vorhandene kulturelle und soziale Aktivitäten in den Ortsteilen unterstützen und vernetzen



Für die Umsetzung empfiehlt das IGEEK-Team ressortübergreifende Arbeits- und Kommunikationsstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung zu pflegen sowie bei Bedarf themen- und projektbezogene Arbeitsgruppen zu bilden, die den Fortgang der vorgeschlagenen Maßnahmen vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Ziele und Entwicklungen begleiten.

In regelmäßigen Abständen soll die Umsetzung des IGEEKs evaluiert werden sowie eine Fortschreibung der Daten im Zuge eines Monitorings erfolgen. Etwa alle fünf Jahre ist zu prüfen, ob das IGEEK, angesichts veränderter Rahmenbedingungen, einer Fortschreibung bedarf. Dieser Prozess ist im Sinne des Handlungsfeldes „Bürgerschaftliches Engagement und Miteinander der Elf“ durch eine gute Beteiligung der Stadtgesellschaft zu begleiten.





# Teil A

Ein IGEK für Oranienbaum-Wörlitz

# 1.

## Planungsanlass und Zielstellung

Die Städte und Gemeinden in Deutschland stehen heute vor komplexen Herausforderungen der Stadtentwicklung, die nur im Zusammenspiel von verschiedensten Akteuren aus Kommunalpolitik und Verwaltung, von Wirtschaftsakteuren und Akteuren aus der Zivilgesellschaft sowie Bürgerinnen und Bürgern erfolgreich bewältigt werden können. Beispielhaft seien hier die Bewältigung des demografischen Wandels, der Strukturwandel im Einzelhandel, der Klimawandel, neue Mobilitätsbedürfnisse oder die Digitalisierung vieler Lebensbereiche benannt. Stadtentwicklung ist eine komplexe Gemeinschaftsaufgabe, für die jede Stadt ihre spezifischen Leitlinien, Schwerpunkte und Umsetzungsprioritäten bestimmen sollte.



Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat beschlossen, ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) für die Gesamtstadt und die Ortsteile erarbeiten zu lassen. Das IG EK ist eine informelle Planungsgrundlage, die durch einen Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates ihre Wirksamkeit entfaltet. Mit dem IG EK wird eine strategisch-planerische Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile für die nächsten 10-15 Jahre vorgelegt. Die Erarbeitung des Konzepts wurde unter maßgeblicher Beteiligung und im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt und der Ortsteile erarbeitet.

Das Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz verwendet deshalb im Folgenden die Begriffe Stadt- und Gemeindeentwicklung synonym.

Mit dem IG EK werden aktuelle und mögliche künftige Entwicklungen abgebildet und so die Grundlagen zur Steuerung der Stadtentwicklung und die Umsetzung konkreter Maßnahmen der Gemeindeentwicklung gelegt. Es ist auch die Grundlage für die Konkretisierung, Fortschreibung oder Neuauflage von Fördergebieten und die Beantragung von Fördermitteln.



Die Erarbeitung des IG EK mit aktiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der elf Ortsteile und Ortschaften sicherte das Einbringen der Expertise und Sachkenntnis der Bürgerinnen und Bürger als „Experten“ in eigener Sache. Dieser Beteiligungsprozess war auch ein weiterer Baustein für das Zusammenwachsen der Ortschaften zu einer gemeinsamen Stadt Oranienbaum-Wörlitz, die die sehr unterschiedlichen Voraussetzungen und Qualitäten der Ortschaften in eine gesamtstädtische Entwicklung und das Gemeinwesen der Stadt einbringt.

## 2.

### Prozess, Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Es war von Anfang an das Ziel der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, das IG EK als parallelen Prozess von planerischer Arbeit am Konzept und einer möglichst frühzeitig einsetzenden, den gesamten Arbeitsprozess „begleitenden“ Beteiligung auszugestalten. Insgesamt gab es drei unterschiedliche Beteiligungsformate:

#### Bürgerforum

Das öffentliche Bürgerforum diente der Vorstellung und Diskussion von Zwischenergebnissen mit allen interessierten Bürgern, der vertiefenden Diskussion ausgewählter Themen und Fragen sowie dem Aufnehmen von Hinweisen, Vorschlägen und Ideen der Bürgerinnen und Bürger. Die Foren hatten dabei das Ziel, den Prozess der Erarbeitung des IG EK transparent, nachvollziehbar und verständlich zu gestalten und die teilnehmenden Personen zum Mitmachen anzuregen.

In den Foren wurde über den jeweiligen Arbeitsstand informiert und in verschiedenen Mitmach-Formaten wie thematischen Arbeitsgruppen, World-Cafés oder offenen Diskussionsrunden ausgewählte Fragestellungen oder Themen der Stadtentwicklung besprochen. An den drei Foren nahmen jeweils zwischen 30 und 80 Personen teil, sie kamen aus der Kommunalpolitik, aus der Bürgerschaft, von Unternehmen und aus der Stadtverwaltung.



Abb. 1: Impressionen aus den Bürgerforen in Oranienbaum, Vockerode, Wörlitz

### Lenkungsrunde

---



Sie bestand aus dem Bürgermeister, Vertretern des Bauamtes, den Fraktionsvorsitzenden des Stadtrates sowie den 10 Ortsbürgermeisterinnen und -bürgermeister. In der Lenkungsrunde wurden die Zwischenergebnisse durch die Kommunalpolitikerinnen reflektiert, eingeordnet und bewertet. Zugleich diente die Lenkungsrunde auch zur Steuerung des Prozesses sowie der frühzeitigen und kontinuierlichen Beteiligung der Kommunalpolitik an der Diskussion und Erarbeitung der zentralen Themen und Aufgaben der Gemeindeentwicklung. Die Lenkungsrunde tagte nichtöffentlich und sicherte so eine offene Diskussion und eine frühzeitige Einbindung der politischen Vertreter aus dem Stadtrat und den Ortschaften ab. Die Lenkungsrunde tagte insgesamt dreimal, jeweils mit einem zeitlichen Vorlauf vor den öffentlichen Foren und den diskursiven Ortsrundgängen.

### Diskursive Ortsrundgänge

---

Um die konkrete Situation in den einzelnen Ortsteilen exakter zu erfassen und abzubilden, fanden im Zeitraum Juni/Juli 2022 gemeinsame diskursive Ortsrundgänge mit den Bürgerinnen und Bürgern in der jeweiligen Ortschaft statt. Die Rundgänge wurden zusammen mit der zuständigen Ortsbürgermeisterin oder den Ortsbürgermeistern vorbereitet und in Form eines gemeinsamen Spaziergangs oder einer gemeinsamen Radtour durchgeführt und führte zu mehreren Stationen in der Ortschaft. Hier konnte gemeinsam über die Einschätzung der Situation, mögliche Handlungsfelder und denkbare Maßnahmen zur Verbesserung der Situation gesprochen werden.



An diesen diskursiven Ortsrundgängen nahmen zwischen 10 und 40 Personen teil. Sie boten gute Gelegenheit sowohl den Blick und die Einschätzungen des Bearbeitungsteams vorzustellen als auch die Hinweise, Fragen und Vorschläge der Bewohnerinnen und Ortschaftsräte aufzunehmen und abzugleichen. Insbesondere das direkte vor Ort Besichtigen von konkreten Problemen, Gebäuden, Orten, aber auch gelungenen Beispielen der Ortsentwicklung erbrachte sehr konstruktive und vielfältige Hinweise auf Handlungsbedarfe, Handlungsfelder und mögliche Maßnahmen in den einzelnen Ortschaften. Die Ergebnisse der diskursiven Ortsrundgänge wurden in Ortsprofilen zusammengestellt, mit den Ortsbürgermeisterinnen rückgekoppelt und zusammenfassende Ergebnisse beim zweiten Bürgerforum öffentlich vorgestellt und diskutiert.



Abb. 2: Impressionen aus den Ortsrundgängen und Rundfahrten

### Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Der Dreischritt aus verwaltungsinterner Diskussion, Lenkungsrunde und öffentlichen Bürgerforen und Ortsrundgängen hat sich bei der Bearbeitung sehr bewährt. Dabei diente die verwaltungsinterne Abstimmung zunächst der Prüfung der Arbeitsergebnisse, aber auch

der Ergänzung fehlender Informationen, Daten oder Unterlagen. Zudem konnten in der Arbeit aufgetretene Fragen des Bearbeitungsteams geklärt werden. Die Lenkungsrounden und die verschiedenen Beteiligungsformate haben für die inhaltliche Arbeit des Planungsteams wesentliche Impulse und eine Vielzahl an Anregungen und Hinweisen gegeben.



Im Rückblick ist festzustellen, dass die Foren und die diskursiven Ortsrundgänge geholfen haben, bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ein breites Verständnis für die Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen sowie die vorgeschlagenen Prioritätensetzungen entstehen zu lassen. Durch die Foren konnte zugleich die politische Beschlussfassung des IG EK inhaltlich vorbereitet werden.

Zu allen öffentlichen Terminen von Forum und Ortsrundgängen erfolgte eine Einladung über das Amtsblatt, über Aushänge, die Mitteldeutsche Zeitung und über soziale Medien. Die in der Stadt erscheinende Mitteldeutsche Zeitung hat mehrfach und zum Teil umfassend darüber berichtet. Die einführenden Präsentationen und wesentliche Meilensteine des IG EK-Prozesses sind von der Stadtverwaltung auf der städtischen Internetseite veröffentlicht worden.

Der Prozess der Entwicklung des IG EK erfolgte grob in drei Arbeitsphasen:

### Erste Arbeitsphase: Analyse

---

Die Erarbeitung des IG EK war von Anfang an durch eine intensive Beteiligung der Bewohnerinnen, der Kommunalpolitik sowie der Mitarbeiter der Stadtverwaltung begleitet. Dafür gab es verschiedene Instrumente und Schritte innerhalb des Erarbeitungsprozesses. Nach dem Auftakt innerhalb der Verwaltung wurden 15 Stadtexpertinnen, darunter die Fraktionsvorsitzenden, Vertreter von Wirtschaft, Kultur, Kirchen, Vereinen und wichtigen Institutionen der Stadt interviewt, um deren Einschätzungen, Hinweise und Vorschläge aufzunehmen.



Parallel erfolgte die Auswertung von Daten, vorhandenen Konzepten und Plänen zur Gemeindeentwicklung, eigene Begehungen und Erfassungen aller Ortsteile, Literatur- und Fachrecherchen. Wichtige Themen der Analysephase waren die demografische Entwicklung, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die baulichen Entwicklungen und der Wohnungsbestand, der regionale ÖPNV und die wirtschaftliche Entwicklung.

Die ersten Zwischenergebnisse der Analysephase wurden zunächst innerhalb der Bauverwaltung, anschließend in der nichtöffentlichen Lenkungsrunde am Tisch des Bürgermeisters und danach im ersten öffentlichen Bürgerforum vorgestellt, diskutiert und ausgewertet.

Das Bürgerforum fand am 15. Juni 2022 in Vockerode mit etwa 40 Teilnehmerinnen statt und diskutierte neben den Analyseergebnissen die Themen Daseinsvorsorge und Nahversorgung, Mobilität und allgemeine und ortsspezifische Themen in Arbeitsgruppen.

### Zweite Arbeitsphase: Ortschaftsentwicklung und gesamtstädtische Schwerpunktthemen

Die zweite Arbeitsphase des IGEEK nahm die elf Ortsteile vertieft in den Blick. Dazu erfolgte zunächst eine eigene Bestandsaufnahme und Begehung in allen Ortsteilen durch das Bearbeitungsteam. Danach gab es mit allen Ortsbürgermeisterinnen Gespräche und Begehungen zur Vorbereitung der öffentlichen Ortsrundgänge. In Goltewitz war der Heimatverein der „Ersatz“ für den Ortsbürgermeister und Ortschaftsrat. Im Juni/Juli 2022 lud das Bearbeitungsteam in allen Ortsteilen und Ortschaften gemeinsam mit dem jeweiligen Ortschaftsrat und Ortsbürgermeister zu öffentlichen Rundgängen oder Radtouren ein.

Das zweite Bürgerforum am 22. Februar 2023 im Eichenkranz in Wörlitz reflektierte die Ergebnisse der Ortsrundgänge und die Profile der Ortschaften und vertiefte in Arbeitsgruppen die Themen Tourismus, Wohnen im Alter und Denkmalschutz im Welterbe. Mit fast 80 Teilnehmerinnen war das Interesse an den bearbeiteten Themen des Bürgerforums sehr groß.



### Dritte Arbeitsphase: Erstellung IGEEK

Die Zusammenführung aller Ergebnisse als integriertes Handlungskonzept und die Erarbeitung des IGEEK als Bericht bilden den Abschluss und das Ergebnis des IGEEK-Planungsprozesses. In das IGEEK sind aufgrund des Prozesscharakters der Konzepterstellung im Wechselspiel zwischen eigener planerischer Arbeit und den verschiedenen Beteiligungsformaten viele Ideen, Anregungen und Vorschläge aus Kommunalpolitik, Verwaltung, Bürgerschaft und Wirtschaft eingeflossen. Es kann zu Recht als echtes Gemeinschaftswerk gewertet werden.

Für die Entwicklungsstrategie wurde ein räumliches und inhaltliches Leitbild formuliert, aus dem die Ziele der Gemeindeentwicklung sowie sieben Handlungsfelder abgeleitet wurden:

- Weltkulturerbe und Denkmalschutz
- Wirtschaftliche Entwicklung und Tourismus
- Umgang mit Bestand und Innenentwicklung
- Daseinsvorsorge
- Umweltfreundliche Mobilität



- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Bürgerschaftliches Engagement und Miteinander der Elf



Jedes dieser Handlungsfelder beinhaltet Aussagen zu strategischen Leitlinien in diesem Feld sowie konkrete Maßnahmenvorschläge. Die Maßstabsebene der Handlungsfelder ist die Gesamtstadt. Diese finden auf teilträumlicher Maßstabsebene ihre Entsprechung in den Ortsprofilen. Die in der 3. Phase identifizierten Schlüsselprojekte stellen eine Priorisierung hinsichtlich der Operationalisierung der strategischen Planungsansätze dar. Diese wird besonders aufgrund der begrenzten personellen und finanziellen Kapazitäten und einer Fördersystematik in Jahresscheiben wichtig für die Umsetzung.

Den Abschluss der 3. Phase bildete das dritte Bürgerforum am 07. Juni 2023, das die Entwicklungsstrategie mit Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen sowie die Priorisierung der Schlüsselmaßnahmen prüfte. Daran schloss sich die finale Ausarbeitung des IGEEK an, das nach einem engen Abstimmungsprozess mit der Stadtverwaltung und einer öffentlichen Auslegung hier vorgelegt wird.

Im Ergebnis wird das IGEEK am 25.07.2023 dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

# Teil B

Bestandsanalyse und Handlungsbedarf

# 3.

## Bestandserfassung und Analyse der Ausgangssituation

### 3.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

#### Geschichte

---

Die heutige Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist ein Zusammenschluss der drei größeren Hauptorte Oranienbaum, Wörlitz und dem Industriedorf Vockerode und sieben weiterer Gemeinden (Brandhorst, Gohrau, Griesen, Horstdorf, Kakau, Rehsen und Riesigk). Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ging im Zuge der Gebietsreform des Landes Sachsen-Anhalt zum Jahreswechsel 2010/2011 hervor aus der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitz und der Verwaltungsgemeinschaft Oranienbaum. Erstere umfasste die Orte an der Elbe inkl. Gohrau mit Verwaltungssitz in Wörlitz. Letztere die Dörfer nördlich der Stadt Oranienbaum, bis Griesen.



Oranienbaum ist der Verwaltungssitz der neuen Stadt Oranienbaum-Wörlitz und auch Hauptort für die Funktionen der Daseinsvorsorge. Der Ort wurde unter dem Namen Nischwitz 1179 zum ersten Mal als Besitz des Klosters Nienburg erwähnt. Einen Aufschwung erlebte er im 17. Jhd. unter Prinzessin Henriette Catharina von Oranien-Nassau, der Frau des Fürsten Johann Georg II. von Anhalt-Dessau und gleichzeitig Namensgeberin des Ortes. Der Dessauer Fürst schenkte das Dorf Nischwitz seiner Frau, die es von holländischen Baumeistern zu einer Barockstadt mit Schloss und Park im holländischen Barock ausbauen ließ. Mit den holländischen Ingenieuren begann auch die Melioration und Erschließung der Elbauen für eine landwirtschaftliche Nutzung (Beispiel Vorwerk Münsterberg). Catharina förderte die wirtschaftliche Entwicklung auch durch den Bau einer Glashütte, einer Brauerei und die Förderung von Tabakanbau und -verarbeitung. In der Folge des wirtschaftlichen und städtebaulichen Aufschwungs erlangte der Ort auch Stadtrecht. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts hat Oranienbaum eine weitere Entwicklung als Kurstadt genommen, die durch eine kleinere Industrialisierung ergänzt wurde.



Wörlitz wurde im Jahr 1004 das erste Mal urkundlich erwähnt und erhielt schon 1440 Stadtrecht. Die Stadt lebte von Landwirtschaft und Handwerk. Mitte des 18. Jahrhunderts erfuhr die Stadt eine starke Prägung durch den Fürsten Leopold III. Friedrich Franz von Anhalt-Dessau, der in Wörlitz einen der frühesten und schönsten Landschaftsgärten auf dem europäischen Festland entwarf und

das Schloss als Sommerresidenz errichten ließ. Heute ist der Wörlitzer Park das Herzstück des UNESCO Weltkulturerbes Dessau-Wörlitzer Gartenreich.

Als Teil der wirtschaftlichen Entwicklung des Gartenreichs entstanden im 18. Jahrhundert die Tabak- und Hopfendörfer des Wörlitzer Winkels (Brandhorst, Horstdorf, Kakau) als vom Fürsten geförderte Neugründungen, während die ehemals slawischen Dörfer am Elbwall Rehsen und Riesigk und das Bauerndorf Griesen vor den Toren Wörlitz' in die Landschaftsgestaltung des Gartenreichs einbezogen und durch Domänen (Münsterberg, Rotehof), Schulbauten und Amtshäuser ebenfalls in die wirtschaftliche Entwicklung des Landes einbezogen wurden. Die Heidedörfer Gohrau im Herrschaftsgebiet Anhalt und das preußische Dorf Goltewitz entwickelten sich als landwirtschaftliche Orte am Rande der Elbaue bzw. am Übergang zur Dübener Heide. Goltewitz wurde schon 1950 nach Oranienbaum eingemeindet.



Vockerode war ein kleines Fischerdorf an einer Furt in der Elbe. Im Zuge der Industrialisierung entstanden dort ein Kohlekraftwerk und eine Gewächshausanlage. Dazu entstanden Werksiedlungen und DDR-Wohnungsbau südlich des Ortskerns inkl. ergänzenden Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Poliklinik und Kaufhalle. Mit den Großbetrieben stieg die Einwohnerzahl rapide und sank ebenso schnell wieder nach der Stilllegung der Anlagen nach der deutschen Wiedervereinigung, was zu wachsendem Leerstand in den Mietwohnungsbeständen des Ortes führte. Bis heute ist die industrielle Überformung des Ortes deutlich im städtebaulichen Bild sichtbar.

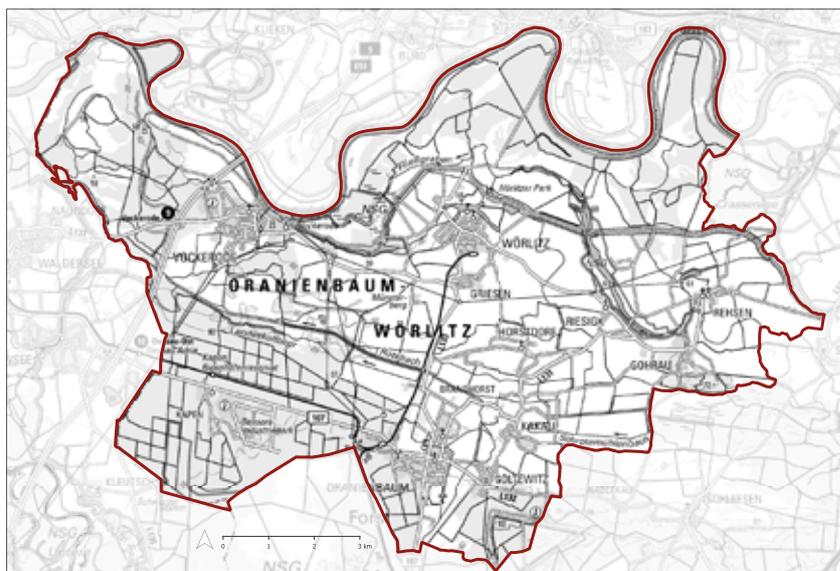


Abb. 3: Karte des Stadtgebietes

Quelle: Eigene Darstellung / DTK100, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

### Welterbe Gartenreich und Typik der Orte

---

Eine Besonderheit in Oranienbaum-Wörlitz stellt die Bedeutung des UNESCO-Weltkulturerbes Gartenreich Dessau-Wörlitz (im weiteren Welterbe oder Welterbe Gartenreich genannt) dar. Darin sind nicht nur die Parkanlagen und Schlösser des 17. und 18. Jhd. erfasst, sondern die gesamte Kulturlandschaft des Gartenreichs zwischen Dessau und Wörlitz inkl. der Orte im ehemaligen Fürstentum Dessau-Anhalt. D.h., dass die gesamte Stadt Oranienbaum-Wörlitz mit ihren Ortschaften und Gemarkungen Teil des Welterbes mit Kern- und Pufferzone ist.



Die Besonderheiten und Anforderungen der Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Weltkulturerbes gelten damit auch für das Hoheitsgebiet der Stadt Oranienbaum-Wörlitz (ausführlichere Darstellung im Kapitel 3.9 Welterbe und Denkmalschutz).

Aus der Geschichte der Stadt und des Gartenreichs ergibt sich auch die besondere Typik der verschiedenen Ortsteile von Oranienbaum-Wörlitz.

#### Barockstadt Oranienbaum

Oranienbaum ist der Hauptort mit dem Verwaltungssitz der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und den wichtigsten Funktionen der Daseinsvorsorge sowie Gewerbeansiedlungen. Es ist aber auch eine barocke Stadtanlage mit Schloss und Park im holländischen Barock, im 19./20. Jahrhundert mit gründerzeitlichen Vierteln und Villen als Kurstadt gewachsen.



#### Tourismusstadt Wörlitz

Die Parkstadt Wörlitz ist der zentrale Tourismusort mit Schloss, Park und vielen weiteren Gebäuden aus der Zeit des Gartenreichs in Park und Stadt. Zur touristischen Infrastruktur und Prägung der Stadt gehören heute mehrere Hotels und Pensionen, Restaurants, Gaststätten und Cafés, Läden und Kulturangebote im Eichenkranz. Wörlitz übernimmt aber auch die Grundversorgung des nördlichen Bereichs der Stadt, nachdem die Nahversorgungssituation zwischenzeitlich gesichert wurde.

#### Industriedorf Vockerode

Vockerode, als ehemaliges Fischerdorf und Teil des Gartenreichs auf dem Weg zwischen Dessau und Wörlitz an der Elbe gelegen, ist im 20. Jhd. stark industriell überformt worden. Diese Ambivalenz zwischen dörflichem Kern und industrieller Erweiterung prägt sowohl



das Ortsbild als auch das Selbstverständnis und Gemeinwesen des Ortes. Vockerode liegt in der Pufferzone des Welterbes, ist stark nach Dessau orientiert und direkt an die BAB 9 angebunden.

### Elbe-Dörfer

Die direkt am Elbwall gelegenen Dörfer Rehsen und Riesigk sind stark durch Bauten des historischen Gartenreichs und die Landschaft der Elbaue mit Altarmen und Seen geprägt. Zugleich liegen sie am östlichen Rand der Stadt und sind eher nach Wittenberg und Kemberg orientiert.



### Bauerndorf Griesen

Eine Sonderrolle nimmt Griesen ein. Das Bauerndorf vor den Toren von Wörlitz ist ein historisches Straßendorf mit geschlossenen Hofanlagen, das einerseits durch Erdmannsdorff-Bauten in die Landschaft um Wörlitz eingebunden wurde und andererseits wie die Tabakdörfer Teil der Agrarlandschaft des Wörlitzer Winkels ist.



### Tabak- und Hopfendörfer

Die unter Fürst Franz angelegten Dörfer Horstdorf, Kakau und Brandhorst sind durch eine besondere städtebauliche Struktur geprägt: langgestreckte und verzweigte Straßendörfer mit meist einseitig an der Straße angeordneten Höfen, zwischen denen die zugehörigen Äcker und Wiesen direkt bis an die Straße reichen.



### Heidedörfer

Das sind das preußische Dorf Goltewitz, das erst mit der Eingemeindung 1950 zu Oranienbaum kam und Gohrau, dessen Gehöfte auf mehreren Dünen in der Elbaue angelegt wurden, und das heute zwischen Elbdeich und Heide liegt.



### Oranienbaum-Wörlitz heute

Heute ist Oranienbaum-Wörlitz eine Stadt mit 8.063 Einwohnern (Stand 31.12.2021) und einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz. Die Einwohnerentwicklung ist seit Jahren rückläufig. Seit 1990 (10.685 Einwohner zum Stichtag 31.12.1990) hat die Stadt knapp ein Viertel der Einwohner verloren. Aufgrund der Altersstruktur und eines Geburtendefizits ist die Einwohnerentwicklung dennoch weiter leicht sinkend. Eine vertiefende Analyse befindet sich im Kapitel 3.2. Demografische Situation.

### Lage und Einordnung

Oranienbaum-Wörlitz befindet sich etwa 10 bis 15 km östlich vor den Toren des Oberzentrums Dessau-Roßlau im Landkreis Wittenberg südlich der Elbe. Als Flächenstadt mit 12 Ortsteilen ist Oranienbaum-Wörlitz über die BAB 9 im Westen und die Bundesstraße B 107 in das überregionale Straßennetz eingebunden, Landes- und Bundesstraßen verbinden den Ort mit den größeren Nachbarstädten Dessau-Roßlau im Westen, Lutherstadt Wittenberg im Nordosten und Gräfenhainichen im Südosten. Über die touristische Nebenstrecke der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn ist die Stadt an das Eisenbahnnetz in Dessau angebunden.

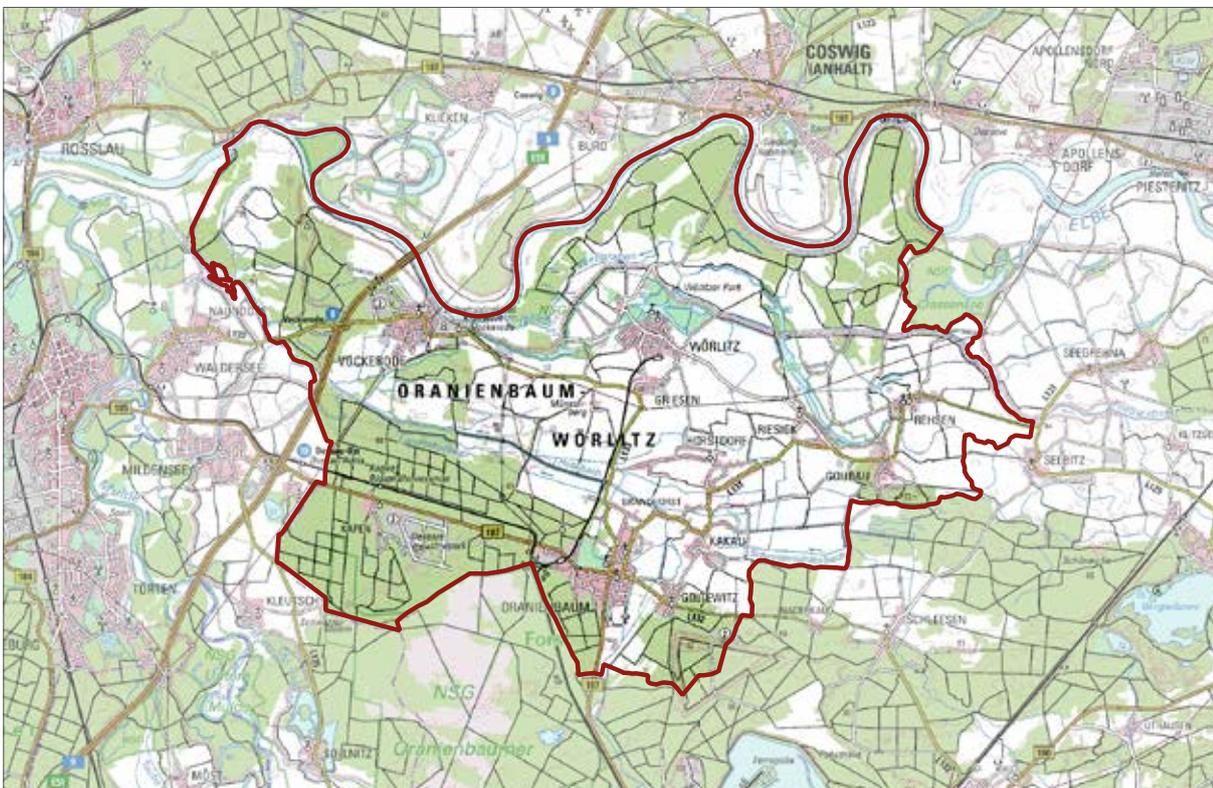


Abb. 4: Karte Einordnung Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Eigene Darstellung / DTK100, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

Die Landschaft wird durch die Elbauen und den Rand zur Dübener Heide geprägt. Der Naturraum der Elbauen ist Teil des UNESCO-Biosphärenreservats Mittlere Elbe, dessen Verwaltungssitz für diese Region in Oranienbaum ansässig ist.

Oranienbaum-Wörlitz ist laut Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) Teil des ländlichen Raumes und dabei dem Wachstumsraum Dessau-Roßlau (mit Teilen der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und

Wittenberg) zugeordnet. Als Grundzentrum in der Region sichert die Stadt die Versorgungsfunktion für den ländlichen Raum im Südwesten des Landkreises Wittenberg. Neben wesentlichen Grundfunktionen der Daseinsvorsorge prägt der Tourismus die Städte Oranienbaum und Wörlitz mit den Parkanlagen und Schlössern sowie touristischer Infrastruktur wie Gewerbebetrieben in Gastronomie und Beherbergung. Daneben sind insbesondere im Dessora-Gewerbepark sowie in Vockerode klein- und mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt. Vor allem in der Elbaue ist die Landwirtschaft mit der Agrargenossenschaft Wörlitz eG und weiteren kleineren Betrieben prägend für die Region und ihre Kulturlandschaft.

## Raumordnerische Einordnung

### Räumliche Ordnungsstruktur des Landesentwicklungsplans

Der Grundsatz 12 im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalts legt fest, dass in der Siedlungsstruktur des Landes

„[...] gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden.“ (Landesentwicklungsplan 2010: 15)

Zur Steuerung des gezielten Einsatzes öffentlicher Mittel und zum Erhalt leistungsstarker Versorgungskerne für die Bevölkerung legt der LEP zentrale Orte fest, mittels derer zu gewährleisten ist, ...

„[...] dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.“ (Landesentwicklungsplan 2010: 17)

Laut Landesentwicklungsplan ist die Stadt Oranienbaum-Wörlitz als ländlicher Raum „... mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ...“ einzuordnen<sup>1</sup>. „Zielstellung für d[ies]en ländlichen Raum ... ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.“<sup>2</sup> Die angrenzenden Räume Dessau-Roßlau und Teile der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sind als Wachstumsräume eingestuft mit dem Ziel, dynamische Wirtschaftsstandorte mit eigenen zukunftsfähigen Profilen zu entwickeln. Die räumliche Ordnungsstruktur des Landesentwicklungsplanes ist ein Instrument zur Steuerung der Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Anlage der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, S. 11

<sup>2</sup> Ebd.

Der Regionale Entwicklungsplan konkretisiert die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz liegt im Gebiet der regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Diese formuliert für die Region das Leitbild „Neues Anhalt“ und zeichnet dabei das Bild einer Kulturregion der Erneuerung, kommend aus der Reformation über die Aufklärung im Gartenreich Dessau-Wörlitz bis hin zur Moderne des Bauhauses. Ziel ist es, die Verschiedenheit der Region aufzunehmen und gleichzeitig ein Alleinstellungsmerkmal für das Bundesland zu sein.<sup>3</sup>

3  
 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2019). Mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Köthen (Anhalt): Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, S. 10

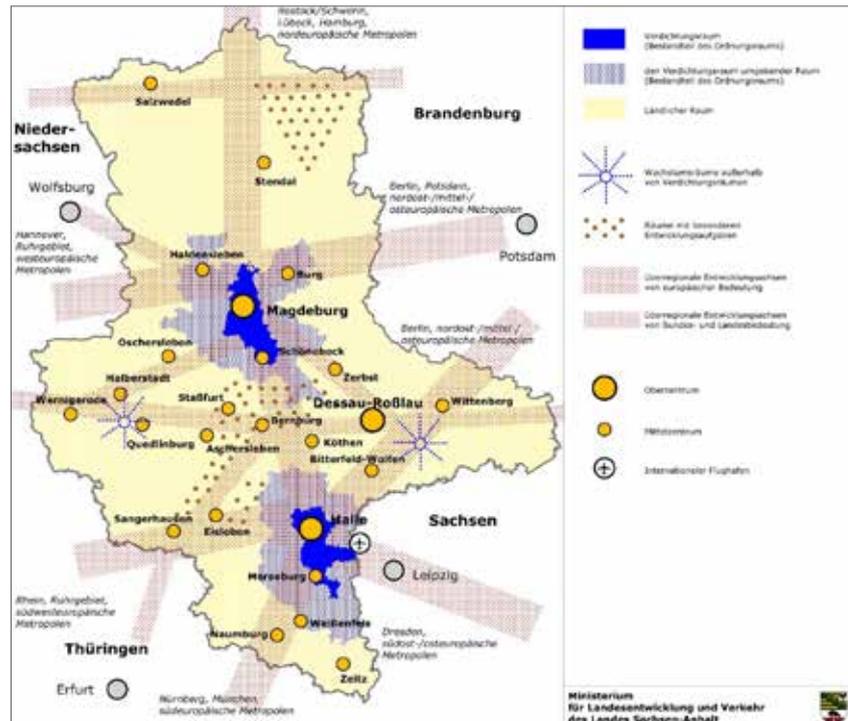


Abb. 5: Raumstruktur  
 Quelle: Landesentwicklungsplan, S. 112

Als Handlungsfelder bzw. Entwicklungsaufgaben definiert der Regionale Entwicklungsplan:

- Verbindung von wirtschaftlicher Umstrukturierung und landschaftlicher Gestaltung
- Infrastruktur für die Erschließung erneuerbarer Ressourcen entwickeln
- Kooperations- und Mitwirkungsstrukturen für eine Teilhabe-gesellschaft ermöglichen
- Kultur als wirtschaftlichen und sinnlichen Schlüsselfaktor nutzen
- regionalen Zukunftsdialoq gestalten

- Experimente als Schlüssel für das Entdecken neuer Möglichkeiten einsetzen
- ländlichen Raum als Zukunftsraum neu interpretieren
- sozial-kulturellen und technologischen Übergang in das postfossile Zeitalter gestalten – unter der Maßgabe der Stärkung resilienter Strukturen.

Der Regionale Entwicklungsplan mit dem Leitbild „Neues Anhalt“ betont für die Region, was für Oranienbaum-Wörlitz auch auf Gemeindeebene gilt: die Synthese zwischen der Bewahrung der historischen Kulturgüter und der gewachsenen Kulturlandschaft und einer nachhaltigen Zukunftsentwicklung.

Die Region erhält ihre Einzigartigkeit nur aus der Summe und Vielfalt aller ihrer Teile, die bei gleichzeitiger Profilierung der einzelnen kulturellen Denkmale, Landschaftsräume, Industrielandschaften und Orte die Einzigartigkeit des „Neuen Anhalt“ prägen.

#### Kommunale Bauleitplanung

Oranienbaum-Wörlitz besitzt keinen gültigen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan (FNP). Aus der ursprünglichen Selbständigkeit der Gemeinden existieren noch heute gültige Teil-Flächennutzungspläne für einige Ortsteile (Brandhorst, Oranienbaum, Rehsen, Riesigk, Wörlitz, Vockerode) oder Innenbereichssatzungen (Golfewitz, Horstdorf, Kakau, Rehsen, Riesigk), die vor allem aus den 1990er und 2000er Jahren stammen.



Abb. 6: Beispiel Innenbereichssatzung Kakau

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Diese Teil-FNP und Innenbereichssatzungen berücksichtigen i.d.R. noch nicht den 2000 erteilten Status als Weltkulturerbe und die sich daraus ergebenden Anforderungen an Flächenwidmungen und Denkmalstatus. Das betrifft insbesondere die städtebaulichen Besonderheiten der Tabak- und Hopfendörfer, die Berücksichtigung von Sicht- und Blickbeziehungen oder die Ausweisung von Bauflächen für Neubau an sensiblen und denkmalrelevanten Stellen.



Abb. 7: Beispiel Innenbereichssatzung Kakau  
Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Zudem wurden Landschaftspläne für Oranienbaum (1995) und 2000 ein gemeinsamer Landschaftsplan (FÖM) für Wörlitz, Vockerode, Riesigk, Gohrau, Rehsen erstellt. Im Auftrag der Stadt hat man 1999 im Dessau-Wörlitzer Gartenreich die historische Infrastruktur des Gartenreichs (historische Wege, Alleen, Bauwerke, Sichtbeziehungen, Gräben, Deiche) erfasst und für ausgewählte Teilbereiche eine Maßnahmeplanung erstellt.

In Wörlitz gibt es zudem eine Außenbereichssatzung für die Seespitze (Großparkplatz). Darüber hinaus existieren zahlreiche Bebauungspläne mit unterschiedlichen Verfahrensständen.

## Übersicht zur Bauleitplanung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Bezeichnung	Art der Nutzung	Auslastung	Status	seit
<b>Oranienbaum</b>				
<b>BP Nr. 1 "Großmaaißen"</b>	WR,WA,MI	40%	rechtskr.	1993
1. Änderung "Großmaaißen"	WR,WA,MI		rechtskr.	2000
2. Änderung "Großmaaißen"	WA	40%	rechtskr.	2002
3. Änderung "Großmaaißen"	WA	100%	rechtskr.	2007
<b>BP Nr. 2 "Kapen"</b>	GI, GE	70%	rechtskr.	1991
1. Änderung "Kapen"	GI		rechtskr.	1993
2. Änderung "Kapen"	GI	70%	rechtskr.	1998
3. Änderung "Kapen"	GI	50%	rechtskr.	2007
4. Änderung "Kapen"	GI	100%	rechtskr.	2017
5. Änderung "Kapen"	GI	50%	rechtskr.	2018
<b>BP Nr. 8 "An der Goltewitzer Mühle"</b>	MI, MD	50%	rechtskr.	2002
1. Änderung BP 8	MI, MD	50%	rechtskr.	2009
<b>BP Nr. 9 "Tabakfabrik"</b>	MI	100%	rechtskr.	2002
<b>VE-Plan "Hundeplatz"</b>	WA	100%	rechtskr.	1998
1. Änderung Hundeplatz	WA		rechtskr.	2007
2. Änderung Hundeplatz	WA		rechtskr.	2010
<b>BP Nr. 10 "Goltewitz am Anger"</b>	MD, Mde	90%	rechtskr.	2009
1. Änderung BP 10	MD, Mde		rechtskr.	2017
<b>BP Nr. 11 "Krähenberg"</b>	MI, GE, SO-Solar	30%	rechtskr.	2014
1. Änderung BP 11	MI, GE, SO-Solar		rechtskr.	2016
<b>BP Nr.12/18 "Ehemaliges Holzwerkgelände"</b>	WA, MI		rechtskr.	2021
<b>BPNr. 13/2018 "Wohnbebauung Heidestraße"</b>	WA		rechtskr.	2020
<b>BP Nr. 14/21 "Photovoltaik an B 107"</b>	SO-Solar		rechtskr.	
<b>Innenbereichssatzung Goltewitz</b>			rechtskr.	2002
<b>Brandhorst</b>				
<b>BP Nr. 1 "Mischgebiet"</b>	MI	100%	rechtskr.	1991

Bezeichnung	Art der Nutzung	Auslastung	Status	seit
<b>Gohrau</b>				
VE-Plan "Zentex"	SO Einzelhandel	100%	rechtskr.	2002
<b>Griesen</b>				
VE-Plan "Wohnpark Griesen"	WA, MI	10%	rechtskr.	1996
BP Nr. 3/16 "Lamsheimer Straße"	WB	100%	rechtskr.	2018
<b>Horstdorf</b>				
VE-Plan Nr. 1 "Eigenheimreihe"	WR	30%	rechtskr.	1994
Innenbereichssatzung			rechtskr.	1992
<b>Kakau</b>				
VE-Plan "Eigenheimstandorte"	WA	90%	rechtskr.	1992
BP Nr. 2/13 "Photovoltaik Deponie Goltewitz"	SO Solar	100%	rechtskr.	2016
Innenbereichssatzung			rechtskr.	1992
1. Änderung (Gewerbebetrieb)			rechtskr.	2016
2. Änderung			in Aufstellung	
<b>Wörlitz</b>				
BP 01/2000 "Wohngebiet am Bergstückenweg"	WA	100%	rechtskr.	2000
Außenbereichssatzung "Seespitze"			rechtskr.	2009
<b>Vockerode</b>				
BP Nr. 3 "Vockerode West"	MI, GE	80%	rechtskr.	1999
BP Nr. 5 "Kapenwäldchen"	WA, MI	80%	rechtskr.	2009
BP Nr. 6 "Gartenstraße"	WA	100%	rechtskr.	1999
BP Nr. 7/17 "Pferdehof/Radfahrrastplatz"	SO	100%	rechtskr.	2020
<b>Rehsen</b>				
Innenbereichssatzung			rechtskr.	2008
<b>Riesigk</b>				
Innenbereichssatzung			rechtskr.	2005

Besonders bei den beiden B-Plänen „Großmaßen“ in Oranienbaum und „Wohnpark Griesen“ in Griesen erscheint eine Anpassung an die Belange der Denkmalpflege und den Welterbestatus geboten.



Abb. 8: Luftbild Griesen mit B-Plan Gebiet Wohnpark „Dorfstücke Griesen“ und ehem. LPG-Gelände

Quelle: Eigene Darstellung / DOP20, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2020

#### Denkmalrahmenplan Dessau-Wörlitzer Gartenreich

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LfDA) hat 2006 und 2007 einen umfangreichen Denkmalrahmenplan für das Welterbe Gartenreich erstellen lassen. Darin werden neben umfangreichen Aufnahmen und Analysen für die drei Bestandteile des Gartenreichs – Parkanlagen, Kulturlandschaft und Siedlungen – die erhaltenswerten Elemente, Strukturen und Erhaltungsziele formuliert. Für die Siedlungen im Gartenreich wird darin der Zustand aus der Entstehungszeit von ca. 1750 – 1850 als Orientierung für die denkmalpflegerische Zielsetzung formuliert. Demnach konzentriert sich das Erhaltungsziel auf die historischen Ortskerne der einzelnen Ortschaften in der Gestalt und Ausdehnung von 1850.

Der Denkmalrahmenplan wird zwar im Vorwort als Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte Dessau-Wörlitzer Gartenreich bezeichnet, enthält aber keine Aussagen zu den Entwicklungszielen, der Vermittlung und den Strukturen zur Pflege und Entwicklung des Weltkulturerbes.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Kulturstiftung Dessau Wörlitz (2009). Denkmalrahmenplan Dessau-Wörlitz: Historische Kulturlandschaften - Historische Siedlungen - Historische Gartenanlagen. Halle (Saale): Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

#### Aufbau und Struktur der Verwaltung und der kommunalen Gremien / kommunale Verfasstheit

Die Verwaltungsgemeinschaft Wörlitz (mit den Ortsteilen Wörlitz, Vockerode, Riesigk, Rehsen und Gohrau) und die Verwaltungsgemeinschaft Oranienbaum (mit den Ortsteilen Oranienbaum, Kapen, Goltewitz, Brandhorst, Kakau, Horstdorf und Griesen) wurden zum 1. Januar 2011 im Zuge der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt zur Stadt Oranienbaum-Wörlitz zusammengeschlossen.

Ein direkt gewählter Bürgermeister steht der Stadtverwaltung mit

Haupt- und Personalamt, Finanzverwaltung, Ordnungsamt und Bauamt mit Sitz in Oranienbaum vor.

Der Stadtrat von Oranienbaum-Wörlitz hat 20 Mitglieder, stärkste Fraktion ist zum Zeitpunkt der Bearbeitung im Frühjahr 2023 die CDU mit 6 Mitgliedern, SPD (3), AfD (3), LINKE (2), Freie Wähler (4) und MUT/FDP 2 Mitglieder.

Der Stadtrat hat zwei beschließende Ausschüsse: Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss (Hauptausschuss) und Ausschuss für Bau und Planung (Bauausschuss) sowie zwei beratende Ausschüsse: Ausschuss für Tourismus, Kultur, Sport, Jugend und Soziales (Kulturausschuss) und Ausschuss für Ordnung, Verkehr und Umwelt- und Naturschutz (Ordnungsausschuss).

5  
Da der Ortsteil Kapen keine Bewohner hat, wird im weiteren IG EK von 11 (bewohnten) Ortsteilen gesprochen

Die Stadt hat heute 12 Ortsteile<sup>5</sup> und 10 Ortschaften mit eigenem Ortschaftsrat. Goltewitz als Ortsteil von Oranienbaum hat keinen eigenen Ortschaftsrat und Ortsbürgermeister. Jede der 10 Ortschaften hat einen gewählten Ortschaftsrat und eine/n aus dessen Mitte gewählte/n Ortsbürgermeister/in.

### Kommunale Finanzsituation

Eine Prüfung der Jahresabschlüsse der Haushaltsjahre 2014 bis 2022 ist noch nicht erfolgt, weshalb es sich im Folgenden um vorläufige Daten handelt. Vergleichbare Zahlen liegen für den Betrachtungszeitraum seit 2014 (Einführung der Doppik-Verordnung) vor.

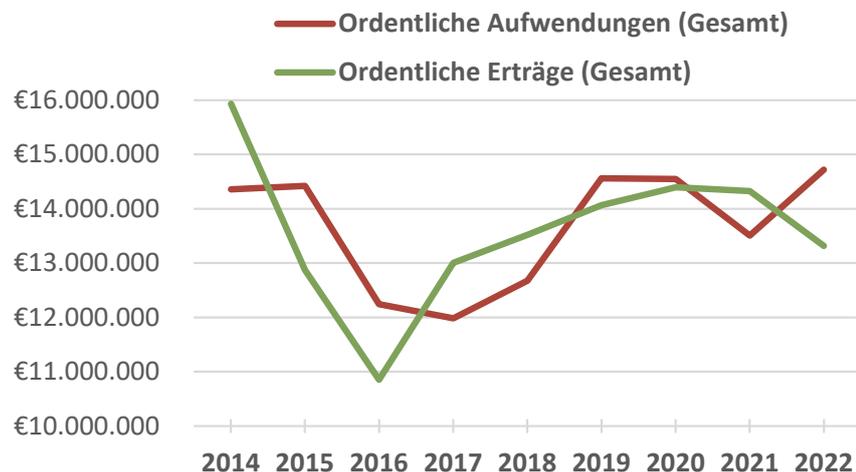


Abb. 9: Entwicklung Erträge und Aufwendungen 2014 – 2022 (für die Jahre 2015-2022 liegen nur vorläufige Ergebnisrechnungen vor)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Es ist festzustellen, dass die ordentlichen Aufwendungen zwischen 2014 und 2022 stark schwanken und in der Zusammenschau leicht ansteigen (von etwa 14,4 Mio. € auf 14,7 Mio. €). Auch die Erträge schwanken sehr stark und nehmen im selben Zeitraum um 16% ab (von 15,9 Mio. € auf 13,3 Mio. €).

Der Zuwachs der Aufwendungen ist vor allem durch die Kostensteigerungen bei den Personalaufwendungen um etwa 2,5 Mio. €, besonders aufgrund der Vorschriften des Kinderförderungsgesetzes sowie der tariflichen Anpassungen entstanden<sup>6</sup>. Auch die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und die Transferaufwendungen erhöhten sich leicht.

<sup>6</sup> Haushaltskonsolidierungskonzept (2023). Stadt Oranienbaum-Wörlitz, S. 9f.

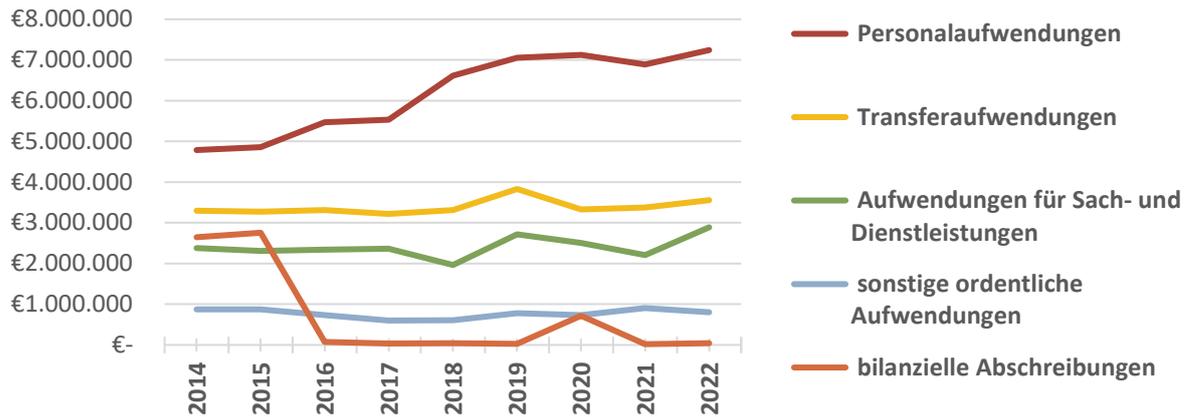


Abb. 10: Entwicklung der Aufwendungen nach Kostenart 2014 – 2022 (für die Jahre 2015-2022 liegen nur vorläufige Ergebnisrechnungen vor)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Im Jahr 2022 entfielen die Hälfte der Aufwendungen auf Personalkosten, gefolgt von Transferaufwendungen mit 24%, wozu die Kreisumlage oder die Gewerbesteuerumlage zählen, sowie Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen mit 20%. Sonstige ordentliche Aufwendungen für die Verwaltungstätigkeit (bspw. Büromaterial, Technik u.a.) betragen 5% der Aufwendungen. Auf die übrigen Bereiche verteilen sich die restlichen verbliebenen 2% der Aufwendungen.

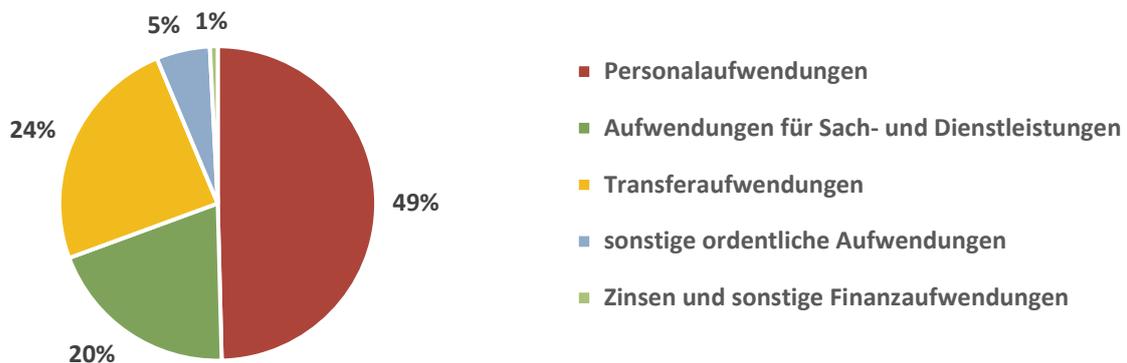


Abb. 11: Verteilung der Aufwendungen nach Kostenart im Jahr 2022 (nur vorläufige Ergebnisrechnung)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Auf Seiten der Erträge, die im Jahr 2022 etwa 13,3 Mio. € betragen, sind die größten Positionen die Steuereinnahmen mit rund 43% (das

entspricht ca. 5,7 Mio. €), die Zuwendungen und allgemeinen Umlagen mit rund 38 % (das entspricht ca. 5 Mio. €), öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Leistungsentgelte mit jeweils etwa 7% und sonstige ordentliche sowie Finanzerträge um die 3%.

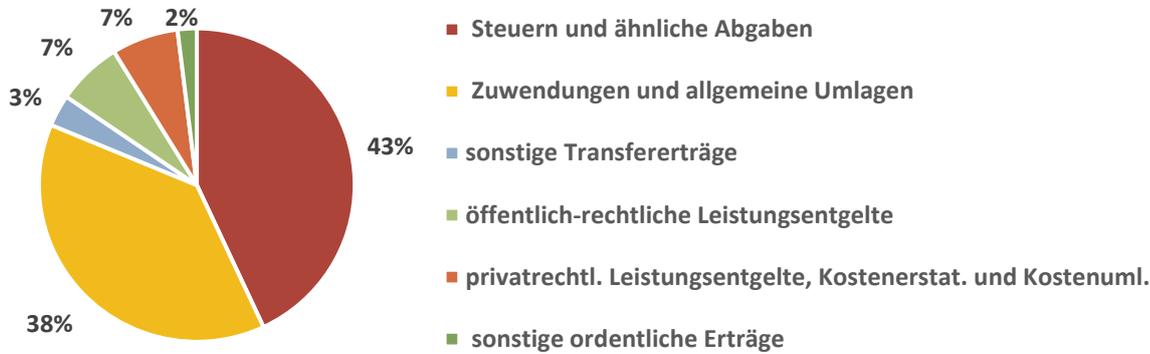


Abb. 12: Verteilung der Erträge nach Kostenart im Jahr 2022 (nur vorläufige Ergebnisrechnung)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Die Steuereinnahmen stiegen, nach einem kurzzeitigen Rückgang in den Jahren 2015 und 2016 konstant, ebenso die Zuwendungen aus allgemeinen Umlagen. Vom Jahr 2021 zum Jahr 2022 reduzierten sich beide Einnahmearten erheblich, was zu einem hohen Defizit führte. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz befindet sich seit ihrer Gründung in der Haushaltskonsolidierung, da bereits vorher ach der zehn Orte Haushaltsdefizite aufwies. Mit dem Haushaltsbeschluss 2023 führte der Stadtrat die Maßnahmen zur Etatkonsolidierung und zum Abbau der Liquiditätskredite fort.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Haushaltskonsolidierungskonzept (2023). Stadt Oranienbaum-Wörlitz.

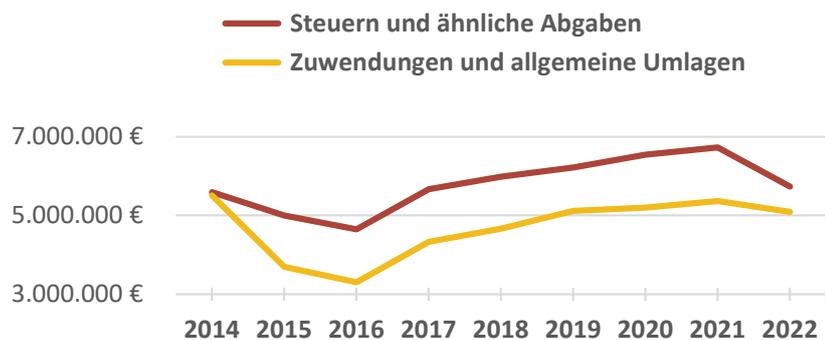


Abb. 13: Entwicklung der ordentlichen Erträge nach Bereichen (2014 – 2022 nur vorläufige Ergebnisrechnung)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Der größte Anteil der Erträge aus Steuern und ähnlichen Abgaben bilden der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer in Höhe von etwa 2,5 Mio. Euro sowie die Gewerbesteuer mit 1,7 Mio. Euro. Auch der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer stieg leicht. Diese Werte sprechen für eine gute Einkommenssituation der Oranienbaum-Wörlitzer Bürger. Die Grundsteuer stagnierte bzw. sank leicht im Betrachtungszeitraum. Die Hebesätze der Grundsteuer A und B wurden für das Jahr 2023 erhöht.

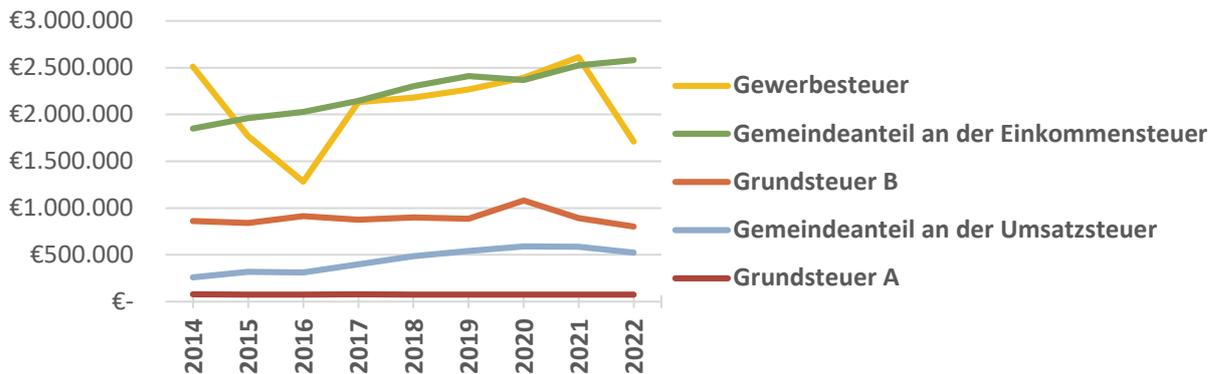


Abb. 14: Entwicklung der Erträge aus dem Bereich Steuern und ähnlichen Abgaben (2015 – 2022 nur vorläufige Ergebnisrechnung)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Der Haushalt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz weist seit ihrer Gründung Fehlbedarfe aus. Das Haushaltskonsolidierungskonzept prognostiziert mittelfristig ein jährliches Haushaltsdefizit von durchschnittlich rund 2,5 Mio. €. Das Ziel ist laut Konzept eine Konsolidierung bis etwa 2031.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Haushaltskonsolidierungskonzept (2023). Stadt Oranienbaum-Wörlitz, S. 5f.

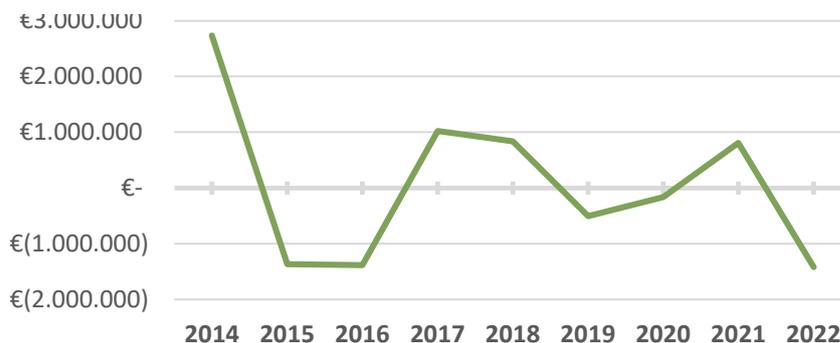


Abb. 15: Bereinigtes Jahresergebnis (2014 – 2022 nur vorläufige Ergebnisrechnung)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Die Schuldenlast durch Verbindlichkeiten stieg nur leicht im Betrachtungszeitraum von 16,5 Mio. auf 16,9 Mio. €. Während alle Verbindlichkeiten zurückgingen, stiegen lediglich die Verbindlichkeiten zur Liquiditätssicherung (von 9,2 Mio. auf 14,6 Mio. €) sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (von 100.000 € auf 900.000 €). Die Finanzmittel zur Liquiditätssicherung umfassen neben kurzfristigen Krediten und dem negativen Bankbestand auch rückzahlbare Liquiditätshilfen des Landes. Letztere führen zu einer Verbesserung des Kontostandes der Stadt und sind nicht Teil des festgesetzten Höchstbetrages an Liquiditätskrediten in der Haushaltssatzung. Darum überschreiten in der Summe die Mittel zur Liquiditätssicherung regelmäßig diesen

Höchstbetrag der Haushaltssatzung. Verbindlichkeiten, die aus langfristigen Investitionen resultieren, sanken konstant und trugen so zu einer Konsolidierung bei, beschränkten aber auch den Handlungsspielraum der Stadt Oranienbaum-Wörlitz für Zukunftsinvestitionen.

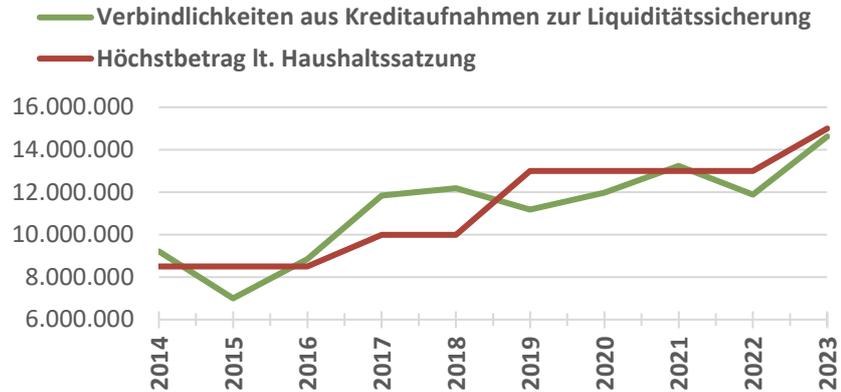


Abb. 16: Entwicklung der Verbindlichkeiten zur Liquiditätssicherung (2015 – 2023 nur vorläufige Haushaltszahlen)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Die pro Kopf Verschuldung den langfristigen Investitionskrediten betrug 2021 360 €. Die Verbindlichkeiten durch Transferaufwendungen weisen in den letzten Jahren negative Werte auf, was als ausstehende Verbindlichkeiten zu interpretieren ist, welche die Stadt noch erhalten soll.

Angesichts der notwendigen Haushaltskonsolidierung für einen ausgeglichenen Haushalt muss die Stadt Oranienbaum-Wörlitz klare Prioritäten hinsichtlich der Investitionen setzen und gleichzeitig die ordentlichen Aufwendungen möglichst stabilisieren.

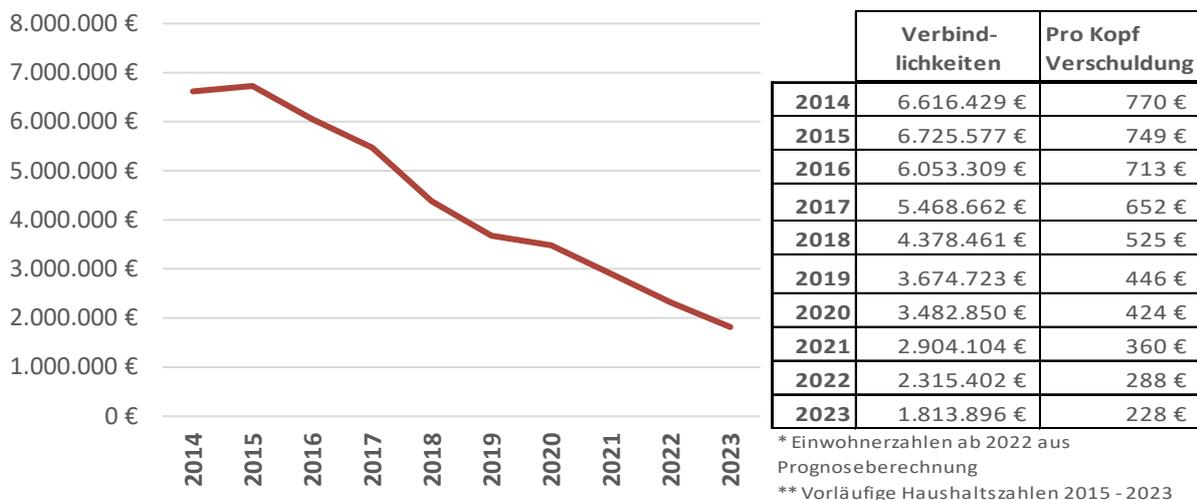


Abb. 17: Schuldenentwicklung aus langfristigen Investitionskrediten (2015 – 2023 nur vorläufige Haushaltszahlen)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

### 3.2. Demografische Situation

#### Einwohnerentwicklung

Die Zahl der Einwohner geht seit 1990 kontinuierlich zurück. 1990 lebten 10.685 Menschen in Oranienbaum-Wörlitz, im Jahr 2021 waren es noch 8.063<sup>9</sup>. Das entspricht einem Rückgang von 25 % oder 2.622 Personen in diesem Zeitraum.

<sup>9</sup> Stichtag jeweils 31.12.

Diese Entwicklung liegt im Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt. Der Einwohnerrückgang verlief im Landkreis Wittenberg mit einem Rückgang um 29% im Zeitraum 1990 bis 2021 oder in vergleichbaren Gemeinden wie Coswig (Einwohnerrückgang um 29% zwischen 1990 und 2021) und Gräfenhainichen (Einwohnerrückgang um 34% zwischen 1990 und 2021) vergleichsweise noch stärker.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Bevölkerung am 31.12. nach Geschlecht in den Gemeinden (2023). Datenbank Genesis. Halle (Saale): Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Im Jahr 2015 weist die Einwohnerstatistik für Oranienbaum-Wörlitz einen starken Zuwachs von 400 Personen aus. Dies ist auf die Unterbringung von geflüchteten Menschen durch den Landkreis Wittenberg in Vockerode zurückzuführen. Zu Zeiten der höchsten Belegung waren in Vockerode bis zu 800 geflüchtete Menschen untergebracht. Inzwischen sind es ca. 150 Personen, die weiterhin in der Einwohnerstatistik für Vockerode eine Rolle spielen.

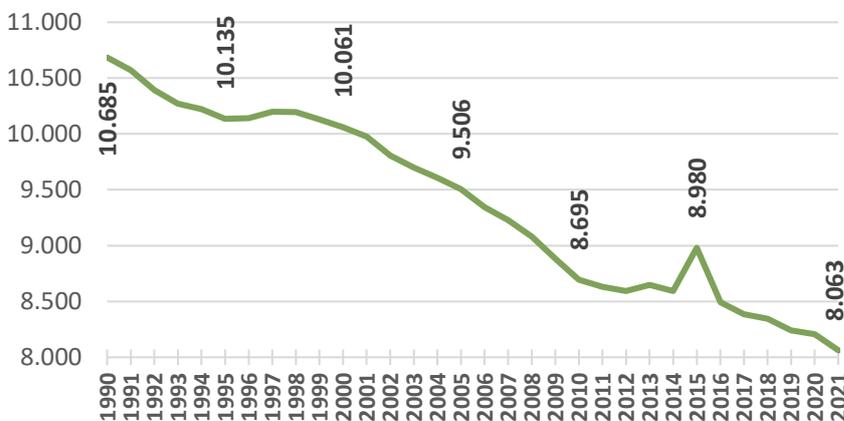


Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Statistisches Landesamt

Für die Einwohnerentwicklung im Vergleich der Ortsteile von Oranienbaum-Wörlitz liegen die Zahlen erst ab dem Zeitpunkt der Fusion zur gemeinsamen Stadt vor. Die Gesamtstadt verlor in diesen knapp 10 Jahren 4% an Einwohnern<sup>11</sup>. Dies entspricht einem Einwohnerverlust von über 350 Personen. Am stärksten von Schrumpfung betroffen waren die südlich der Elbe gelegenen Orte Gohrau (Bevölkerungsrückgang um 13%), Rehsen (Bevölkerungsrückgang um 12%) und Riesigk (Bevölkerungsrückgang um 10%)<sup>12</sup>. Der Bevölkerungsrückgang in

<sup>11</sup> Stadt Oranienbaum-Wörlitz (2022)

<sup>12</sup> Stadt Oranienbaum-Wörlitz (2022)

Brandhorst ist mit 13% ebenfalls vergleichsweise hoch, aufgrund der geringen Einwohnerzahl führen kleine Veränderungen, wie auch in den anderen Orten, hier besonders zu großen statistischen Effekten.

Griesen, Horstdorf und Vockerode haben mit einem Bevölkerungsrückgang zwischen 0,3% und 2% den geringsten Verlust<sup>13</sup>. In Vockerode kommt als starker Effekt die Unterbringung von ca. 150 geflüchteten Menschen durch den Landkreis Wittenberg zum Tragen, die in der Einwohnerstatistik miterfasst sind. Rechnet man diese Personenanzahl aus der Einwohnerzahl in Vockerode im Jahr 2020 heraus, ergibt sich auch in diesem Ort ein Bevölkerungsrückgang von 12%. Alle anderen Orte haben einen Bevölkerungsrückgang von 3% - 5% und liegen damit im Durchschnitt der Gesamtstadt.

13  
Stadt Oranienbaum-Wörlitz (2022)

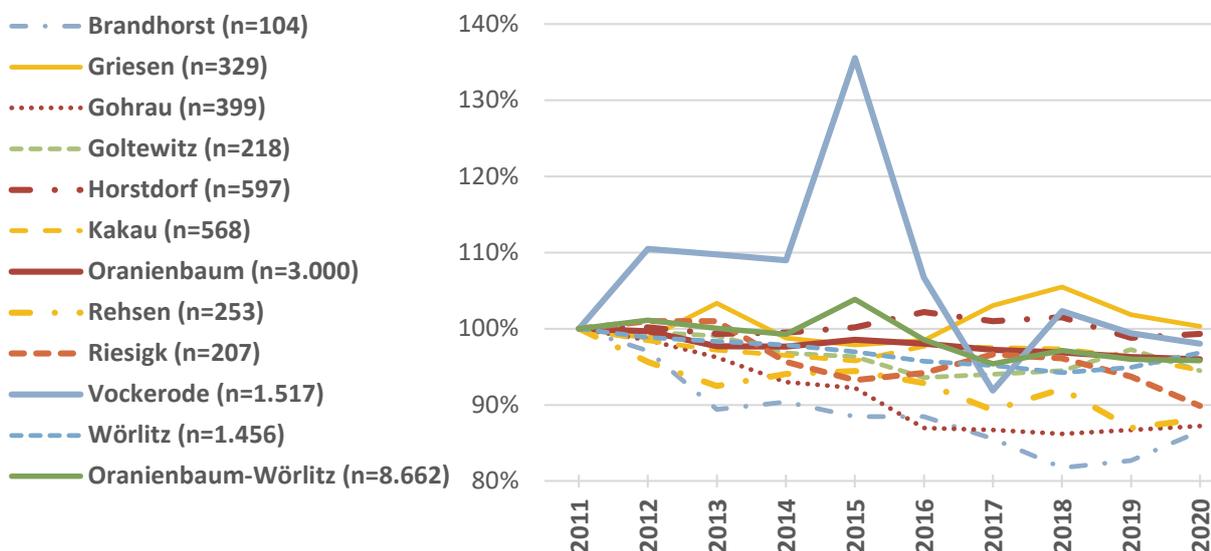


Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile im Vergleich (2011 entspricht 100%, Stichtag jeweils 31.12.)  
Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Der Rückgang an Einwohnern ist vor allem auf die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, denn die Wanderungsbilanz ist seit Jahren ausgeglichen. Im Zeitraum 1991 bis 2021 hatte die Stadt Oranienbaum-Wörlitz in ihrer heutigen Gebietskulisse in der Summe einen Verlust von 113 Einwohnern durch Abwanderung. Betrachtet man nur die letzten 10 Jahre, so sind 312 Personen mehr hinzugezogen als weggezogen. D.h., selbst nach Abzug der Unterbringung geflüchteter Menschen in Vockerode bleibt ein positives Wanderungssaldo in den letzten 10 Jahren.<sup>14</sup>

Das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war hingegen in allen Jahren negativ. Die Zahlen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz weisen im betrachteten Zeitraum von 2011 bis 2021 durchschnittlich

14  
Zu- und Fortzüge in  
den Gemeinden (über  
Gemeindegrenzen) (2023).  
Datenbank Genesis. Halle (Saale)  
Statistisches Landesamt Sachsen-  
Anhalt.

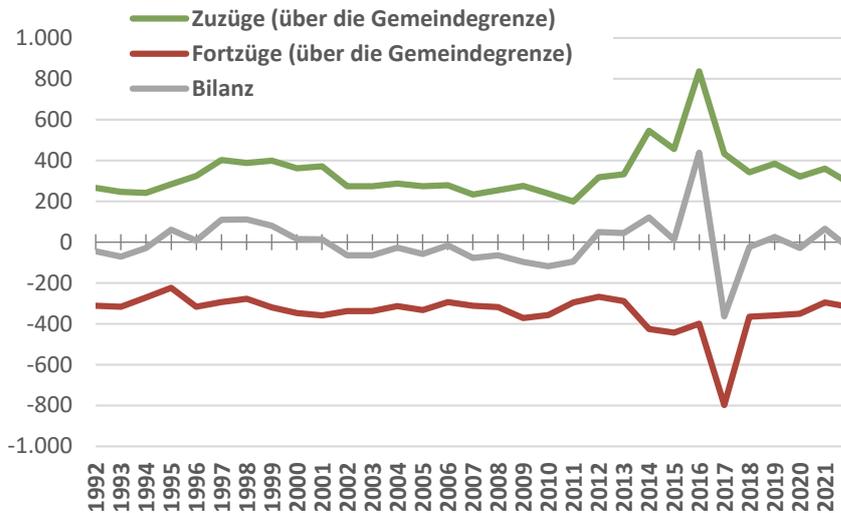


Abb. 20: Wanderungsbilanz 1991–2021. Zu- und Wegzüge über Gemeindegrenze  
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

etwa 80 Todesfälle mehr als Geburten pro Jahr auf. D.h., die Stadt verliert jährlich im Saldo etwa 80 Menschen durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Das führte zu einem Bevölkerungsverlust von 764 Menschen in den letzten 10 Jahren<sup>15</sup>. In dieser Entwicklung liegt maßgeblich der Bevölkerungsverlust, insbesondere der letzten Jahre, begründet.

15  
Stadt Oranienbaum-Wörlitz (2022)

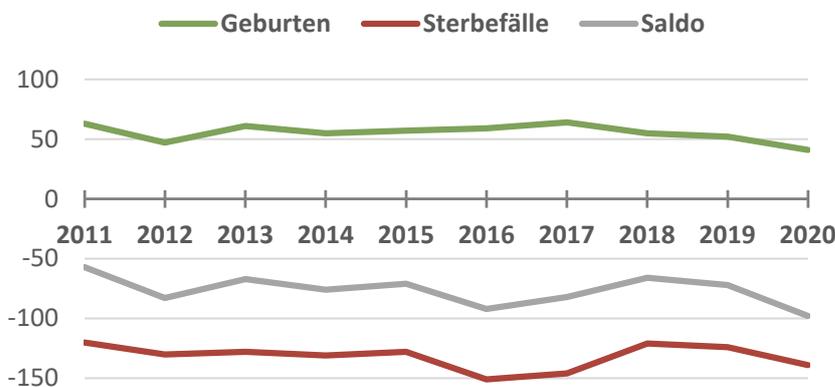


Abb. 21: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle)  
Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

## Prognose

Die Bevölkerungsprognosen sind Prognoseberechnungen, deren Übereinstimmung mit den tatsächlichen Entwicklungen stetig zu prüfen ist. Aus diesem Grund gibt es inzwischen die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für das Land Sachsen-Anhalt (Stand: Juni

2021). Diese trifft Aussagen bis auf die Ebene der Gemeinden und basiert auf Daten der Jahre 2017 – 2019 und wird mit dem Programm „SIKURS“ durchgeführt. Die Prognose trifft Annahmen zu Fertilität und Sterblichkeit und bezieht die Dynamiken der Wanderungsbewegungen (auch Binnenwanderung) in die Betrachtung mit ein. Vier Annahmen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sind an dieser Stelle hervorzuheben:

- Sie geht davon aus, dass bis zum Prognosejahr 2035 aufgrund demografischer Entwicklung und Fachkräftemangel das Einwanderungssaldo ausgeglichen sein wird.
- Der Landkreis Wittenberg ist dem Typ 4 der Binnenwanderungssalden zugeordnet, die im Laufe der letzten 10 Jahre eine ausgeglichene Wanderungsbilanz aufwiesen<sup>16</sup>.
- Sie stellt fest, dass die Fertilität im Landkreis Wittenberg mit 1,713 Geburten je Frau über dem Sachsen-Anhaltischen Durchschnitt von 1,620 liegt<sup>17</sup>.
- Die analysierten Entwicklungsdynamiken der Basisjahre 2017 - 2019 auf Kreisebene werden in Abhängigkeit zur Bevölkerung der Gemeinden auf diese übertragen, wobei 2019 als Basisjahr der Vorausberechnung gilt.

16  
7. Regionalisierte  
Bevölkerungsprognose (2021).  
Annahmen und Ergebnisse. Halle  
(Saale): Statistisches Landesamt  
Sachsen-Anhalt.

17  
ebd.: 19

Der Bericht zur 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose konstatiert zudem, dass die großen Oberzentren Halle (Saale) und Magdeburg an Zugkraft verloren haben und Suburbanisierungsprozesse wieder eine stärkere Rolle einnehmen.<sup>18</sup> Davon könnte Oranienbaum-Wörlitz in der Zukunft profitieren. Darum erfolgt die Prognoseberechnung in zwei Szenarien:

18  
ebd.: 32f.

Szenario 1: Trendforschung / Status Quo (wie in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung)

Szenario 2: Positives Wanderungssaldo von 30 Personen pro Jahr (alle anderen Annahmen wie in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose / Szenario 1).

Grundsätzlich folgt die Einwohnerprognose auf kommunaler Ebene der Entwicklung der Kreisebene, ausgehend von den jeweiligen bestehenden Parametern im Basisjahr 2019 (Wanderungssaldo, Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung). Es wird ein Einwohnerrückgang auf 6.923 Einwohner in 2035 (laut 7. Regional. Bevölkerungsprognose) bzw. 7.343 Einwohner laut positivem Wanderungsszenario von 30 Personen prognostiziert. D.h., Oranienbaum-Wörlitz verliert laut Prognose bis 2035 zwischen 1.140 und 720 Einwohnern durch das Geburtendefizit.

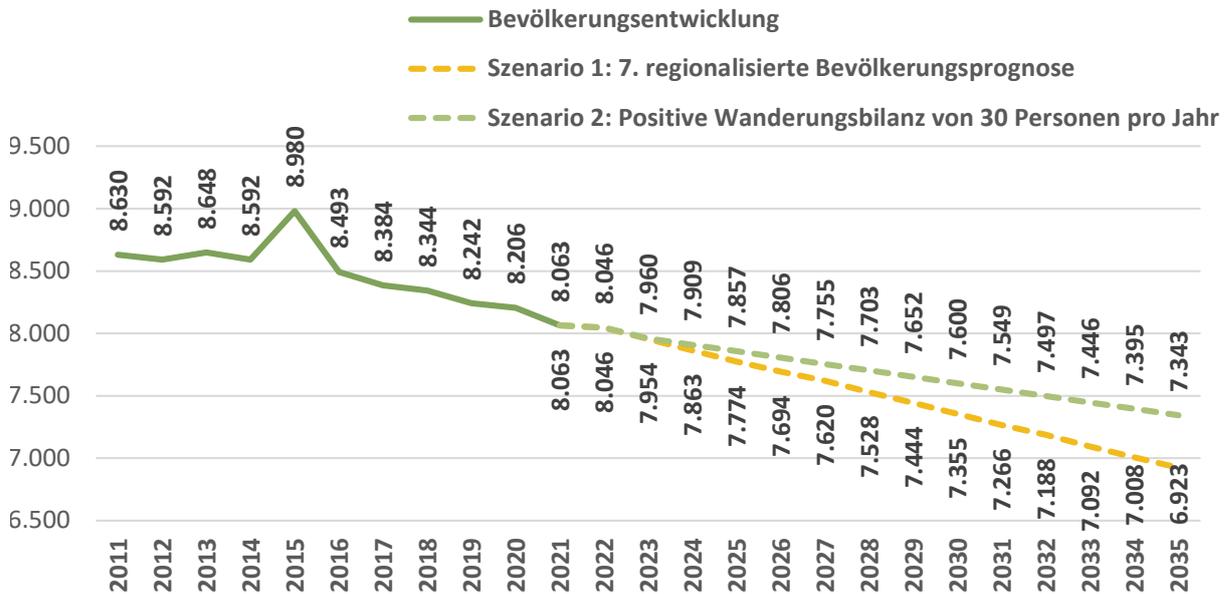


Abb. 22: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in zwei Szenarien  
Quelle: Statistisches Landesamt und eigene Berechnung

Zur Erläuterung der beiden Prognoseberechnungen bzw. den Annahmen dazu:

In Oranienbaum-Wörlitz ist das Wanderungssaldo ausgeglichen, das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegt im Jahr 2019 bei -72. D.h., anteilig auf die Gesamtbevölkerung berechnet, ist die Bevölkerungsentwicklung positiver als die des Landkreises Wittenberg.

Deshalb wird für das Szenario 2 ein Zuwachs von 30 Personen pro Jahr im Schnitt aus dem Wanderungssaldo als Positivvariante

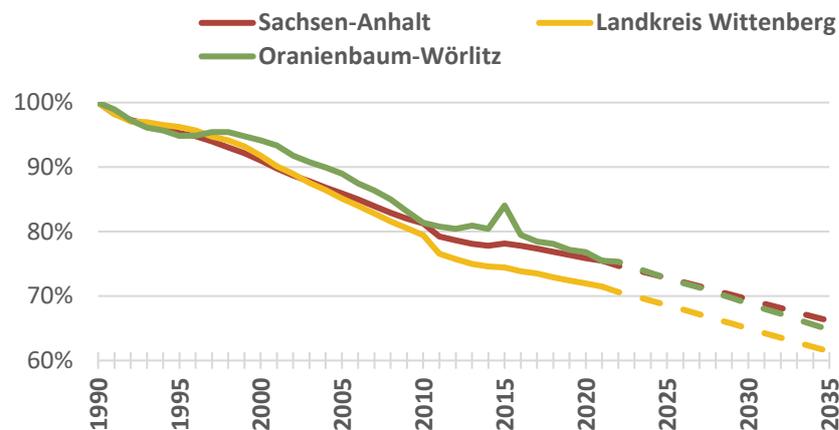


Abb. 23: Entwicklung und Prognose Bevölkerungsentwicklung laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose (1990 = 100%)  
Quelle: Statistisches Landesamt

angenommen. D.h. bis 2035 würden durch die positive Wanderungsbilanz ca. 420 Personen mehr hinzuziehen als wegziehen. Damit würde sich Oranienbaum-Wörlitz in Bezug zur Bevölkerungsentwicklung eher am Trend Sachsen-Anhalt als an dem des Landkreises Wittenberg orientieren.

Dem steht ein Bevölkerungsverlust durch das Geburtendefizit von 1.140 Personen bis 2035 gegenüber. D.h., rund ein Drittel des Bevölkerungsverlustes könnte in der Positivvariante mit einer positiven Wanderungsbilanz ausgeglichen werden.

Gründe für einen stärkeren Zuzug könnten attraktive Wohnlagen, das Leben im Gartenreich sowie gute Betreuungs- und Daseinsvorsorge sein. These: dafür muss sich Oranienbaum-Wörlitz fit machen.

### Haushalte

Für die weitere Betrachtung der Gemeindeentwicklung ist nicht nur die Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Anzahl der Haushalte eine wichtige Größe. So wird in der Regel eine Wohnung jeweils von einem Haushalt nachgefragt.

Zur Ermittlung der Anzahl der Haushalte auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung ist die Haushaltsgröße der bestimmende Faktor. Diese wurde letztmalig im Zensus 2011 bundesweit erhoben. Durch Stichproben und Hochrechnungen wird sie auf Kreisebene mit dem sogenannten Mikrozensus fortgeschrieben.

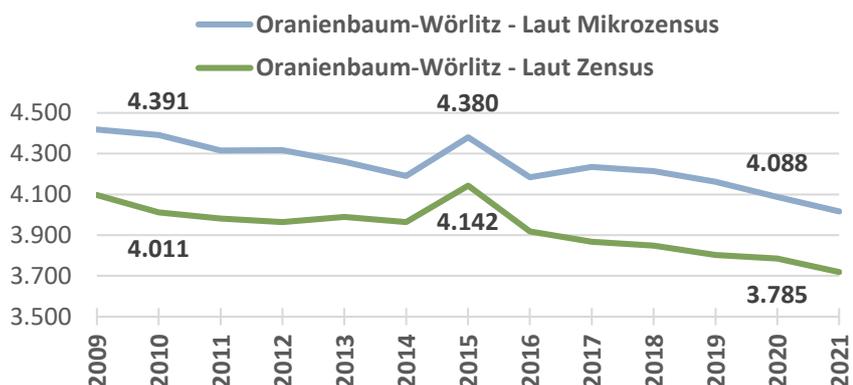


Abb. 24: Haushaltsentwicklung in zwei Varianten 2009 – 2019

Quelle: Statistisches Landesamt und Zensus 2011

Für die Prognose der Haushaltszahlen gibt es zwei Varianten:

Variante 1: Übernahme der Prognosen für den Landkreis auch für Oranienbaum-Wörlitz (Durchschnittlich 2,01 Personen pro Haushalt zwischen 2009 und 2019)

Variante 2: Verwendung des höheren Werts von 2,17 Personen pro Haushalt (aus Zensus 2011) als Grundlage für die Prognose. Im Jahr 2011 erfasste der Zensus bei 8.624 Einwohnern 3.981 Haushalte (=2,17 Einwohner pro Haushalt).

Die Differenz zwischen beiden Varianten beträgt etwa 300 Haushalte (= Ergebniskorridor).

Ein weiterer Faktor der Haushaltsprognose sind neben der Haushaltsgröße die beiden Varianten der Bevölkerungsprognose (Status Quo und positives Wanderungssaldo). Daraus ergibt sich ein Korridor zwischen etwa 3.650 Haushalten und 3.200 Haushalten im Jahr 2035. D.h. ein „Ergebniskorridor“ mit einer Differenz von 450 Haushalten.

Als klare Tendenz folgt die Haushaltsentwicklung der Einwohnerentwicklung: Sie nehmen ab. Im Jahr 2035 wird es in Oranienbaum-Wörlitz etwa 570 bis 330 Haushalte weniger geben als heute.

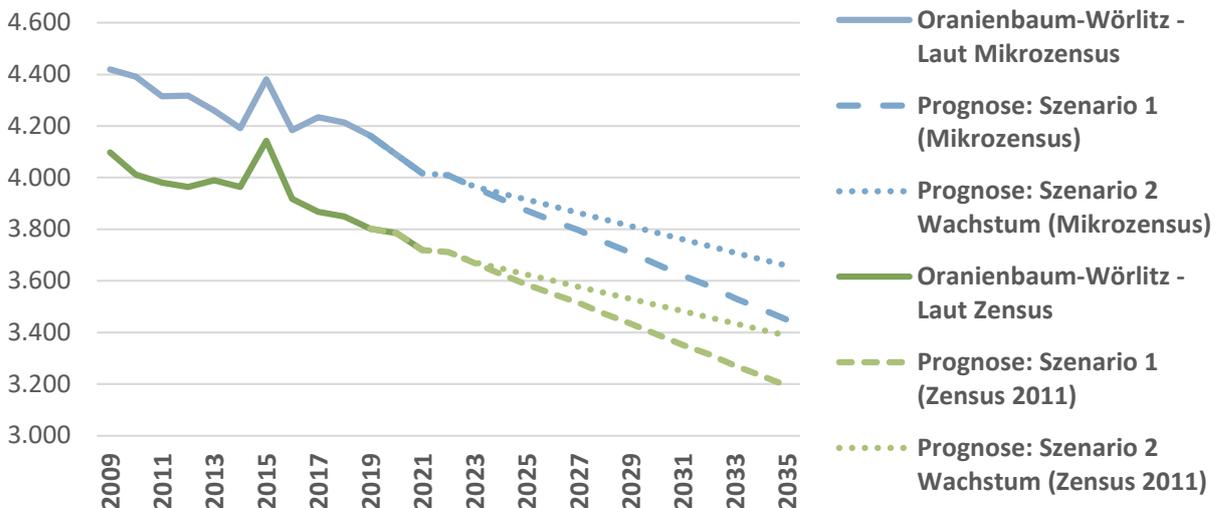


Abb. 25: Haushaltsentwicklung und Prognose

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 und eigene Berechnungen

### Altersstruktur

Die Unausgewogenheit in der Natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist eine Folge des demografischen Wandels und der Alterung der Gesellschaft. Bereits im Jahr 2020 waren laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose<sup>19</sup> 25% der Einwohner (2.040 von 8.206 Einwohnern) über 67 Jahre alt. Setzt sich dieser Trend fort, ist ein

<sup>19</sup> 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (2021). Annahmen und Ergebnisse. Halle (Saale): Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Anstieg dieser Altersgruppe auf 34% im Jahr 2035 (2.354 von 6.923 Einwohnern) bei gleichzeitigem Bevölkerungsverlust prognostiziert.

Damit ist die einzige wachsende Altersgruppe die über 67 Jahre (Anstieg um etwa 300 Personen). Alle anderen Altersgruppen schrumpfen oder stagnieren im besten Fall, wie die Gruppe der Jugendlichen.

Das bringt neue Herausforderungen für das Wohnen im Alter mit sich und die Anforderung, auf jeden Fall attraktiv für Jugendliche zu bleiben.

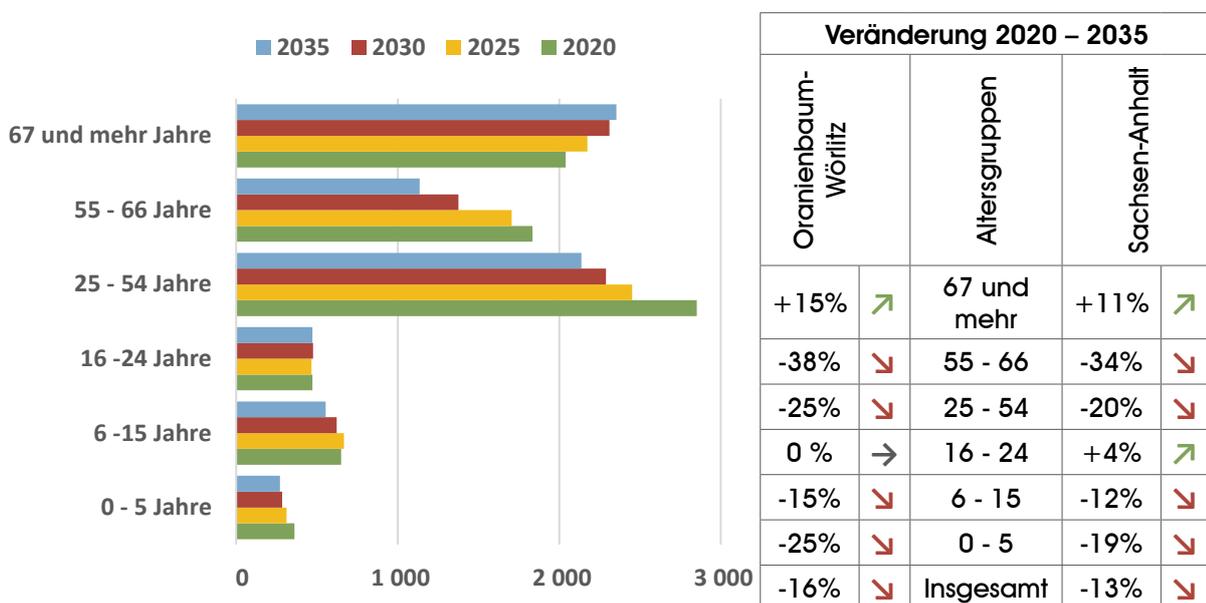


Abb. 26: Entwicklung der Altersgruppen laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose  
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Altersstruktur der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und ihrer Ortsteile weist im Vergleich einige Besonderheiten auf.

- Grundsätzlich leben vergleichsweise mehr Menschen der Altersgruppe 40 – 64 Jahre in der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Diese Altersgruppe wird in 15 Jahren die 55 – 80-jährigen ausmachen und ist der Grund für eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung.
- Die Altersgruppe der 40-64-jährigen ist vor allem in den Ortschaften stark ausgeprägt. Mit 44 % (1.102 von 2.528 Personen) gehört fast die Hälfte der Einwohner in den Ortsteilen zu dieser Altersgruppe. Aber auch in Oranienbaum und Wörlitz ist diese Altersgruppe stark vertreten. In den Ortsteilen gibt es zudem überproportional viele Kinder (Altersgruppe 6 bis 25 Jahre). Ihr Anteil ist deutlich höher als

in Oranienbaum und Wörlitz, befindet sich leicht über dem Wert des Landkreises Wittenberg und etwa im Durchschnitt des Bundeslandes.

- Senioren (ab 65 Jahren) und Hochbetagte (ab 80 Jahren) leben eher in Wörlitz oder vor allem in Oranienbaum. Dies ist sicherlich auf die dort bestehende Infrastruktur für ältere Menschen zurückzuführen (Pflegeheim, Einkaufsmöglichkeiten ...). In Oranienbaum macht die Gruppe der Senioren ab 65 Jahren etwa ein Drittel der Einwohner aus (920 von 2.890 Einwohnern). Für Wörlitz gilt eine ähnliche Relation.
- Der Ortsteil Oranienbaum hat eine deutlich positive Wanderungsbilanz in den letzten 10 Jahren. Gleichzeitig hat er aber auch mit einem hohen Geburtendefizit in Folge von Überalterung zu kämpfen. Dies stellt an den Hauptort besondere Herausforderungen, auf die damit verbundenen Bedarfe, insbesondere der älteren Bevölkerung zu reagieren.
- Vockerode weist eine Besonderheit auf. Die Altersgruppen der Jugendlichen zwischen 15-24 Jahren und der jungen Erwachsenen von 25 – 39 Jahren sind überproportional stark ausgeprägt. Dies ist zurückzuführen auf die Unterbringung geflüchteter Menschen, darunter vor allem junge (alleinstehende) Menschen. Dies stellt für Vockerode die Aufgabe, an dieser Stelle geeignete Angebote vorzuhalten.

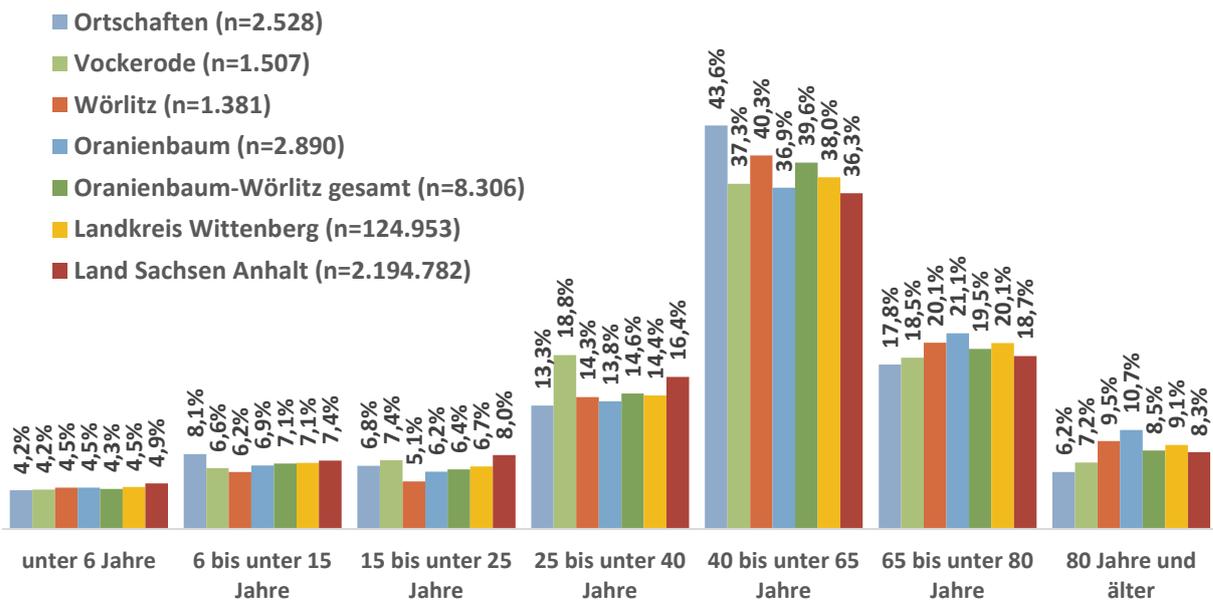


Abb. 27: Altersstruktur in Ortsteilen, Gesamtstadt, Landkreis und Sachsen-Anhalt im Vergleich (Stichtag 31.12.2019)

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Die Altersgruppen der Kita-Kinder sinken laut Prognose konstant um jeweils ca. 25% bis 2035. Es wird damit gerechnet, dass sich die Anzahl der Kinder mittelfristig auf diesem niedrigeren Niveau stabilisiert.

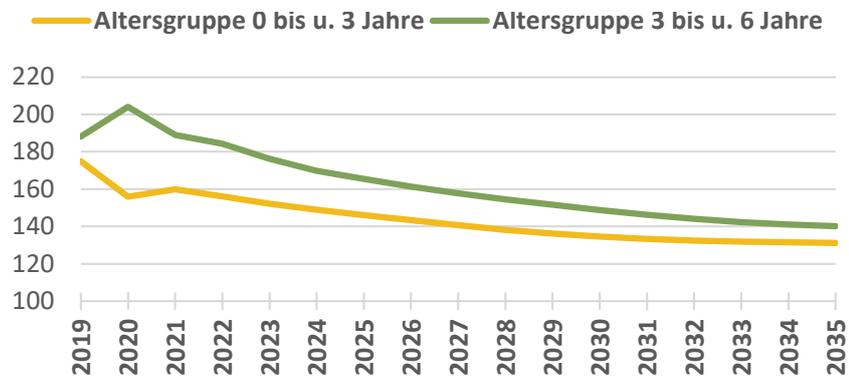


Abb. 28: Entwicklung der Altersgruppen der Krippen- und Kindergartenkinder

Quelle: Statistisches Landesamt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Die Gruppe der Grundschul Kinder sinkt laut Prognose erst ab etwa 2025 um etwa 23%, die der Jugendlichen sogar erst ab 2030 nur um 10%. Der Rückgang ab 2025 bzw. 2030 in den beiden Altersgruppen ist das Resultat des Rückgangs in den Geburten und damit der Altersgruppe der 0 – 6-jährigen. Ob sich die Prognose hier bestätigt oder durch Zuzug hier Änderungen eintreten, muss in der Fortschreibung des IGEEK überprüft werden.

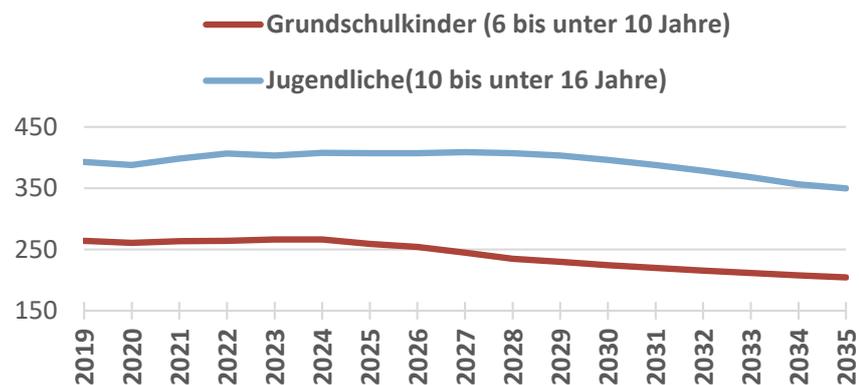


Abb. 29: Entwicklung der Altersgruppen Grundschul Kinder und Jugendliche

Quelle: Statistisches Landesamt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

### 3.3. Bürgerschaftliches Engagement und Gemeinwesen

Oranienbaum-Wörlitz ist eine Stadt, die aus zwei Verwaltungsgemeinschaften unterschiedlicher Gemeinden zusammengewachsen ist. Dies prägt die Stadt bis heute. Alle Ortschaften (bis auf Goltewitz) haben einen eigenen Ortschaftsrat. Die Ortschaftsräte sind alle besetzt und aktiv. Die Ortschaftsräte als kommunalpolitische Interessensvertretung haben gegenüber dem Stadtrat „nur“ Beratungsfunktion und ein relativ geringes Jahresbudget (1.000 €). Darum ist deren gefühlte politische Wirksamkeit beschnitten. Dennoch sind sie in den Ortschaften wichtige Institutionen des Gemeinwesens. Im Ortsteil Goltewitz gibt es aufgrund der frühen Eingemeindung nach Oranienbaum keinen eigenen Ortschaftsrat. Der Heimatverein Goltewitz ist aber außerhalb der administrativen Funktionen der Ortschaftsräte aktiver Interessenvertreter und wichtiger Akteur für das Dorfgemeinschaftsleben Goltewitz. So organisiert er z.B. das jährliche Heidefest mit überregionaler Resonanz, vertritt den Ortsteil bei den Beteiligungsformaten des IG EK oder gegenüber der Stadtverwaltung.



Neben den Ortschaftsräten sind die Vereine in den einzelnen Ortschaften tragende Institutionen des Gemeinwesens und des bürgerschaftlichen Engagements. Prägend sind vor allem die Freiwilligen Feuerwehren und ihre Vereine, aber auch Sport-, Kultur- und Heimatvereine. Eine umfangreichere Vereinsarbeit findet vor allem in Oranienbaum (etwa 20 Vereine) und Wörlitz (etwa 10 Vereine) statt. Dort gibt es neben aktiven Sportvereinen auch weitere Kulturvereine. In Rehsen sind es z.B. der Angler- und der Karnevalsverein und in Goltewitz der Heimatverein, die die ehrenamtliche Arbeit bündeln. In Vockerode gibt es ebenfalls eine ausgeprägte Vereinslandschaft (etwa 10 Vereine), deren Aktivität abseits des Sportvereins, jedoch gering ist.

Diese Vereinslandschaft und das bürgerschaftliche Engagement prägen die Ortsentwicklung nicht unwesentlich. Beispiele dafür sind der Gewerbeverein Wörlitz, der zusammen mit vielen Partnern jährlich das Frühlingserwachen und den 1. Advent in Wörlitz organisiert, aber auch die Gewerbetreibenden und ihre Interessen bündelt und vertritt. Aktuell feiert Oranienbaum den 350. Namenstag der Stadt, auch hier sind die ehrenamtlich engagierten Bürgerinnen und Bürger und ihre Vereine wichtige Partner und Akteure, die gemeinsam mit der Stadtverwaltung und der Kulturstiftung eine ganze Festwoche auf die Beine stellen. Ein besonderes Beispiel für das bürgerschaftliche Engagement zur Sicherung der Lebensqualität und Daseinsvorsorge im Ort ist die Gesamtschule im Gartenreich in Oranienbaum. Nach Schließung der Sekundarschule



in Oranienbaum ist aus einer Elterninitiative mit Unterstützung der Gemeinde eine freie Schule mit genossenschaftlicher Trägerschaft entstanden. (siehe auch Kap. 3.5 Daseinsvorsorge) Bemerkenswert war auch die große Resonanz der Bürgerschaft auf die Initiative und den Aufruf der Ortsbürgermeisterin, Genossenschaftsanteile für den neuen 24/7-Nahversorger „Tante Enso“ in Wörlitz zu erwerben. Die benötigten 300 Anteile (Personen) kamen schnell zusammen und nun gibt es wieder einen Nahversorger in der Ortsmitte von Wörlitz.



Neben den Festen und Kulturveranstaltungen, z.B. im Ampelhaus Oranienbaum oder den Kirchen der Ortsteile, werden in vielen der Ortschaften mindestens einmal pro Jahr sogenannte „Howetage“ durchgeführt. Das sind gemeinsame Arbeitseinsätze, um ortsspezifische Aufgaben zu erledigen.

Viele der Ortschaften hatten früher einen eigenen Gemeindearbeiter inkl. eigener Technik (Rasenmäher o.ä.). Dieser war vor Ort ansprechbar und kümmerte sich um die kommunalen Flächen. Gleichzeitig konnte die Dorfgemeinschaft auf dieses Personal und die Technik direkt zurückgreifen. Aufgrund der kommunalen Finanzsituation kann Oranienbaum-Wörlitz heute nicht mehr für jede Ortschaft einen eigenen Gemeindemitarbeiter finanzieren. Die Unterstützung der Ortschaften z.B. bei der Pflege von öffentlichen Grünflächen erfolgt heute durch Mitarbeiter des Kommunalservice/Bauhof und die Bereitstellung von Technik.

In den kleineren Ortschaften scheint der Zusammenhalt oft größer und das ehrenamtliche Engagement (auch ohne Verein) ausgeprägter. Oftmals sind z.B. Ortschaftsräte und bürgerschaftliches Engagement an die (ehemalige) Feuerwehr geknüpft (Kakau, Riesigk, Vockerode, Griesen, Horstdorf). Auch die Dorfgemeinschaftshäuser oder –räume finden sich häufig in den (ehemaligen) Feuerwehren oder den alten Rathäusern. In Goltewitz fehlen hingegen öffentliche Räume für das Dorfgemeinschaftsleben und den Heimatverein. Selbst das Wahllokal muss in Goltewitz in privaten Räumen eingerichtet werden.



In den größeren Ortschaften (Oranienbaum, Vockerode, Wörlitz) ist die Vereinsarbeit wichtiger Bestandteil der Ortsentwicklung. Darüber hinaus findet weniger ehrenamtliches Engagement im Ort statt.

Verteilt über die Ortschaften ist das ehrenamtliche Engagement unterschiedlich stark ausgeprägt. Die wirtschaftlich sinnvolle Zusammenlegung von Feuerwehrstandorten und der Rückbau kommunaler Strukturen in den Ortschaften wurde häufig als Verlust der Unterstützung und Vernetzung ehrenamtlichen Engagements wahrgenommen. So gibt es in vielen Ortschaften Dorfkirchen mit Veranstaltungen und weitere ehrenamtlich organisierte Veranstaltungen. Trotz der Existenz eines gesamtstädtischen Veranstaltungskalenders und der Möglichkeit für die Ortschaften, dort ihre

Veranstaltungen einzutragen und anzumelden, fehlt eine Abstimmung der Veranstaltungen untereinander.

Neben den strukturellen Problemen machen sich hier auch demografische Aspekte (Überalterung ...) bemerkbar.

Das stärkere Zusammenwachsen der Ortschaften und Ortsteile zur Gesamtstadt Oranienbaum-Wörlitz, ohne die Eigenständigkeit der Orte aufzugeben, geht nur über eine stärkere Vernetzung und Kooperation bei gleichzeitiger Profilierung der einzelnen Orte. So könnten z.B. die Ortschaftsräte einmal pro Jahr gemeinsam und dabei jeweils in einer anderen Ortschaft tagen. Für die Profilierung der Orte und die Organisation neuer Formen der Daseinsvorsorge sind Tante Enso in Wörlitz oder die GiG in Oranienbaum Mut machende Beispiele.

Relativ unkompliziert wäre eine stärkere Vernetzung in Fragen der Kultur und Vereinsarbeit zu organisieren. Die Abstimmung der jeweiligen Kulturveranstaltungen und Feste in einem Jahreskalender (und die gegenseitige Einladung zu den eigenen Festen) wären kleine Schritte dafür.

Eine Unterstützung und Vernetzung der ehrenamtlichen Vereinsarbeit ist sinnvoll, aber es wäre gut, wenn diese Vernetzung nicht top down von der Verwaltung, sondern bottom up von den Ortschaftsräten und Vereinen selbst angestoßen und praktiziert würde. Die Verwaltung kann hier nur unterstützen.



### 3.4. Wohnungsbestand und Städtebau

Seit vielen Jahren ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein zentrales Anliegen der Raumordnung und der Landesplanung. So wird im Grundsatz 13 (G13) im Landesentwicklungsplan gefordert: „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig [...] die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt [...]“ werden und „[...] flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“ .

#### Wohnungsbestand

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes folgt nicht dem Trend der Einwohnerentwicklung, denn der Wohnungsbestand nahm bis 2019 kontinuierlich zu, vor allem durch Neubau im Einfamilienhaussegment, von 2.063 Einfamilienhäusern 1995 um 349 EFH auf 2.412 Einfamilienhäuser im Jahr 2020. Signifikanter Rückbau von (leerstehenden) Wohnungen wird erst 2020 sichtbar. Mutmaßlich zeigt sich hier die Abmeldung der 150 Wohneinheiten des ehemaligen DDR-Geschosswohnungsbaus in Vockerode in der Straße der Jugend.

Der Bestand an Einfamilienhäusern ist vergleichsweise hoch und macht über die Hälfte aller Wohnungen aus. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden maßgeblich vor 1949 erbaut. Die Hälfte

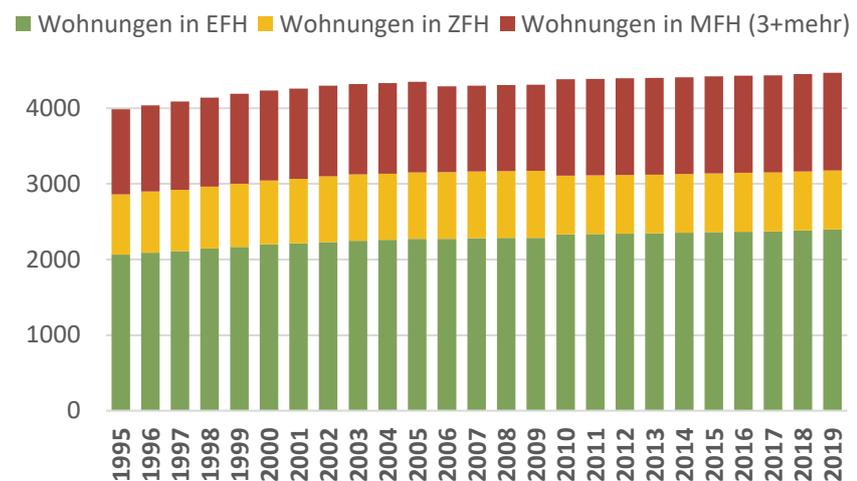


Abb. 30: Entwicklung des Bestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gebäudetypen seit 1995

Quelle: Statistisches Landesamt

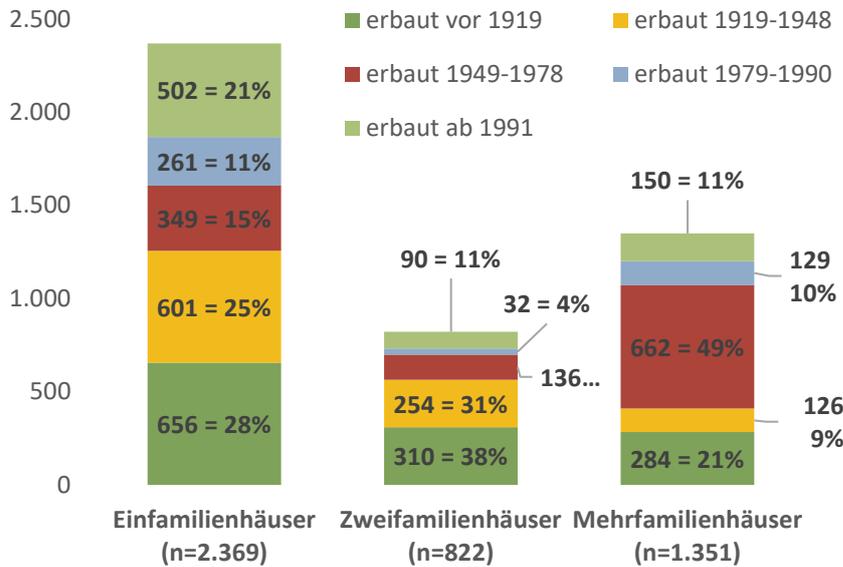


Abb. 31: Verteilung der Wohnungen auf Gebäudetypen nach Baualterklassen, Zensus 2011

Quelle: Statistisches Amt des Bundes und der Länder

der Einfamilienhäuser und zwei Drittel der Zweifamilienhäuser stammen aus dieser Zeit. Allerdings wurden Einfamilienhäuser gerade auch nach 1990 erbaut (etwa ein Fünftel des Bestandes).

Der Einfamilienhausbestand wird im Zensusjahr 2011 fast komplett von den Eigentümern bewohnt. Es bleiben nur rund 170 Objekte, die vermietet werden sowie 90 nicht bewohnte

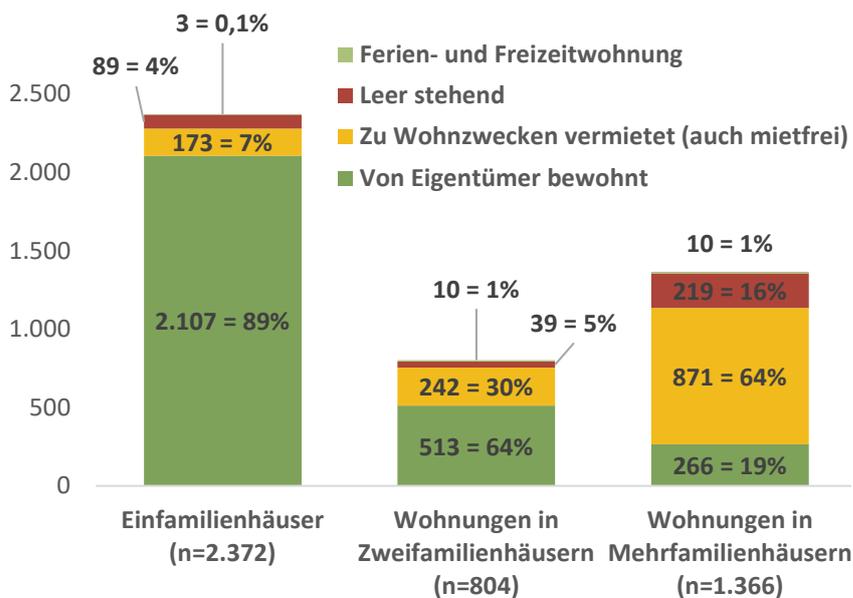


Abb. 32: Verteilung der Wohnungen nach Art der Wohnnutzung, Zensus 2011

Quelle: Statistisches Amt des Bundes und der Länder

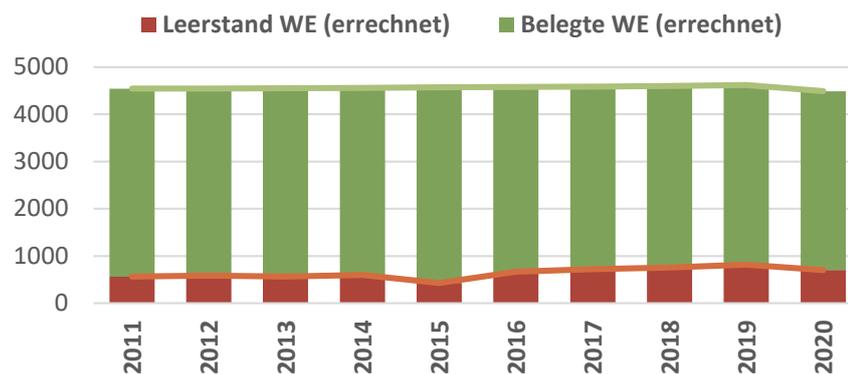
Häuser. Bei den Zweifamilienhäusern ist die Vermietungsrate höher, vermutlich vermieten die Eigentümer tlw. die zweite Wohnung. Der Mietwohnungsmarkt wird im Wesentlichen vom Mehrfamilienhaussegment bestimmt (rund zwei Drittel der Wohnungen sind vermietet). Hier ist aber auch der Leerstand vier Mal so hoch wie in den anderen Beständen.

### Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand betrug 2011 am Zensusstichtag 536 Wohnungen (entspricht einer Leerstandsquote von 12%). Da es aktuell keine verlässlichen Erhebungen oder Aussagen zum Wohnungsleerstand gibt, kann der Wohnungsleerstand in den Folgejahren nur aus der Differenz von Wohnungsbestand und Anzahl der Haushalte errechnet werden. Der Wohnungsbestand ist im Betrachtungszeitraum seit 2011 relativ konstant geblieben und beträgt um die 4.500 Wohneinheiten. In der gleichen Zeit stieg der errechnete Leerstand um ein Viertel, von 12% (rund 560 Wohneinheiten) auf 16% (rund 700 Wohneinheiten).

Der Leerstand errechnet sich aus der Anzahl der Wohneinheiten abzüglich der Haushalte. Dabei wird die höhere durchschnittliche Haushaltsgröße des Zensus (2,17 EW/HH) angenommen.

Bei den örtlichen Begehungen hat sich in Vockerode ein hoher Wohnungsleerstand im DDR-Geschosswohnungsbau gezeigt. Laut



<b>Belegte WE (errechnet)</b>	3.981	3.963	3.989	3.963	4.142	3.918	3.868	3.849	3.802	3.785
<b>Leerstand (errechnet)</b>	562	585	562	596	431	665	720	752	817	703
<b>Σ</b>	4.543	4.548	4.551	4.559	4.573	4.583	4.588	4.601	4.619	4.488
<b>Leerstandsquote</b>	12%	13%	12%	13%	9%	15%	16%	16%	18%	16%

Abb. 33: Entwicklung des Wohnungsbestands und des Leerstands in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden

Quelle: Statistisches Landesamt

eigener Erfassung stehen im Gebiet Baumschulenweg, Griesener Straße, Hainleite, Kapenweg, Lange Straße, Waldblick, Schulstraße von 357 erfassten Wohneinheiten der Mehrfamilienhausbebauung 89 Wohneinheiten leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 25%. In der Betrachtung ausgenommen waren die 150 Wohneinheiten in den Abrissblöcken in der Straße der Jugend sowie die Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete in der Straße der Jugend.

Neben den räumlich zusammenhängenden Leerständen in den DDR-Beständen in Vockerode sind in den anderen Ortschaften meistens historische Gebäude, vornehmlich in Oranienbaum und Wörlitz, vom Leerstand betroffen. Oftmals sind dies markante und städtebaulich wichtige Gebäude, deren Verlust die unter Denkmalschutz stehenden Ensembles stark beeinträchtigen würde.

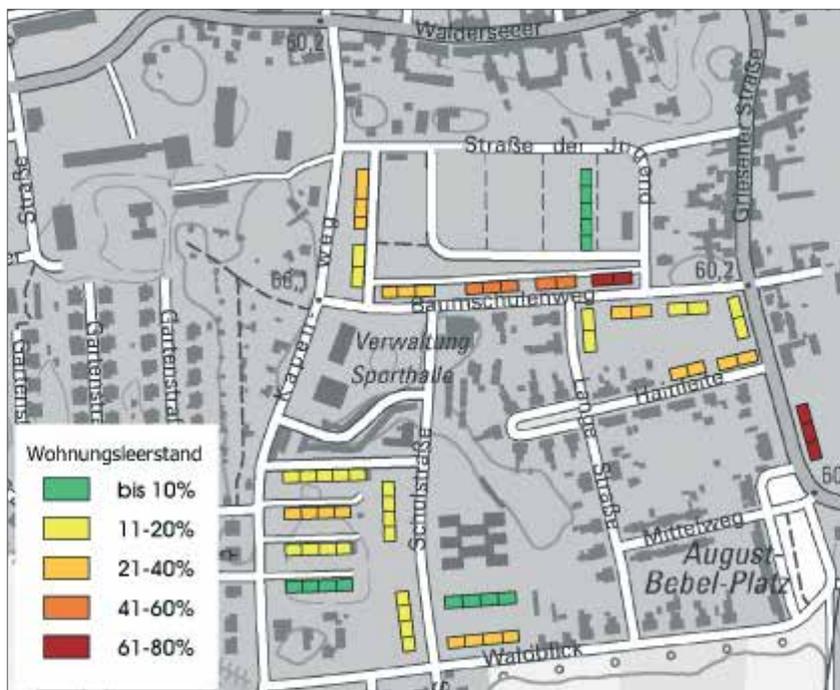


Abb. 34: Prozentualer Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau 2022  
Quelle: Eigene Erfassung und Darstellung / DTK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

## Bautätigkeit und Grundstücksmarkt

Oranienbaum-Wörlitz hat eine relativ hohe Bautätigkeit in den letzten Jahren zu verzeichnen. In den Jahren 2018 bis 2020 lag die Bautätigkeit pro 10.000 Einwohner über dem Bundesdurchschnitt. Es werden pro Jahr im Durchschnitt etwa neun Wohneinheiten neu errichtet (Mittelwert der Bautätigkeit seit 2011), in den letzten fünf Jahren waren es zwischen 18 und 6 Wohneinheiten.

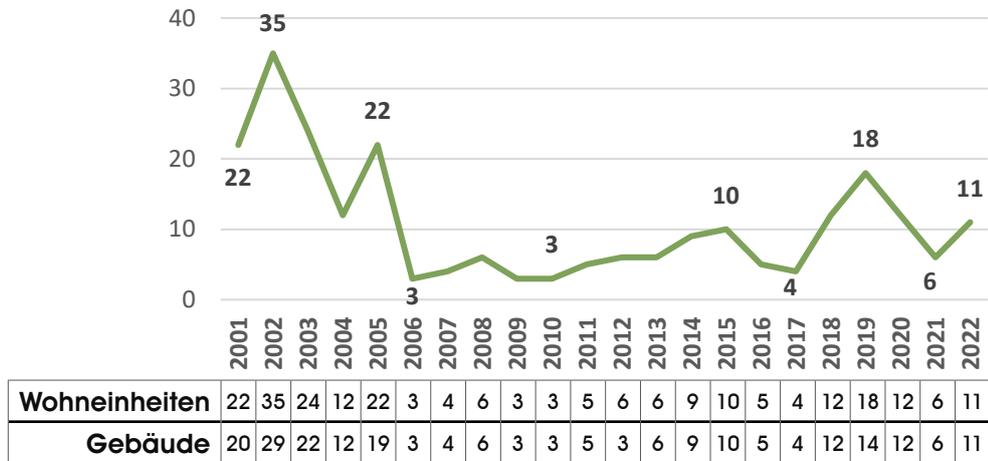


Abb. 35: Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Neubau (2001 - 2022)

Quelle: Statistisches Landesamt

Im Vergleich zeigt sich, dass Oranienbaum-Wörlitz insgesamt eine leicht höhere Bautätigkeit pro 10.000 EW als der Landkreis Wittenberg zu verzeichnen hat. Betrachtet man lediglich die Bautätigkeit im Einfamilienhaussegment, zeigt sich, dass die Bautätigkeit sich eher auf dem Niveau Sachsen-Anhalts bewegt und seit 2018 stark zunahm.

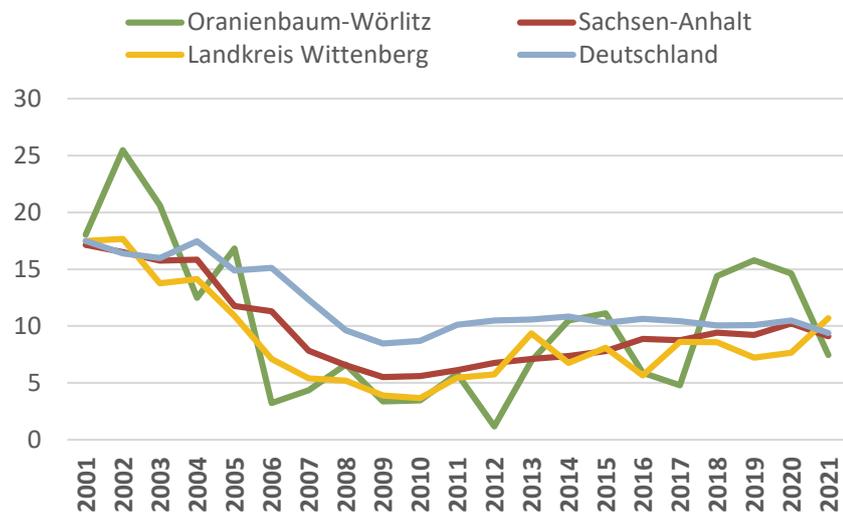


Abb. 36: Vergleich fertiggestellte Einfamilienhäuser je 10.000 Einw. (2001-2021)

Quelle: Statistisches Landesamt

20  
 Gutachterausschuss für  
 Grundstückswerte in Sachsen-  
 Anhalt (Hrsg.) (2021).  
 Grundstücksmarktbericht  
 Sachsen-Anhalt. Magdeburg:  
 Landesamt für Vermessung und  
 Geoinformationen

Der Landkreis Wittenberg liegt bei den Erwerbsvorgängen von Wohneigentum (Wohnbauland, Wohnobjekte, Wohneigentum) im unteren Mittelfeld in Sachsen-Anhalt. Die Kosten für baureifes, erschlossenes Bauland betragen in Oranienbaum-Wörlitz zwischen 32 €/m<sup>2</sup> und 55 €/m<sup>2</sup> und sind damit vergleichsweise gering (Dessau-Roßlau: 94 €/m<sup>2</sup>, Durchschnitt Deutschland: 213 €/m<sup>2</sup>).<sup>20</sup>

Zur Bewertung des Grundstücksmarktes konnte eine Auswertung der städtischen Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen der Jahre 2019 – 2021 erfolgen. Danach ergibt sich folgendes Bild:

Verkaufsvorgänge	2019	2020	2021	Summe
<b>Gesamt</b>	<b>55</b>	<b>73</b>	<b>80</b>	<b>208</b>
<b>Wohnbauflächen</b>				
unbebaut	11	10	18	39
Einfamilien-/ Zweifamilienhäuser	43	55	55	153
Reihenhäuser / Doppelhäuser	1	5	5	11
Mehrfamilienhäuser	0	3	2	5

Abb. 37: Erwerbsvorgänge von Wohnbaugrundstücken in Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

In den Jahren 2019 – 2021 wurden insgesamt 208 Wohngrundstücke (bebaut und unbebaut) verkauft. Das sind pro Jahr etwa 70 Grundstücke, wobei die Zahl der Verkaufsvorgänge in den drei Jahren konstant zunahm. Knapp ein Fünftel der ausgewerteten Verkäufe betraf unbebaute Wohngrundstücke, mehr als 80% der Verkäufe betraf Bestandsimmobilien. Dabei werden vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Das Verkaufsgeschehen im Bereich der unbebauten Grundstücke folgt in etwa dem Baugeschehen für den Wohnungsneubau.

Die Auswertung der städtischen Daten ermöglicht auch eine Einordnung zu den bisherigen Wohnorten der Erwerber. Dies zeigt die nachfolgende Abbildung:

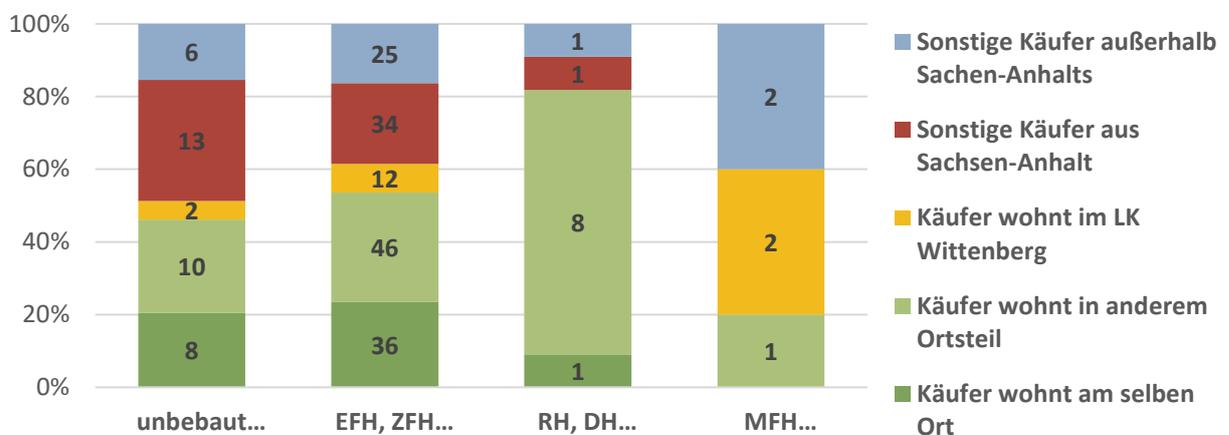


Abb. 38: Grundstücksverkäufe 2019 – 2021 nach Wohnort der Käufer

Quelle: Oranienbaum-Wörlitz

Bei den Verkaufsvorgängen für unbebaute Grundstücke kommt über die Hälfte der Käufer nicht aus Oranienbaum-Wörlitz. Bei den Verkaufsvorgängen von Bestandsgebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser) wohnte mehr als die Hälfte der Käufer bereits in Oranienbaum-Wörlitz.

Insofern sollte das Verkaufsgeschehen im Segment der Bestandsimmobilien weiter beobachtet werden, denn bei der hohen Eigentumsquote (ca. 90%) ist davon auszugehen, dass sich viele der Käufer dauerhaft in Oranienbaum-Wörlitz niederlassen.

### Baulandpotentiale

---

Die Stadt verfügt über ausreichende Baulandpotentiale an städtebaulich integrierten Orten. In den 15 bestehenden B-Plangebietes gibt es zwischen 113 und 134 freie Bauplätze. Daneben bieten das ehemalige Holzwerk in Oranienbaum und die derzeit im Abriss befindliche Mehrfamilienhausbebauung in Vockerode ausreichend Innenentwicklungspotential für die Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser.

Einzelne B-Plangebiete sollten vor allem aus der Perspektive des Denkmalschutzes (UNESCO-Welterbe) geprüft und angepasst werden. Das betrifft das B-Plangebiet Griesen und Großmaßen in Oranienbaum. Grundsätzlich sollten vorrangig bestehende bauliche Entwicklungen arrondiert anstelle neuer Bauflächen erschlossen werden. Darüber hinaus haben Investitionen in den Bestand einen hohen Stellenwert, sowohl aus städtebaulicher wie auch aus Denkmalschutzsicht.

### Baulandprognose

---

Die Prognose des Wohnungsneubaus geht von zwei Szenarien aus:

Variante 1: Der Wohnungsneubau geht auf einem ähnlich hohen Niveau weiter wie in den letzten fünf Jahren (durchschnittlich 12 Wohneinheiten pro Jahr im Neubau). Bis 2035 werden hier etwa 170 neue Wohneinheiten errichtet.

Variante 2 geht von einem niedrigeren Wert aus, bedingt durch schlechtere Kreditkonditionen und Baukostensteigerungen. Hier wurde der Durchschnitt der Bautätigkeit seit 2011 von 9 WE jährlich angenommen. Setzt sich dieser Trend fort, werden bis 2035 etwa 130 WE gebaut werden.

Davon ausgehend, dass ein Großteil der Wohneinheiten auf das Einfamilienhaus-Segment entfällt, wird rechnerisch angenommen,

dass 90% der prognostizierten Wohneinheiten Einfamilienhäuser sind (der Rest entfällt auf Mehrfamilienhäuser).

D.h. es gibt einen errechneten Neubau-Bedarf von 115 – 150 Wohneinheiten bis 2035.

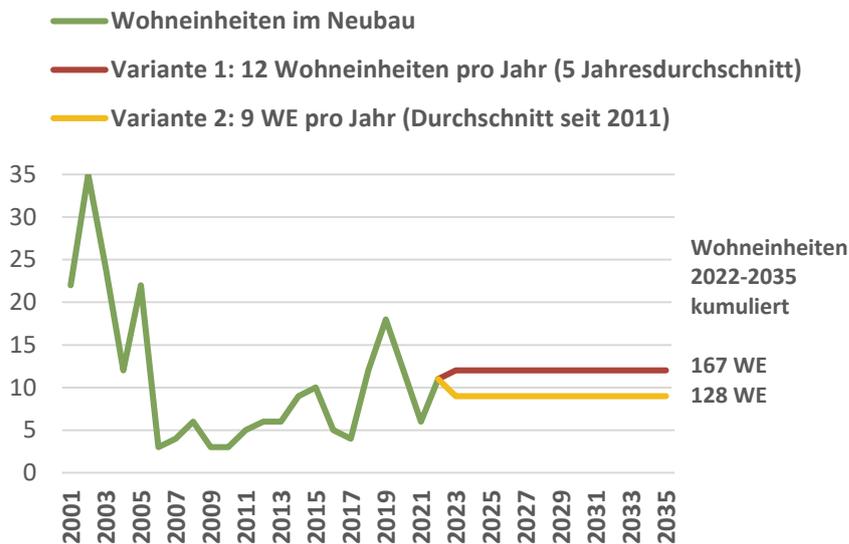


Abb. 39: Prognose Wohnungsneubau bis 2035

Quelle: Statistisches Landesamt und eigene Berechnung

Die prognostizierte Bautätigkeit und die demografische Entwicklung beschleunigen zusammen die Zunahme von Wohnungsleerstand. Die errechnete Leerstandsquote liegt 2020 bei 16 %. Je nach Neubautätigkeit (zwischen 9 und 12 prognostizierten Wohneinheiten jährlich) liegt die prognostizierte Leerstandsquote im Jahr 2035 zwischen 31% und 32%. Die Prognose bezieht keine weiteren Rückbauten mit ein, sehr wohl aber die Neubautätigkeit.

Dabei ist in Betracht zu ziehen, dass ein gewisser Wohnungsleerstand aufgrund von Fluktuation oder Ersatzbedarf an Wohnungen für funktionierende Wohnungsmärkte nötig ist. Zudem sollten noch Wohnungen für die Nachfrage an Zweitwohnsitzen vorgehalten werden. Dieser wohnungswirtschaftlich vertretbare Leerstand liegt im einstelligen Prozentbereich.

D.h., im Jahr 2035 wird der strukturelle Wohnungsleerstand bei etwa 20 % liegen, wenn kein Rückbau leerstehender Wohnungen erfolgt. Deshalb sollte in der Stadt ein moderater Rückbau von Leerständen, vorrangig im Mietwohnungsbereich in Mehrfamilienhäusern, erfolgen. Dieser kann mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden.

### Städtebauliche Entwicklung

---

Es gibt auf der Ebene der Gesamtstadt keine vorbereitende Bauleitplanung in Form eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans (FNP). Für einzelne Ortschaften liegen Teil-FNPs, Innenbereichssatzungen oder Bebauungspläne vor. Diese müssen insbesondere an die Erfordernisse des UNESCO-Welterbes angepasst werden. Nötig sind ein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan und die Anpassung vorhandener Pläne (bspw. FNP Brandhorst, B-Plan Griesen oder Innenbereichssatzung Kakau).

### Situation in den Ortsteilen

---

In den einzelnen Ortsteilen stellt sich die Situation der baulichen Entwicklung, der Wohnungsbestände und Wohnbaupotentiale unterschiedlich dar. Aus der Analyse ergeben sich folgende (städte-)baulichen Einschätzungen in den einzelnen Ortsteilen.

#### Brandhorst



Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung von Brandhorst liegt auf der Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Baubestandes. Aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Lage und Ausdehnung ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine weitere (Neu)Bebauung sinnvoll. Eine bauliche Verbindung mit Oranienbaum, wie sie sich im Bereich des Tulpenweges vollzieht (B-Plan Großmaußen), ist zu vermeiden. In Brandhorst gibt es keine Baulandpotenziale.

#### Gohrau



Gohrau ist durch die Bestandsentwicklung geprägt, einzelne städtebauliche Missstände, wie die ehemalige Mühle an der Kreisstraße, sollten reaktiviert werden. Wohnungsneubau ist vorrangig durch Wiedernutzung bestehender Gehöfte und Gebäude zu realisieren. Dabei soll der Generationswechsel im Bestand begleitet werden.

#### Goltewitz



In Goltewitz ist die Belebung des leerstehenden ehemaligen Dorfgasthofes, z.B. als Dorfgemeinschaftshaus, eine zentrale Aufgabe der Ortsentwicklung. In zwei Bebauungsplänen gibt es noch sechs freie Bauplätze. Zudem muss die Innenbereichssatzung angepasst werden, vor allem im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs am südlichen Ortsrand.

## Griesen

Städtebaulich prägend für Griesen sind neben dem historischen Ortskern die leergefallene LPG und das Baugebiet „Wohnpark Griesen“ (B-Plan). Dieses besteht seit 1996 und ist bisher nur zu 10% gefüllt. D.h. dort gibt es noch 45 freie, nicht erschlossene Bauplätze. Im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung und des Weltkulturerbes wird empfohlen, die ehemalige LPG-Anlage zu beräumen und die Fläche zu renaturieren. Das Baugebiet sollte verkleinert und der B-Plan entsprechend angepasst/geändert werden. Bereits erschlossene Bauplätze können für den Bau weiterer Einfamilienhäuser genutzt werden, aber es sollten keine neuen Erschließungen mehr stattfinden.



## Horstdorf

In Horstdorf gibt es ggfls. noch ein freies Baugrundstück in B-Plangebieten. Die Ausweisung einzelner neuer Baugrundstücke entlang erschlossener Bereiche ist möglich, sofern sie aus denkmal-schutzrechtlicher Sicht mit den Entwicklungszielen des UNESCO-Welterbes in Einklang zu bringen sind. Eine darüberhinausgehende Erschließung von Eigenheimstandorten ist nicht ratsam. Im Vordergrund soll die Bestands- und Eigenentwicklung bei Wahrung der typischen städtebaulichen Struktur des Tabakdorfes stehen.



## Kakau

Für Kakau ist die Erhaltung der typischen städtebaulichen Struktur wesentlich für die weitere Ortsentwicklung. Dazu gehört auch die Beseitigung städtebaulicher Missstände wie dem ehemaligen Dorfgasthof. Kakau hat noch etwa vier bis sechs freie Bauplätze in einem B-Plangebiet. Die behutsame Schaffung einzelner Baugrundstücke ist vorrangig durch Flächenrecycling in städtebaulich integrierten Lagen möglich, sofern dies mit den Entwicklungszielen des UNESCO-Welterbes vereinbar ist. Auch im Bereich des ehemaligen LPG Geländes ist ein Flächenrecycling möglich.



## Oranienbaum

Oranienbaum ist der Hauptort und erfüllt die Funktionen eines Grundzentrums. Er ist geprägt durch einen Kernbereich mit historischer Bebauung aus der Barockzeit, in der es einige städtebauliche Missstände an prägenden Stellen, insbesondere Ecklagen, gibt. Hierfür gilt es neue Nutzungen zu finden und diese leerstehenden Gebäude zu reaktivieren. Der Ort soll in seiner Funktionalität gestärkt werden, insbesondere in den Einrichtungen der Daseinsvorsorge



(siehe Kapitel 3.5.).

Auch der Wohnungsneubau in Oranienbaum-Wörlitz sollte auf die Hauptorte konzentriert werden. In Oranienbaum sind in den bestehenden B-Plänen acht freie Baugrundstücke enthalten. Der B-Plan zur Entwicklung des ehemaligen Holzwerkes beinhaltet nochmals 45 – 60 Bauplätze. Diese Entwicklung ist zu unterstützen.

### Rehsen



Der Ort ist geprägt von einer hohen Dichte historischer, teilweise denkmalgeschützter Bauten. Gerade in der historischen Bausubstanz ist ein hoher Leerstand zu verzeichnen. Die Entwicklung im Ort soll auf die Reaktivierung ungenutzter Gebäude, die Entwicklung von Konzepten für größere bauliche Strukturen sowie die Eigenentwicklung des Ortes fokussiert werden. Die Ausweisung neuer Bauplätze soll nur im Sinne des Flächenrecyclings erfolgen, sofern dies den Entwicklungszielen des UNESCO-Welterbes und den Anforderungen des Hochwasserschutzes genügt.

### Riesigk



Riesigk und Rotehof sind geprägt von einer hohen Dichte historischer und teilweise denkmalgeschützter Bauten. Die Schaffung neuer Bauplätze ist in dieser Ortslage nicht angedacht, um die historische Struktur zu stärken. Neue Bauplätze können im Zuge von Flächenrecycling erfolgen, sofern dies den Entwicklungszielen des UNESCO-Welterbes nicht entgegensteht. Ansonsten soll der Ort auf die Bestands- und Eigenentwicklung hin ausgerichtet werden.

### Vockerode

Der Ort ist städtebaulich stark überformt durch den industriellen Wohnungsbau. In diesen Bereichen sind auch die größten Leerstände zu verzeichnen. Derzeit erfolgt der Rückbau von 150 Wohnungen im Bereich der Straße der Jugend. Daneben gibt es einige städtebauliche Missstände in ehemals industriell genutzten Bauten (bspw. in der Dessauer Straße, an der Elbreihe oder das Kraftwerk selbst).



Wohnbebauung im Einfamilienhaussegment ist im Bereich „An der Elbaue“ möglich. In bestehenden B-Plänen gibt es noch fünf bis sechs freie Bauplätze. Ein weiteres Baugebiet für den Eigenheimbau kann im Bereich der Straße der Jugend nach dem Rückbau des DDR-Geschosswohnungsbaus durch Flächenrecycling erschlossen werden. Grundsätzlich ist ein Rückbau von leerstehenden Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbestand in Vockerode notwendig. Entstehende freie Bauplätze können nachgenutzt

werden. Eine Ausweisung von weiterem Bauland, insbesondere an den Ortsrändern, sollte nicht erfolgen.

### Wörlitz

Wörlitz ist der historische Touristenort mit Park. Die Erhaltung der Funktionen der Daseinsvorsorge ist ein zentrales Thema (siehe Kapitel 3.5.). Der Ort ist geprägt durch seine historische Bebauung. Gerade in größeren Gebäudestrukturen gibt es hohe Komplettleerstände an städtebaulich prägenden Stellen entlang von Hauptachsen und an Ecklagen. Diese städtebaulichen Missstände abzuschaffen ist eine zentrale Aufgabe der Ortsentwicklung. Den besonderen Anforderungen durch den Denkmalschutz ist dabei Rechnung zu tragen. Neue Bauplätze können im Sinne des Flächenrecyclings innerhalb des bebauten Gebietes nach §34 BauGB bebaut werden.

Die Aussagen zur baulichen Entwicklung wie auch zur Daseinsvorsorge und spezifischen Situation der Ortsteile wird in den Ortsprofilen ausführlich dargestellt (siehe Anlage Ortsprofile).



### Städtebauförderung

In Oranienbaum-Wörlitz gibt es derzeit drei Städtebaufördergebiete.

### Oranienbaum

Das Erhaltungsgebiet im Stadtkern (seit 1991) wurde ursprünglich aus dem Städtebaulichen Denkmalschutz gefördert und wird aktuell aus dem Programm Lebendige Zentren gefördert. Das Programm wird zunächst bis 2025 fortgesetzt. Hauptziele innerhalb des Fördergebietes sind derzeit die Fertigstellung des Gebäudes Markt 1 sowie die Modernisierung und Instandsetzung von „Leuchtturmprojekten“.

### Wörlitz

Auch in Wörlitz wird der historische Stadtkern als Erhaltungsgebiet seit 1992 aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert, seit 2020 aus dem Programm Lebendige Zentren. Das Förderprogramm wird zunächst bis 2030 fortgesetzt. Hauptziel ist die Sanierung des Rathauses Wörlitz, Nebenziele sind die Sanierung und Entwicklung des Bahnhofsgebäudes Wörlitz sowie die Modernisierung und Instandsetzung von „Leuchtturmprojekten“.



### Vockerode

Das Städtebaufördergebiet in Vockerode wurde als Stadtumbau-gebiet/Sanierungsgebiet ausgewiesen und ursprünglich aus dem Programm Stadtumbau Ost gefördert, aktuell aus dem Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung. Von 2019 bis 2023 wird in Vockerode der Abbruch von drei Wohnblöcken in der Straße der Jugend 5 bis 20 mit Städtebaufördermitteln gefördert.

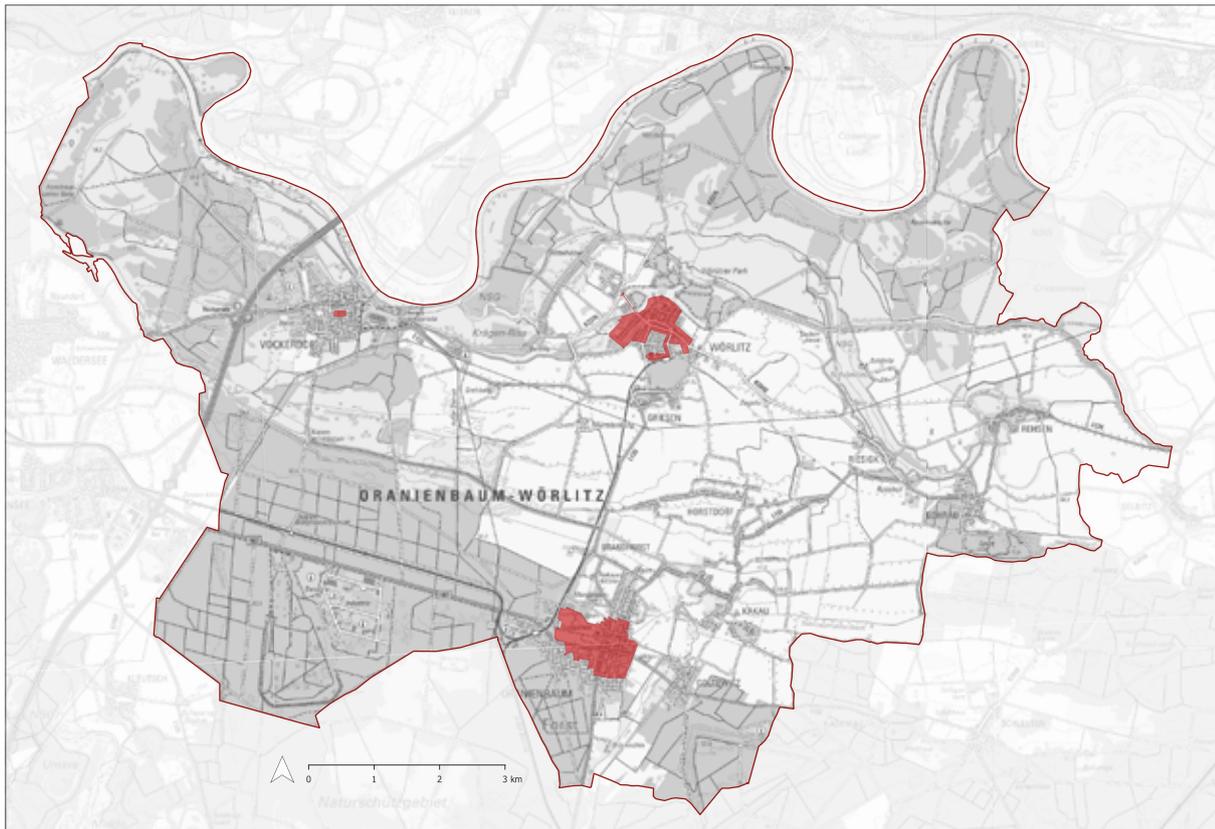


Abb. 40: Erhaltungssatzungsgebiete in Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Oranienbaum-Wörlitz (Stand 2021) / DTK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

### 3.5. Daseinsvorsorge

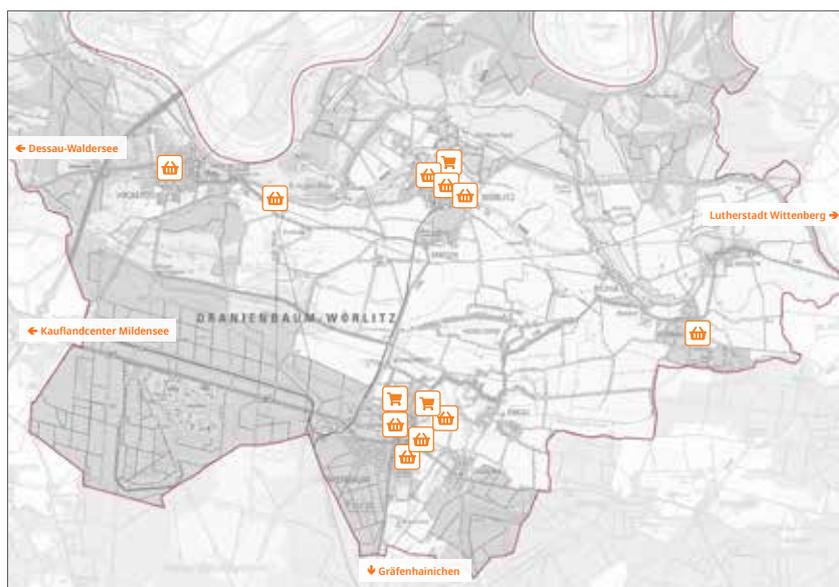
#### Nahversorgung

Oranienbaum als Hauptort hat eine relativ gute Ausstattung der Nahversorgung mit zwei Supermärkten und einigen weiteren Lebensmittelläden, wie Bäcker und Fleischer. Diese sollen weiterhin gehalten werden.

In Wörlitz fehlte zwischenzeitlich ein Einkaufsmarkt, nachdem der bestehende kleine Supermarkt 2021 schließen musste. Diese Lücke in der Nahversorgung wird seit dem Frühjahr 2023 über ein neues Nahversorgungskonzept geschlossen. Auf Initiative der Ortsbürgermeisterin wurde mit der myEnso-Genossenschaft ein neues Angebot etabliert, das die online-Bestell-Funktion von myEnso und einen „Tante-Emma-Laden“ verbindet. Der neue „Tante Enso“ – Supermarkt bietet am Ort des bisherigen Marktes sowohl den Einkauf mit täglichen Öffnungszeiten als auch einen rund um die Uhr Bestell- und Lieferservice für die Mitglieder der Genossenschaft<sup>21</sup>. Über 300 Bürger und Bürgerinnen haben mindestens einen Anteil an der Genossenschaft erworben und so die Einrichtung des Ladens ermöglicht. (s. Berichterstattung in der MZ) Darüber hinaus gibt es in Wörlitz weitere Nahversorgungsangebote wie Bäcker und Fleischer.

<sup>21</sup> Tante Enso in Wörlitz (2023). Dein neuer Mini-Supermarkt. Abgerufen von <https://www.myenso.de/content/tanteenso/standorte/woerlitz>

In den anderen Ortschaften fehlen Angebote der Nahversorgung. In Gohrau gibt es einen Fleischer, in Vockerode einen Bäcker. Die Elbkäserei in Vockerode hat einen Milchautomaten und bietet eigene Produkte (Wurst, Käse, Öl) zu begrenzten Öffnungszeiten an.



#### STANDORTE NAHVERSORGUNG

-  Supermarkt
-  Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, etc.)
-  Nahversorgungsangebote in benachbarten Orten

Abb. 41: Nahversorgungsstandorte in Oranienbaum-Wörlitz  
Quelle: Eigene Erfassung und Darstellung / DTK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

Wichtig für die Nahversorgung in Oranienbaum-Wörlitz sind weitere Supermärkte in Dessau (Waldersee und Mildensee) und in Gräfenhainichen sowie in der Lutherstadt Wittenberg.

Wünsche aus und Ziele für die Ortschaften sind die Sicherung der bestehenden Nahversorgungsangebote in Oranienbaum, Wörlitz und Vockerode sowie die Schaffung neuer, bedarfsgerechter Angebote (bspw. Automatenlösungen) in den kleineren Ortschaften, die auch mit anderen Funktionen, wie Eisverkauf, Café o.ä. verbunden werden könnten.

### Kindertagesstätten (Kita) und Horte

Oranienbaum-Wörlitz hat aktuell acht Kita-Einrichtungen, darunter sieben in eigener und eine in privater Trägerschaft. Die Auslastung war, Stand 2022, recht unterschiedlich. Die Einrichtungen in Griesen, Wörlitz und Oranienbaum sind stark ausgelastet (90 % bis über 100%). Auch in den Ortsteilen Gohrau und Horstdorf ist eine hohe Auslastung zu verzeichnen (alle knapp 90 %). Die Einrichtungen in Kakau und Vockerode hingegen sind nur zu etwa zwei Dritteln ausgelastet. Ggf. sind hier Kapazitätsanpassungen nötig.

#### STANDORTE KITAS + HORTE



##### KITA kommunal

- Vockerode
- Elbstrolche (87)
- Wörlitz
- Villa Sonnenschein (150, integr.)
- Griesen
- Zwergenhaus (28)
- Horstdorf
- Rappelkiste (45)
- Kakau
- Sonnenblume (40)
- Oranienbaum
- Kinderland (140)
- Oranienbaumer Spielgarten (73)



##### KITA freier Träger

- Gohrau
- Waldzwerge (30)
- Träger: Augustinuswerk e.V.



##### HORT kommunal

- Oranienbaum
- Kinderland (100)
- Wörlitz
- Villa Sonnenschein (70)

(xx) = Kapazität/Gesamtplätze

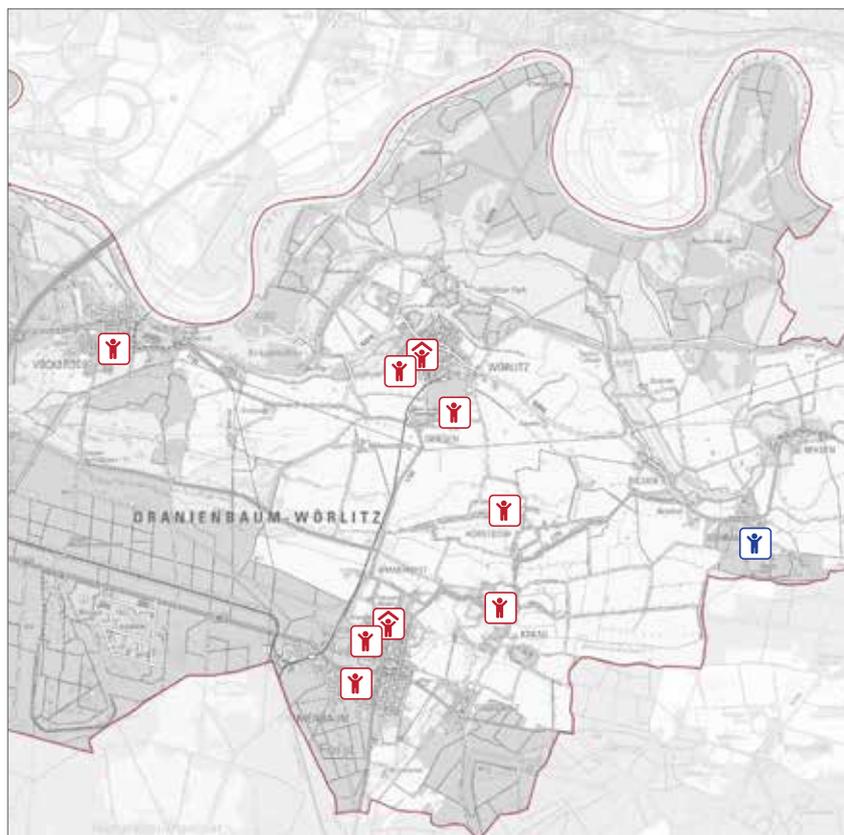
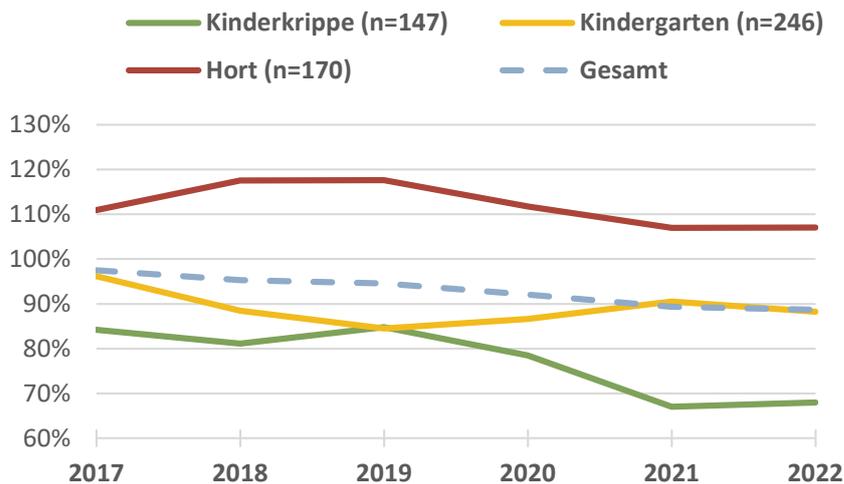


Abb. 42: Karte Kita- und Hortstandorte in Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Eigene Erfassung und Darstellung / DTK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

Sanierungsbedarf besteht in den Einrichtungen in Oranienbaum, Kakau und Griesen.

Kitas bestehen aus dem Krippenbereich für Kinder zwischen 1 – 3 Jahren, aus dem Kindergartenbereich für Kinder zwischen 3 und 6 Jahren sowie teilweise einem angegliederten Hort.



**Hinweis zu statistischen Daten:**

Momentan werden zwei Kinder in der Kita betreut, die nicht in Oranienbaum-Wörlitz wohnen. Aufgrund unterschiedlicher Stichtage in der Datenerhebung, sowie Abgängen aus den Kitas zur Jahresmitte und methodischen Unterschieden kommt es zu statistischen Ungenauigkeiten in den Daten. Darum ist die Anzahl in den Altersgruppen nicht identisch mit der Anzahl der Krippen- bzw. Kindergartenkinder.

Abb. 43: Entwicklung der Auslastung der Kindertagesstätten 2017 – 2022  
Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

In der Entwicklung zeigt sich, dass die Gesamtauslastung leicht, aber konstant zurückgeht und im Jahr 2022 mit unter 90 % noch relativ hoch ist.

Im Hortbereich besteht eine konstante statistische Überbelegung / Überlastung der Kapazitäten. Im Kindergartenbereich (3 Jahre bis zur Einschulung) ist die Nachfrage relativ konstant. Voraussichtlich sinkt sie perspektivisch aufgrund der aktuell geringeren Auslastung im Krippenbereich. Im Bereich der Kinderkrippe (0 bis unter 3 Jahre) sinkt die Nachfrage stärker und ist mit knapp unter 70% etwas geringer.

Fehlende Kapazitäten im Hortbereich werden bisher durch freie Kapazitäten in den anderen Bereichen (Kindergarten, Krippe) aufgefangen. ABER das Problem ist, dass die Hortbetreuung nur in Wörlitz und Oranienbaum angeboten wird und genau diese Kita-Standorte stark überlastet sind, vor allem in Oranienbaum, wo die Kapazitäten der Hortbetreuung auch räumlich nicht mehr ausreichen.



Die Entwicklung der Altersgruppen (siehe Abb. 45) verdeutlicht, dass dieses Problem der Überlastung kurzfristig (bis ca. 2025) weiter bestehen wird. Danach sinkt die Anzahl der Grundschüler analog zur Altersgruppe 6 bis 10 Jahre.

Ab dem Jahr 2026 gibt es bundesweit einen Rechtsanspruch auf eine Ganztagesbetreuung im Grundschulbereich. Die Prognose

gibt rund 250 Kinder im Grundschulalter für das Jahr 2026 an, die betreut werden müssten. Somit fehlen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz bei 170 Hortplätzen aktuell rund 80 Plätze, wenn jedes Grundschulkind einen Hortplatz belegen wird. Der Rechtsanspruch könnte also momentan nicht erfüllt werden.

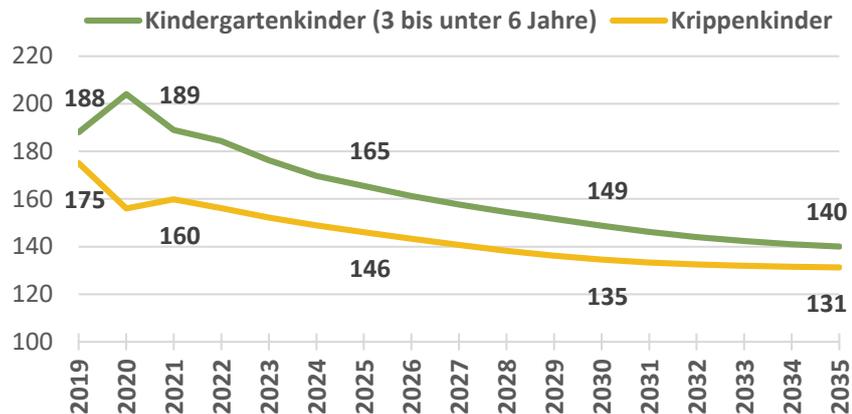


Abb. 44: Entwicklung der Altersgruppen der Kinder in Oranienbaum-Wörlitz  
Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Für diese heute fehlenden Hortplätze könnten Plätze in den freiwerdenden Kapazitäten in den anderen Bereichen (Kindergarten, Krippe) genutzt werden. Die Kita Oranienbaumer „Spielgarten“ soll neu gebaut werden. Damit lassen sich die Kapazitätsengpässe in Oranienbaum lösen. Zudem ist noch nicht geklärt, wo in Zukunft die Hortbetreuung in Oranienbaum-Wörlitz stattfinden wird (an den Grundschulen oder in den Kitaeinrichtungen). Diese Frage ist politisch zu entscheiden, um adäquat in der Kita-Entwicklung darauf reagieren zu können.



Die Nachfrage an Hort-Betreuungsplätzen sinkt bis 2035 voraussichtlich wieder auf ca. 200 Plätze, so dass mittelfristig nur 30 – 40 Betreuungsplätze gegenüber heute fehlen.

Betrachtet man das Kitaangebot ohne Hort, zeigt sich eine deutlich geringere Auslastung:

- Die Kapazität aller KITAs (ohne Hort) umfasst 423 Plätze. Davon sind 344 Plätze belegt, d.h., die Auslastung beträgt 81% (Stand 2022).
- Die Altersgruppe zwischen 0 und 6 Jahren wird laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose um ca. 20% abnehmen.
- Folgt man der Prognose, dann wären im Jahr 2035 nur noch 271 von 423 Plätzen im Kita-Bereich belegt. Das entspräche einer Auslastung von 61 - 64% im Vergleich zu 2022.

Das flächendeckende Kita-Angebot in der momentanen Form ist ein wichtiger Standortfaktor für die Ortsentwicklung und für die Entscheidung junger Familien, sich im Stadtgebiet anzusiedeln. Deshalb sollte das flächendeckende Angebot gesichert werden, ggfls. mit Kapazitätsanpassungen.

Name der Kita	Kinderkrippe	Kindergarten	Hort	Gesamtplätze	Auslastung in Prozent	Sanierungsbedarf
„Zwergenhaus“ Griesen	15	13		28	109%	Sanierungsbedarf
„Kinderland“ Oranienbaum		40	100	140	97%	Sanierungsbedarf
„Villa Sonnenschein“ Wörlitz	30	50	70	150	89%	Neubauobjekt
„Rappelkiste“ Horstdorf	17	28		45	87%	Kein Sanierungsbedarf
„Oranienbaumer „Spielgarten“	33	40		73	87%	Hoher Sanierungsbedarf, Neubau vorgesehen
„Waldzwerge“ Gohrau	10	20		30	87%	Kein Sanierungsbedarf
„Sonnenblume“ Kakau	15	25		40	68%	Sanierungsbedarf
„Elbstrolche“ Vockerode	37	50		87	60%	Tlw. Sanierungsbedarf
<b>SUMME</b>	<b>147</b>	<b>246</b>	<b>170</b>	<b>563</b>	<b>89%</b>	

Abb. 45: Auslastung der Kindertagesstätten der Stadt Oranienbaum-Wörlitz (November 2022)  
Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz und Augustinus Werk e.V.

Wegen der weiteren, kurzfristig starken Belastung der Kitas sollten kurzfristig keine Kapazitätsanpassungen erfolgen, sondern die vorhandenen Kapazitäten genutzt werden, um Engpässe besonders im Hortbereich aufzufangen. Mittelfristig ist eine Anpassung der Betriebserlaubnis für die Kita „Elbstrolche“ in Vockerode zu prüfen. Die Nachnutzung der frei werdenden Räume könnte für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, auch als Zwischennutzung, erfolgen.

Zur weiteren Planung soll ein Kita-Entwicklungskonzept erstellt werden:

- Klärung der aktuellen Auslastung und der Wohnorte der Kinder
- Beschreibung der Entwicklung der Nachfrage (letzte Jahre und Prognose)
- Beschreibung des pädagogischen Konzepts der Einrichtungen
- Ermittlung von Synergien der aktuell genutzten Gebäude mit der Ortsentwicklung
- Ermittlung Sanierungsbedarf.



Schullandschaft

22  
Landesentwicklungsplan 2010  
des Landes Sachsen-Anhalt.  
Anlage der Verordnung über den  
Landesentwicklungsplan 2010  
des Landes Sachsen-Anhalt vom  
16. Februar 2011, S. 28

Der Landesentwicklungsplan definiert als Ziel, das Netz allgemeinbildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird.“<sup>22</sup>

Daneben bildet die SEPI-Verordnung (Verordnung zur Schulentwicklungsplanung) des Landes die Grundlage der Schulentwicklung.

- Für Grundschulen ist hier eine Mindestklassenstärke bei Ersteinschulung von 15 Schülern gefordert und eine Mindestgröße von 60 Schülern pro Schule.
- Für Sekundarschulen gilt eine Mindestanfangsklassenstärke von 40 Schülern (aus Gründen der Daseinsvorsorge auch 30 Schüler möglich) sowie eine Mindestgröße von 240 Schülern pro Schule (aus Gründen der Daseinsvorsorge auch 180 Schüler möglich).

STANDORTE SCHULEN



Oranienbaum  
„Henriette-Catharina-  
von-Oranien-Schule“  
  
Wörlitz  
Luisenschule



Sekundarschule /  
Gymnasium



Gesamtschule im Gartenreich e.G.  
(Integrierte Gesamtschule in freier,  
genossenschaftlicher Trägerschaft)

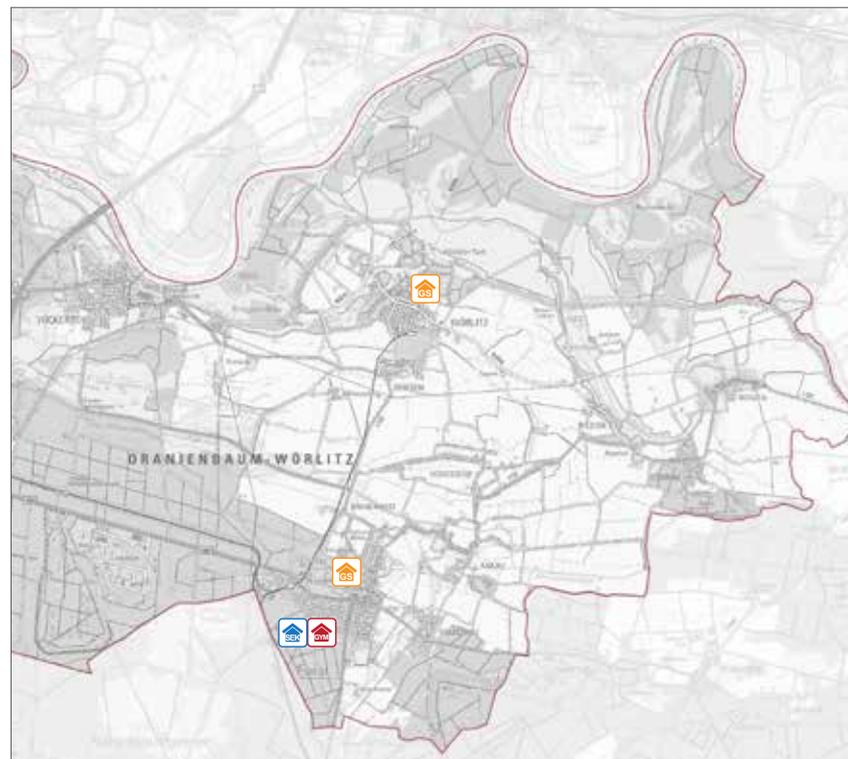


Abb. 46: Überblick Schulstandorte in Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Eigene Erfassung und Darstellung / DTK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

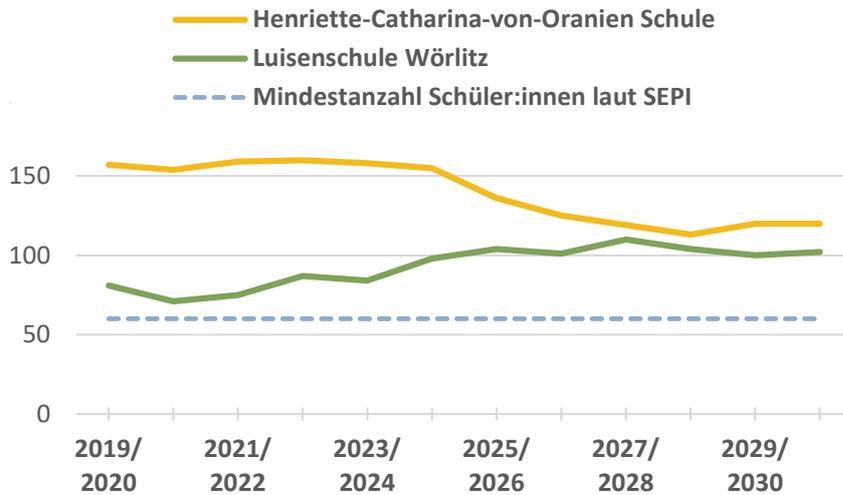


Abb. 47: Entwicklung der Grundschulen laut mittelfristiger Schulentwicklungsplanung

Quelle: Schulentwicklungsplan des Landkreises Wittenberg 2022/2023 bis 2026/2027

Oranienbaum-Wörlitz hat zwei Grundschulen, die Luisenschule Wörlitz und die Henriette-Catharina-von-Oranien-Schule in Oranienbaum. Nach der Schließung der Sekundarschule in Oranienbaum hat eine Elterninitiative mit Unterstützung der Stadt eine Sekundarschule in freier Trägerschaft aufgebaut, die Gesamtschule im Gartenreich (GiG) als integrierte Gesamtschule. Die Trägerschaft erfolgt als Genossenschaft.



Der Schulentwicklungsplan des Landkreises Wittenberg stellt fest, dass die beiden Grundschulen mittelfristig im Bestand gesichert sind. Beide Grundschulen sind ausgelastet und weisen laut aktueller Schulentwicklungsplanung (gilt bis 2026/27) eine gute Auslastung

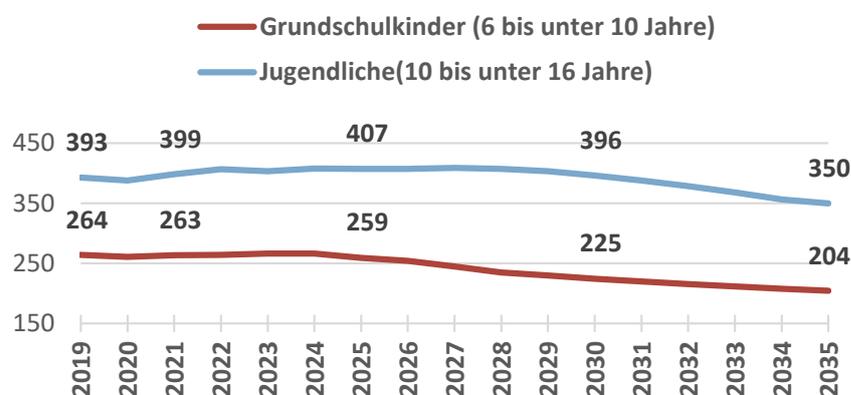


Abb. 48: Entwicklung der Altersgruppen der Schulkinder und Jugendlichen

Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt

auf. Beide Standorte sollten gestützt und weiter qualifiziert werden.

Auch langfristig besteht ein Bedarf an den beiden Schulen trotz zurückgehender Kinderanzahl im Grundschulalter. Bei etwa 200 prognostizierten Grundschulkindern im Jahr 2035 ist der Bestand beider Schulen mit einer Mindestgröße von 60 Schülern voraussichtlich gewährleistet.



Die Gesamtschule im Gartenreich eG bietet ein besonderes Schulkonzept an, das gut nachgefragt wird. Im Schuljahr 2019/2020 hatte die Gesamtschule 288 Schüler und erfüllte damit die Mindestgröße laut SEPI. Davon waren mit 138 Schülern knapp 50% Fahrschüler, die nicht aus Oranienbaum-Wörlitz stammten. D.h., das besondere Schulkonzept zieht Schüler aus einem größeren Umkreis, besonders aus Dessau-Roßlau an.

Auch die Gesamtschule soll als wichtige Ergänzung der Schullandschaft gestärkt und qualifiziert werden.

Fazit: Die bestehenden Schulen sind wichtige Standortfaktoren für Oranienbaum-Wörlitz. Die gymnasiale Oberstufe und der Sekundarbereich werden (neben der GiG) in Gräfenhainichen, Kemberg oder Dessau-Roßlau besucht.

## Medizinische Versorgung und Pflege

---

### Medizinische Situation

Laut Landeentwicklungsplan soll „eine bedarfsgerechte, flächendeckende und dauerhafte ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung ... gesichert werden und sich am zentralörtlichen System orientieren.“ Außerdem sollen neue Formen der ambulanten medizinischen Dienstleistungen insbesondere im ländlichen Raum weiterentwickelt werden.<sup>23</sup>

23  
Landesentwicklungsplan 2010  
des Landes Sachsen-Anhalt.  
Anlage der Verordnung über den  
Landesentwicklungsplan 2010  
des Landes Sachsen-Anhalt vom  
16. Februar 2011, S. 28

In der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist die medizinische Versorgung in den beiden Hauptorten Oranienbaum und Wörlitz gewährleistet. Für Oranienbaum-Wörlitz gilt mit 6 besetzten Hausarztstellen laut Kassenärztlicher Vereinigung, dass die Versorgung gesichert ist.<sup>24</sup> Die Gespräche in den Beteiligungsformaten offenbarten aber weitere kurz- bis mittelfristige strukturelle Probleme bei der Nachbesetzung der bestehenden Kassensitze. Mindestens die Hälfte der Hausärzte sind im Rentenalter und der 2022 noch angemeldete Kassensitz in Vockerode nicht besetzt.

24  
Kassenärztliche Vereinigung  
Sachsen-Anhalt (2023): Angaben  
aus der Bedarfsplanung mit  
Relevanz für den Standort  
Oranienbaum-Wörlitz

Die Gestaltung des anstehenden Generationswechsels bei den niedergelassenen Ärzten ist eine wichtige Zukunftsaufgabe, um auch langfristig eine ärztliche Versorgung sicherzustellen. Der Hausarzt in Wörlitz nutzt städtische Räumlichkeiten als Zweigstelle

seiner Praxis. Dies ist ein gutes Beispiel der Unterstützung, die die Stadt bieten kann, denn darüber hinaus obliegt die Planung der ärztlichen Versorgung der Kassenärztlichen Vereinigung. Die Ausweitung der medizinischen Versorgung auf die anderen Ortschaften (auch Vockerode) ist eher unwahrscheinlich, obliegt aber der Standortentscheidung des jeweiligen Arztes.

Die übrige ärztliche Versorgung erfolgt im Landkreis Wittenberg und vor allem in den benachbarten Städten Gräfenhainichen, Wittenberg und Dessau-Roßlau. Eine fachärztliche Versorgung durch Frauenarzt, Kinderarzt und Psychotherapie ist in Oranienbaum gewährleistet. Darüber hinaus besteht laut Kassenärztlicher Vereinigung kein Engpass in der fachärztlichen Versorgung im Versorgungsbereich Landkreis Wittenberg.

In Oranienbaum befindet sich eine Außenstelle der Rettungswache Gräfenhainichen. Die Notversorgung erfolgt in den Krankenhäusern in Dessau oder Wittenberg. In Gräfenhainichen wird ab diesem Jahr ein Gemeindefallsanitäter im Zuge eines Pilotprojektes eingesetzt.<sup>25</sup> Evtl. könnte dieses Modell auch für Oranienbaum-Wörlitz adaptiert werden.

## Pflegesituation

Es gibt im Stadtgebiet Oranienbaum-Wörlitz nur ein Pflegeheim in Oranienbaum (Pflege & Wohnen Katharina). Laut Homepage gibt es eine Platzkapazität von etwa 125 Betten<sup>26</sup>. 85 der Plätze sind Einzelzimmer mit Küche und Bad und 40 der Plätze sind dem Bereich der vollstationären Pflege zugeordnet. Die weitere Versorgung erfolgt durch ambulante Pflegedienste.

Laut Pflegebericht des Statistischen Landesamtes<sup>27</sup> waren 2019 etwa 18% der über 65-jährigen Bevölkerung Sachsen-Anhalts pflegebedürftig, im Landkreis Wittenberg ist der Anteil der pflegebedürftigen Bevölkerung leicht über dem Wert des Bundeslandes. Laut Prognose wird die Gruppe der über 67-Jährigen in Oranienbaum-Wörlitz zwischen 2019 und 2035 um etwa 15% von 2.043 auf 2.354 Personen wachsen. Legt man zugrunde, dass zwischen 18% und 20% dieser Altersgruppe pflegebedürftig sind und davon jeweils etwa ein Drittel entweder stationär gepflegt werden, Pflegegeld erhalten oder ambulant betreut werden, so bedeutet dies für Oranienbaum-Wörlitz folgende, überschlägig gerechnete Prognose:

- 2019 gab es in Oranienbaum-Wörlitz rechnerisch etwa 370 bis 400 pflegebedürftige Personen, darunter etwa 100 Menschen mit Bedarf an vollstationärer Pflege.



25  
MDR Sachsen-Anhalt (07.02.2023). Gräfenhainichen bekommt ersten Gemeindefallsanitäter in Sachsen-Anhalt. Abgerufen von <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/dessau/wittenberg/graefenhainichen-gemeindefallsanitaeter-pilotprojekt-rettungswagen-notfall-100.html>

26  
Pflegen & Wohnen Katharina (2022). Wohnen im Seniorenstift Katharina. Abgerufen von <https://www.pgdiakonie.de/pflege-wohnen-katharina/wohnen/haus/>

27  
Statistischer Bericht Pflege (2019). Ambulante Pflegedienste, stationäre Pflegeheime, Pflegegeld. Halle (Saale): Statistisches Landesamt.



- 2025 werden es rechnerisch voraussichtlich zwischen 390 und 430 pflegebedürftige Personen sein, wovon etwa 110 Personen einen Bedarf an stationärer Pflege haben werden.
- 2035 steigt die Zahl der pflegebedürftigen Menschen rechnerisch voraussichtlich auf 420 bis 470, mit einem Bedarf von knapp 120 vollstationären Pflegeplätzen.

Genauere Zahlen zur Zahl der Pflegebedürftigen im Stadtgebiet liegen nicht vor und werden anhand der im Pflegebericht ausgeführten Analysen auf Oranienbaum-Wörlitz anteilig umgelegt. Der Landkreis Wittenberg weist einen deutlich geringeren Anteil an stationären Pflegeplätzen und einen höheren Anteil an ambulanter Pflege auf, weshalb der Bedarf an stationären Pflegeplätzen mutmaßlich geringer ist als in der Prognose errechnet.

Aus der Prognose ergibt sich ein Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen. Darüber hinaus werden aber vor allem wohnortnahe, ambulante Pflege- und Betreuungsangebote, schwerpunktmäßig in den Ortschaften, benötigt. Ergänzt wird dieser Bedarf durch die notwendige Anpassung von Wohnungen an die Anforderungen altersgerechter, barrierearmer Ausstattung. Aufgrund der Altersstruktur und weiteren demografischen Entwicklung in den Ortsteilen wird ein schwer zu quantifizierender, aber qualitativer Bedarf an neuen altersgerechten Wohnangeboten und ergänzenden Betreuungs- und Pflegeangeboten in allen Ortsteilen (und für den ländlichen Raum generell) deutlich.<sup>28</sup>

28

Berlin-Institut für Bevölkerung  
29 und Entwicklung (2022).  
Ageing in Place. Wohnen in der  
altersfreundlichen Stadt.  
30 Kommunale Strategien für die  
Babyboomer-Generation. Berlin:  
Körber-Stiftung (Hrsg.)

### Sport und Freizeit

---

Aktive Sportvereine gibt es in den größeren Ortsteilen Oranienbaum, Wörlitz und Vockerode. Die Sportanlage am Waldhaus in Oranienbaum vereint Sportplatz, Kraftsporthalle, Kegelbahn und Vereinsgaststätte inkl. aktiven Sportvereinen. Für den Schulsport ist die Halle in die Grundschule integriert. Die Gesamtschule nutzt die ehemalige Turnhalle in der Straße „Kleine Kirche“.



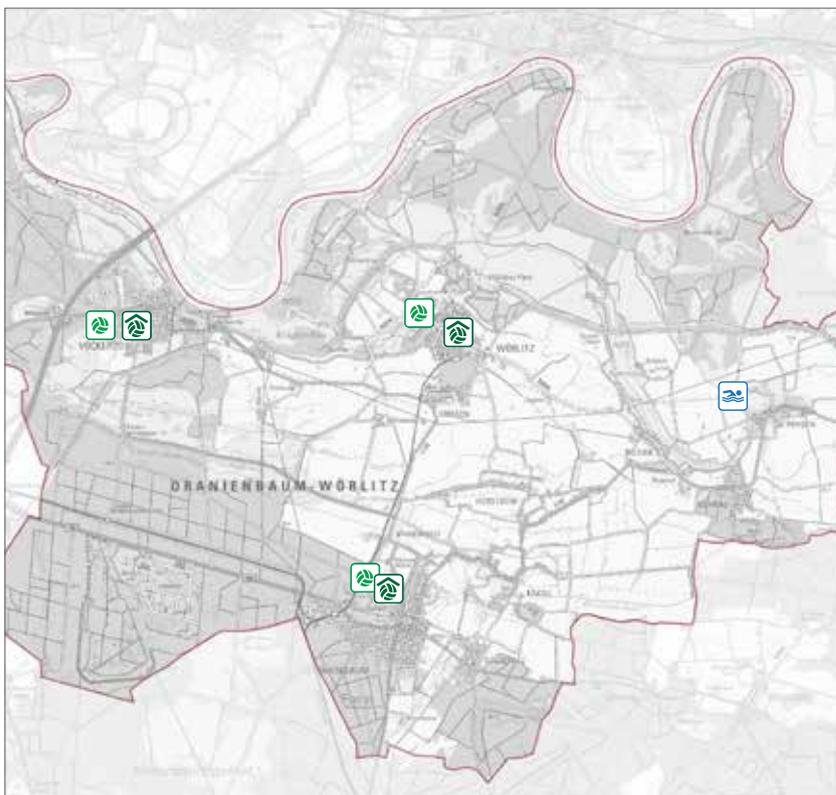
Vockerode hat für die aktiven Sportvereine eine Sporthalle, Sportplatz und Kegelbahn.

Wörlitz hat ebenfalls Sporthalle, Sportplatz und Kegelbahn inkl. aktive Sportvereine. Der Schulsport findet in einer Sporthalle statt, die in die Grundschule integriert ist.

In Gohrau wurde die Sportstätte vom Augustinuswerk übernommen (Sporthalle und Sportplatz), die von einigen Freizeitgruppen mitgenutzt wird. Der Sportverein existiert nicht mehr. Alle Sportvereine haben aufgrund der demografischen Entwicklung mit Nachwuchsproblemen zu kämpfen.

Gleichzeitig sind sie ein wichtiges Angebot für Kinder und Jugendliche (und selbstverständlich auch Erwachsene). Sie sind auch wichtige Akteure in der Ortsentwicklung bspw. bei Veranstaltungen und gemeinsamen Aktionen in den Ortschaften.

Vockerode hat eine frisch sanierte Sporthalle. Der Betrieb in ihr sollte gesichert werden, ebenso wie der Betrieb der Sportvereine in Oranienbaum und Wörlitz. Darüber hinaus sind keine weiteren Sportstätten zu entwickeln und sportliche Aktivitäten von Vereinen auf die bestehenden Sportstätten zu lenken. Vor allem in Oranienbaum und Wörlitz sollen diese für die Zukunft weiter qualifiziert werden.



**STANDORTE  
SPORTEINRICHTUNGEN**

-  SPORTPLATZ
-  SPORTHALLE
-  BADESTELLE

Abb. 49: Karte der Sportstätten in Oranienbaum-Wörlitz  
Quelle: Eigene Erfassung und Darstellung / DTK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

**Feuerwehr, Katastrophen- und Hochwasserschutz**

Die Freiwilligen Feuerwehren sind ein weiterer wichtiger Akteur in den kleineren Orten. Gleichzeitig waren aus wirtschaftlichen Gründen Zusammenlegungen von Wehren notwendig. Dies erfolgte in Wörlitz und Griesen, mit Standort in Wörlitz sowie in Gohrau, Rehsen und Riesigk mit Standort in Gohrau. Das Feuerwehrgerätehaus in Riesigk wird für die Kinder- und Jugendfeuerwehr weiter genutzt. Der Verein ist wichtiger Partner der Dorfgemeinschaft.

Die Zusammenlegung der Feuerwehr in Oranienbaum mit der in Kakau wird kontrovers diskutiert.

Daneben gibt es noch eine Feuerwehr in Horstdorf und in Vockerode mit neuer Feuerwache und der Funktion der Autobahnfeuerwehr für die BAB 9.

### STANDORTE FREIWILLIGE FEUERWEHREN



#### Ortsfeuerwehren

Gohrau-Rehsen-Riesigk  
Kreisstraße 7, OT Gohrau

Horstdorf  
Dorfstraße 18, OT Horstdorf

Kakau  
Kirchweg 6, OT Kakau

Oranienbaum  
Wittenberger Str. 40, OT Oranienb.

Vockerode  
Baumschulenweg 8, OT Vockerode

Wörlitz-Griesen  
Bergstückenweg 9, OT Wörlitz



Abb. 50: Karte der Feuerwehrstandorte in Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Eigene Erfassung und Darstellung / DTK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

Auch die Feuerwehren haben aufgrund des demografischen Wandels mit Nachwuchsproblemen zu kämpfen. Aktive Jugendfeuerwehren gibt es an allen Standorten außer Kakau.

Die Kapazitätsanpassungen in den Wehren ist erfolgt oder findet gerade statt. Für die Zukunft geht es hier darum, den Status quo zu halten und die Nachwuchsarbeit zu unterstützen (bspw. durch geeignete Räumlichkeiten).



Der Hochwasserschutz spielt vor allem in den nördlichen Ortsteilen von Oranienbaum-Wörlitz mit Elbnähe eine wichtige Rolle. Dabei waren bis auf Goltewitz bei den großen Elbehochwassern 2002 und 2013 alle Ortsteile betroffen. In deren Folge sind die Deiche und der Hochwasserschutz durch das LHW ertüchtigt worden. Als wichtige Aufgabe bleibt die Deichpflege, inkl. der Schlafdeiche sowie der historischen Deiche (Denkmalschutz). Die Gewährleistung der Grabenpflege ist an die Wasserverbände vergeben. Ggfs. muss Oranienbaum-Wörlitz hier prüfen und eine adäquate Pflege einfordern.

### 3.6. Mobilität und Verkehrsinfrastruktur

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für die Lebensqualität der Bewohner, aber auch für die ansässigen Wirtschaftsunternehmen und den Tourismus ist die Erreichbarkeit der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und die Verbindung zwischen den Ortsteilen durch den öffentlichen Personenverkehr und die Straßeninfrastruktur von wesentlicher Bedeutung. Darauf verweist auch der Landesentwicklungsplan. Er benennt den ÖPNV als „Haltefaktor im ländlichen Raum“<sup>29</sup>, der flächendeckend zu sichern ist, auch unter sich ändernden Rahmenbedingungen. Gleichzeitig betont er aber auch die bedarfsgerechte Entwicklung des ÖPNV-Angebotes<sup>30</sup>. Dafür sind Umstiegspunkte in zentralen Orten und aufeinander abgestimmte Fahrpläne ein Kernelement des ÖPNV-Netzes, um Parallelverkehr möglichst zu vermeiden<sup>31</sup>.

Der ÖPNV-Verkehr in der Region wird mit Bussen betrieben. Die Buslinien verlaufen derzeit in zwei Achsen, jeweils in Ost-West Richtung. Die Achse A7, befahren durch die Welterbelinie 304 zwischen Dessau-Roßlau und Wittenberg, wird im stündlichen Takt und in den Randzeiten als Rufbus bedient. Die Achse A1, befahren durch die Linie 310 zwischen Dessau-Roßlau und Gräfenhainichen, wird ebenfalls im stündlichen Takt und in den Randzeiten als Rufbus angefahren. Dazwischen verbindet die Linie 307 Wörlitz und Oranienbaum im halbstündigen Takt inkl. der Anbindung der Ortschaften auf dieser Verbindungsachse. In Randzeiten und am Wochenende fährt diese Linie nur als Rufbus.

31 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Anlage der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, S. 55

32 Ebd.: 56

33 Ebd.

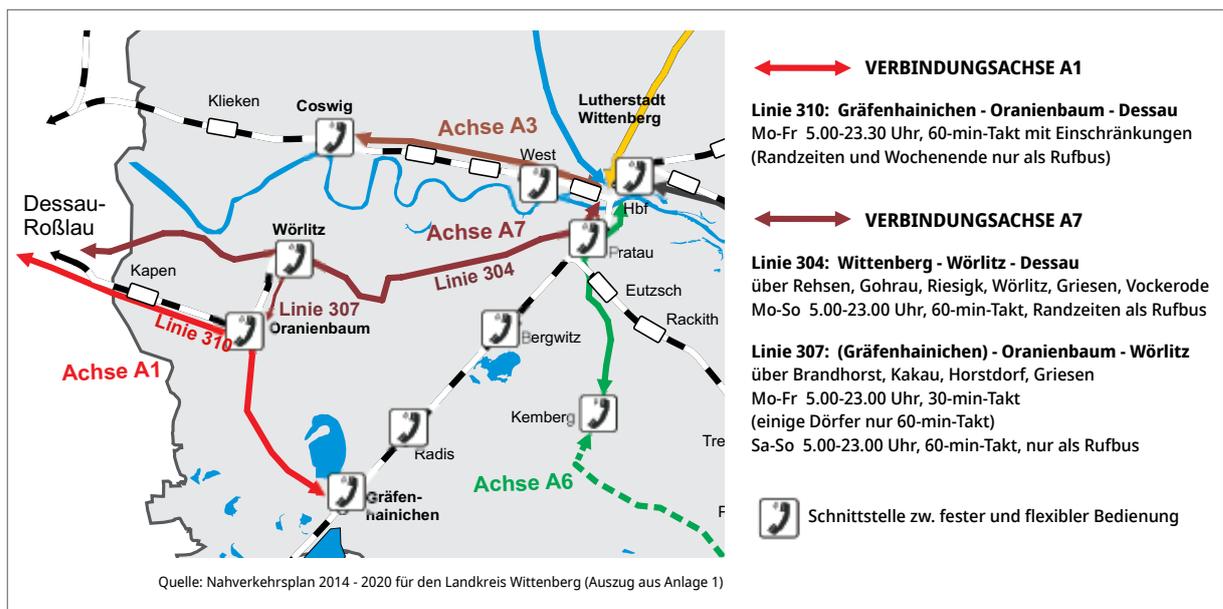


Abb. 51: ÖPNV-Anbindung aus dem Nahverkehrsplan 2014 – 2020 für den Landkreis Wittenberg (Stand 2013)  
 Quelle: Landkreis Wittenberg

Daneben besteht eine Bahnverbindung zwischen Dessau Hbf. und Wörlitz mit Halt in Oranienbaum durch die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn (DWE), betrieben durch die Dessauer Verkehrs Gesellschaft. Die Verbindung besteht nur im Sommerhalbjahr vom 01. April bis 31. Oktober und zu einzelnen touristischen Höhepunkten (Frühlingserwachen, Advent). Die DWE hat vor allem einen starken touristischen Nutzwert.

Über die DWE und den Knoten Oranienbaum besteht zudem eine Bahnverbindung zwischen Dessau und Ferropolis bzw. Burgkernitz (Gräfenhainichen). Diese Verbindung wird nur temporär zu touristischen Sonderanlässen genutzt.

Der Regionalentwicklungsplan legt im Grundsatz 3 fest, dass für Oranienbaum-Wörlitz vor allem diese Verkehrsverbindungen mit touristischer Bedeutung<sup>32</sup> erhalten werden sollen: Die Erhaltung der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn ist für die touristische Entwicklung im und am Weltkulturerbegebiet „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ von großer Bedeutung.“ Und die regionale Schienenverbindung Oranienbaum – Ferropolis wird zur Erschließung des Vorrangstandorts für großflächige Freizeitanlagen „Ferropolis“ genutzt. In Oranienbaum besteht zudem Anschluss an die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn, die das Weltkulturerbegebiet „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ erschließt.

Im Zuge der Expertengespräche und Ortsrundgänge wurde die Wichtigkeit eines attraktiven ÖPNVs betont, sowohl für den Wohnstandort Oranienbaum-Wörlitz wie auch für den Tourismus. Dabei wurden folgende konkrete Probleme deutlich, für die Lösungen entwickelt werden sollen:

Im Busliniennetz sollten zusätzliche Haltepunkte eingerichtet werden, um Anbindungen und Umstiegspunkte zu verbessern. Das betrifft zum einen den Anschluss des Gewerbegebiets DESSORA-Park an den ÖPNV. Die Beschäftigten der dortigen Unternehmen erreichen ihren Arbeitsplatz bisher nur mit dem Pkw. Zum anderen fehlt in Griesen ein Haltepunkt am südlichen Ortseingang für den Schülerverkehr. Derzeit müssen Schüler, aus Oranienbaum kommend, durch Griesen bis nach Vockerode weiterfahren, dort umsteigen und nach Griesen zurückfahren. Und in Kakau ist die Haltestelle Schäferei aus Richtung Horstdorf nicht barrierearm ausgebaut.

Die Attraktivität des ÖPNV hängt einerseits an der Taktung und andererseits an der möglichst kontinuierlichen Verfügbarkeit. Gleichzeitig ist die Auslastung des ÖPNV in Oranienbaum-Wörlitz derzeit eher gering (außerhalb des Schülerverkehrs). Das korrespondiert auch mit dem hohen Fahrzeugbesatz in der Bevölkerung (s.u.). Für das aktuelle ÖPNV-Angebot heißt das, dass gerade in nicht touristischen Saisonzeiten und in den Abendstunden (Randzeiten) der ÖPNV schwer nutzbar ist. Das in diesen Zeiten



34  
Regionaler Entwicklungsplan  
für die Planungsregion Anhalt-  
Bitterfeld-Wittenberg (2019). Mit  
den Planinhalten „Raumstruktur,  
Standortpotenziale, technische  
Infrastruktur und Freiraumstruktur.  
Köthen (Anhalt): Regionale  
Planungsgemeinschaft Anhalt-  
Bitterfeld-Wittenberg, S. 24

angebotene Rufbussystem hat tlw. große Hürden und wird wenig angenommen. Besonders Touristen aus anderen Regionen werden vom derzeitigen ÖPNV-Angebot nicht erreicht.

So sind die Informationen zu den angebotenen Linien und Fahrzeiten nur schwer und unvollständig im Internet zu finden. Die Webseiten der KSDW und der Welterbeogesellschaft (Touristinformation!) enthalten keinerlei Hinweise zur Erreichbarkeit der touristischen Ziele mit dem ÖPNV. Hier würden schon einfache Hinweise mit links zur INSA-Webseite und zum Fahrplan des Anbieters Vetter-Reisen helfen. Auch die Stadtwebseite von Oranienbaum-Wörlitz könnte das ÖPNV-Angebot offensiver anbieten und bewerben.



Insgesamt braucht es hier neue Konzepte, um die Ziele einer umweltfreundlichen Mobilität, die sowohl für die Bewohnerinnen im Alltag als auch für Touristen attraktiv ist, zu erreichen.

### Straßennetz und straßengebundene Mobilität

Oranienbaum-Wörlitz ist über zwei Anschlussstellen der BAB 9 (Dessau-Ost und Vockerode) sehr gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Dies schlägt sich auch in den gewerblichen und Logistiksiedlungen im DESSORA -Park

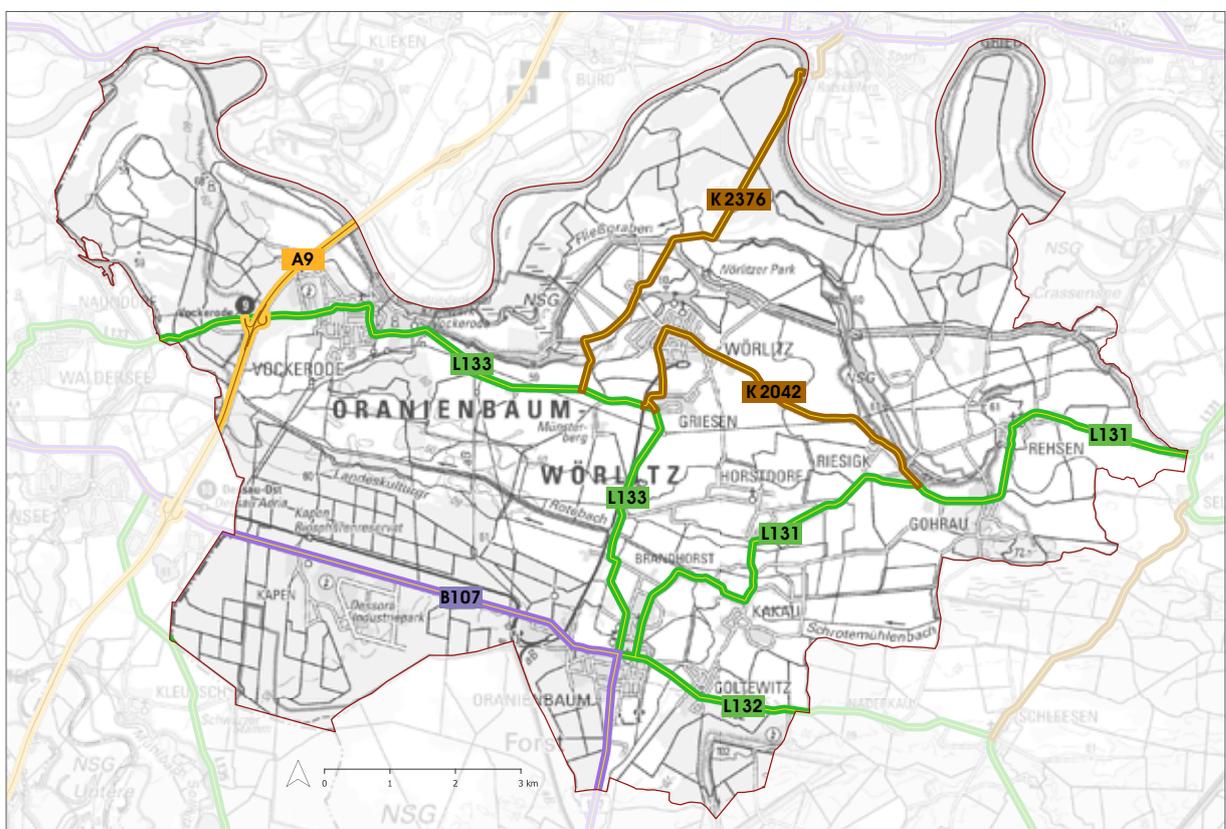


Abb. 52: Landes- und Bundesstraßennetz in Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (Stand März 2014) / DTK100, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021



(Oranienbaum) und Vockerode nieder. Das innerörtliche Straßennetz ist über mehrere Landesstraßen an die Nachbarorte angebunden: Vockerode – Griesen – Oranienbaum, Oranienbaum – Horstdorf – Rehsen Richtung B 2 (Pratau und Wittenberg) sowie Goltewitz-Schleesen Richtung Radis und B 100/B2. Ab Griesen über Wörlitz erfolgt die nördliche Verbindungsachse über eine Kreisstraße Richtung Riesigk und Rehsen.

Für den Straßenverkehr hat die B107 mit Verbindung zur A9 regionale Bedeutung für Mobilität, Logistik und auch Industrieansiedlungen. Derzeit führt die Ortsdurchfahrt der B 107 durch Oranienbaum zu hohen Verkehrsbelastungen aus dem Lkw-Verkehr. Im Regionalentwicklungsplan ist deshalb eine Ortsumfahrung Oranienbaum (und damit die Verlegung der B107) als Entwicklungsziel (Z5) festgelegt. Der Ortsumfahrung wird ein vordringlicher Bedarf beigemessen, allerdings ist noch nicht absehbar, wann die Ortsumfahrung realisiert wird.

Deshalb gibt es derzeit Planungen für den Ausbau der bestehenden B107 in der Ortslage Oranienbaum in der Dessauer Straße. Zu diesen Ausbauplanungen gibt es in der Bevölkerung eine Kontroverse bezüglich geplanter Straßenbreiten und der Nebenanlagen.



Das Verkehrsaufkommen auf der Straße ist relativ hoch (auch Schwerlastverkehr). Neuralgischer Punkt ist die Kreuzung Dessauer Straße / Gräfenhainicher Straße, an dem die Straßenführung abbiegt. Der Bestandsausbau könnte neben der Straßensanierung auch die Radwegesituation entlang der Straße verbessern. Allerdings sind die Planungen für den Bestandsausbau und die Nebenanlagen sehr großzügig bemessen und wenig sensibel an die Bestandssituation der anliegenden Grundstücke und der benachbarten zum Welterbe gehörenden Schloss- und Parkanlagen angepasst. Dagegen richtet sich eine aktuelle Bürgerinitiative in Oranienbaum.

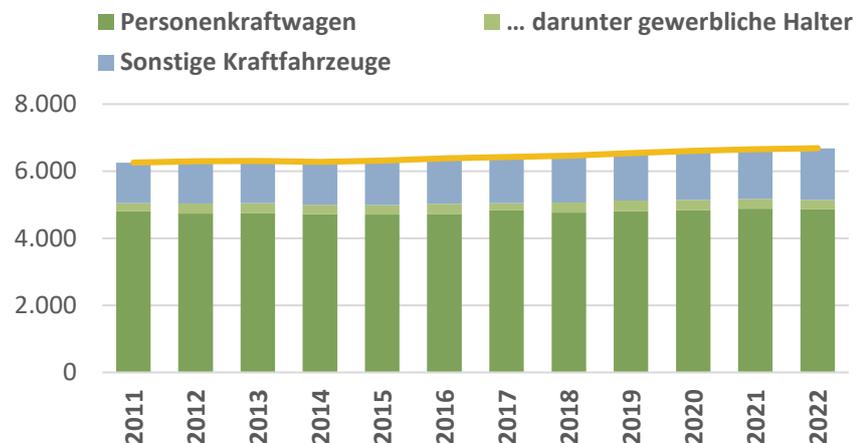


Abb. 53: Entwicklung des Kraftfahrzeugbestandes  
Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt

Der Bestandsausbau der B107 in Oranienbaum sollte unabhängig vom geplanten Bau der Ortsumgehung Oranienbaum weiterverfolgt werden. Sinnvoll wären jedoch planerische Anpassungen an den Nebenanlagen sowie eine stärkere Beteiligung der betroffenen Anlieger in den Planungsprozessen.

Besonders in den teilweise langen und/oder kurvenreichen Ortsdurchfahrten der Landesstraßen in mehreren Ortsteilen kommt es häufig zu Geschwindigkeitsüberschreitungen des motorisierten Verkehrs und teilweise auch zu Gefahrensituationen. Hier wurden besonders während der Ortsrundgänge Verkehrsberuhigungen durch bauliche und/oder verkehrsrechtliche Maßnahmen in den Ortslagen und an den Ortseingängen vorgeschlagen. Das betrifft die Ortsdurchfahrten in Vockerode, Riesigk, Kakau, Horstdorf, Goltewitz und Brandhorst. Eine gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung (Tempo 30) innerhalb der Ortschaften ist hinsichtlich der Zulässigkeit mit dem zuständigen Straßenbaulastträger und der unteren Verkehrsbehörde im Landkreis zu klären.



Vor allem in den Straßendörfern Horstdorf, Kakau, Brandhorst, aber auch in Oranienbaum und Wörlitz hat das städtische Straßennetz teilweise Qualitätsmängel und Ausbaubedarf. Hierfür sollte eine Prioritätenliste Straßenausbau erstellt und umgesetzt werden.

Oranienbaum-Wörlitz hat einen vergleichsweise hohen Pkw-Besatz, sowohl proportional zur Bevölkerung, wie auch absolut. Der Kfz-Besatz steigt in den letzten 10 Jahren leicht bei den Pkws und deutlich bei sonstigen Kfz. Das spricht für eine hohe Kfz-gebundene Mobilität in der Stadt und korrespondiert mit der o.g. schwachen Auslastung des ÖPNV. Der hohe Pkw-Besatz ist auch ein Hinweis auf eine hohe Pendelbereitschaft (Pendlerzahlen s. Kapitel 3.8) sowie für eine gute wirtschaftliche Situation der Privathaushalte.

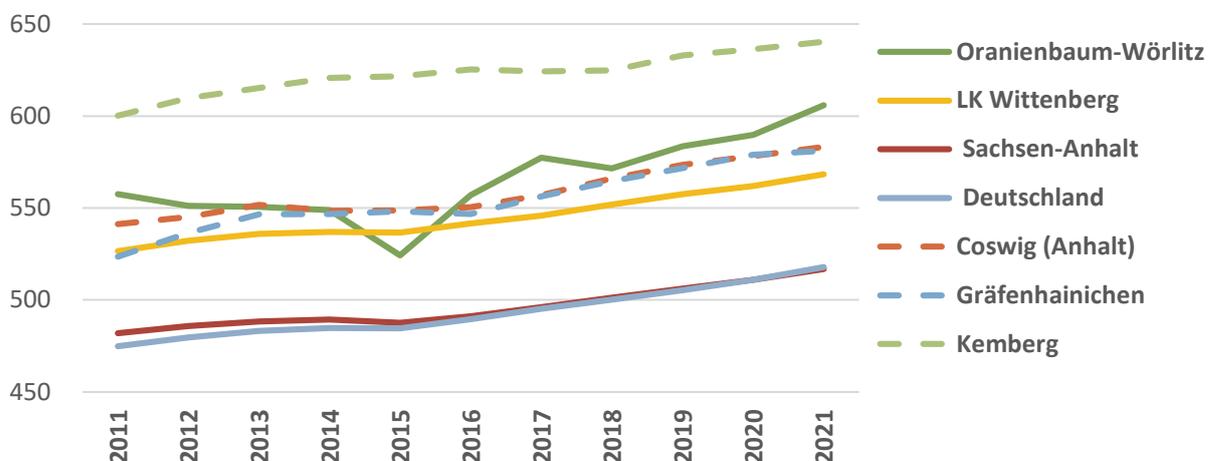


Abb. 54: Registrierte private Kfz pro 1.000 Einwohner im Vergleich  
Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt

## Fahrradinfrastruktur

Oranienbaum-Wörlitz hat aufgrund der Stadtgröße, der Topografie und der Entfernungen zu den Nachbarorten gute Voraussetzungen für eine gute Fahrradmobilität. Bisher konzentriert sich das Radwegenetz allerdings auf die touristischen Routen. Auch der regionale Entwicklungsplan konzentriert sich für das Radwegenetz in Oranienbaum-Wörlitz auf die touristischen Radwege<sup>33</sup> (Kategorie 1: R1 und Elberadweg und Kategorie 2: Gartenreichtour Fürst Franz). Der Ausbau der Bestandsradwegerouten ist unterschiedlich. Der

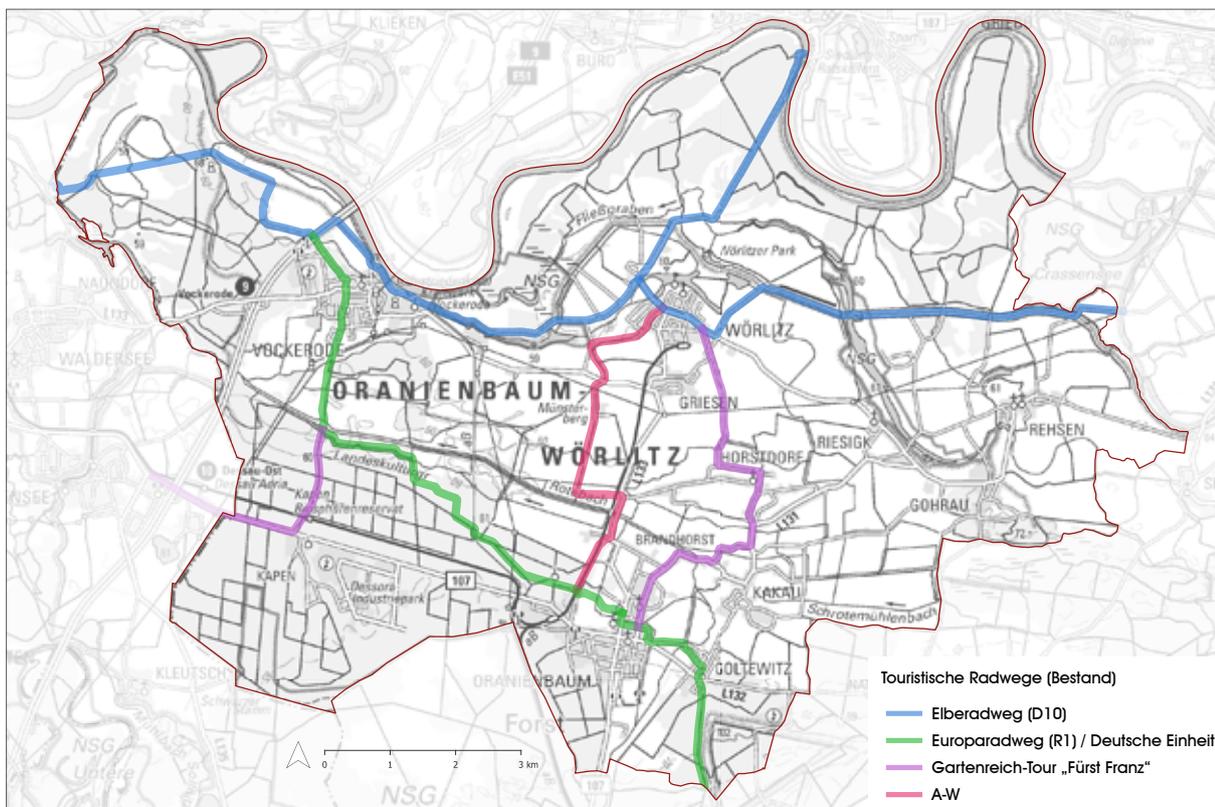


Abb. 55: Radwege nach Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt

Quelle: Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (Stand März 2018) / DTK100, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

Elberadweg ist in einem guten, ausgebauten Zustand. Der R1 verläuft zwischen Vockerode und Oranienbaum meist über nicht ausgebauten Wirtschaftswegen, die aufgrund der Forstwirtschaft und je nach Witterung teilweise in schlechtem Zustand sind. Der Ausbau des Abschnittes und damit einhergehend eine Diskussion über eine neue Streckenführung in diesem Bereich ist empfehlenswert.

Die Gartenreich Tour „Fürst Franz“ verläuft parallel zum R1 und ab Oranienbaum bis Horstdorf auf den Hauptstraßen. Es fehlt ein abmarkierter oder straßenbegleitender Radweg. Zwischen Horstdorf und Wörlitz gibt es einen ausgebauten Radweg. Der Ausbauzustand ist im Bereich zwischen Horstdorf und Griesen allerdings stark

35  
 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2019). Mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Köthen (Anhalt): Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, S. 31f.

sanierungsbedürftig. Die ausgewiesene Route „A-W“ verbindet Oranienbaum und Wörlitz. Hier gilt aber ähnliches wie für den R1. Die Route führt zumeist über unausgebaute Wirtschaftswege. Darüber hinaus fehlen an entscheidenden Stellen, wie der Kreuzung von Landstraßen, Ausschilderungen sowie abmarkierte bzw. straßenbegleitende Radwege.



Die direkten, kurzen Verbindungen zwischen den Ortsteilen sowie zu den Nachbarorten für den Alltag sind nicht ausgebaut (z.B. Rehsen – Riesigk – Wörlitz, Rehsen - Gohrau - Riesigk, Rehsen - Riesigk - Kakau - Brandhorst - Oranienbaum oder Brandhorst - Horstdorf). Das betrifft auch potentielle Radwege für den Schülerverkehr zwischen den Ortsteilen entlang der Hauptverkehrsstraßen, vor allem zwischen Oranienbaum - Griesen - Wörlitz sowie Oranienbaum – Brandhorst - Kakau. Hier besteht großer Ausbaubedarf und gleichzeitig großes Potential für den Aufbau eines alltagstauglichen und umweltfreundlichen Radwegenetzes, das durch regionale und lokale Rad- und Wanderwege ergänzt wird. Der Landkreis Wittenberg hat gerade mit der Erstellung eines Radverkehrskonzeptes begonnen. Die im IGEEK enthaltenen Hinweise sollten in dieses Konzept einfließen.

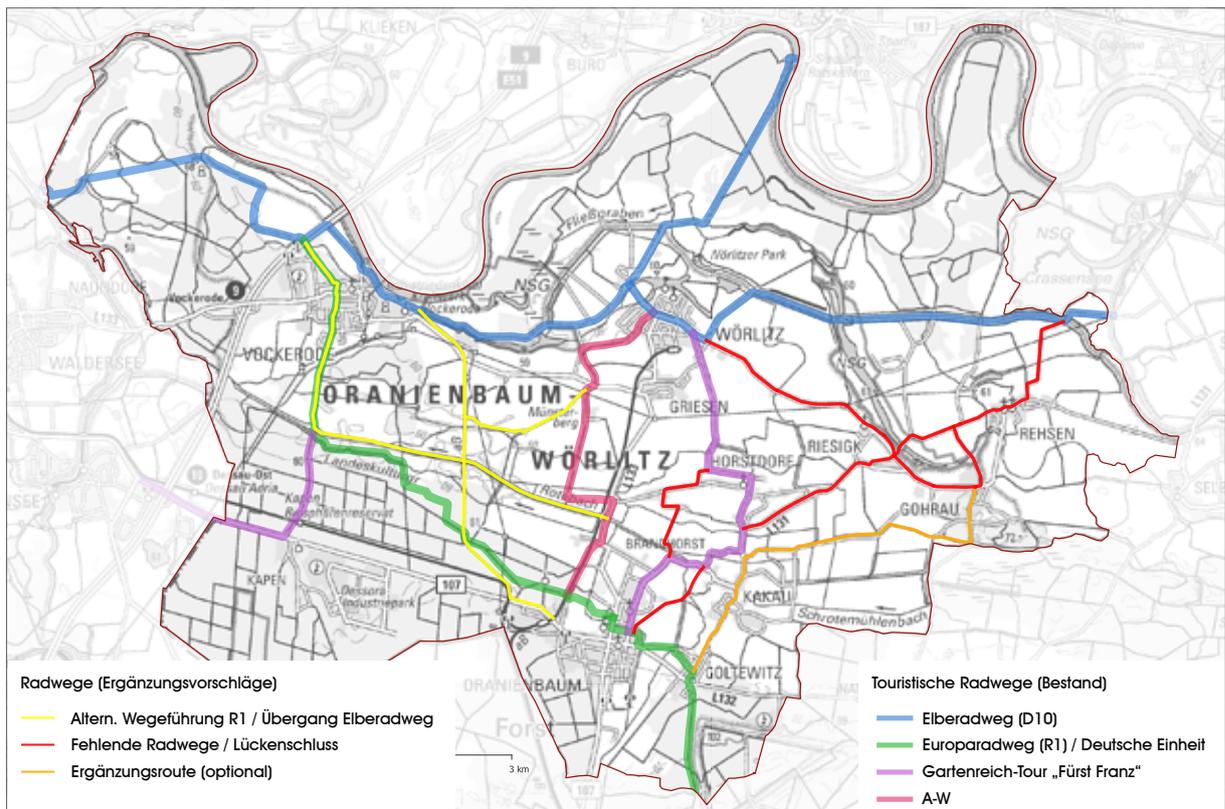


Abb. 56: Fahrradwege im Bestand und Ergänzungsvorschläge / Lückenschluss

Quelle: Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (Stand März 2018) / DTK100, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

### 3.7. Klima – Umwelt – Landschaft

#### Natur- und Kulturlandschaft Oranienbaum-Wörlitz

Oranienbaum-Wörlitz liegt inmitten einer Kultur- und Naturlandschaft. Die Agrarlandschaft der fruchtbaren Elbauen bestimmt den Nordteil der Gemarkung. Die Naturlandschaft der Elbauen gehört zum UNESCO Biosphärenreservat „Mittel-elbe“, welches sich von Wittenberge im Norden bis Pretzsch im Süden beiderseits der Elbe erstreckt und einen Großteil der Gemarkung von Oranienbaum-Wörlitz einschließt. Darin eingebettet ist die Kulturlandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs, zu deren Spezifik die gestalterische Verbindung und Einbettung von Agrarflächen in die künstlerisch gestaltete Natur- und Kulturlandschaft gehört. Im Süden des Stadtgebiets dominieren große Waldgebiete der Oranienbaumer Heide, des Stadtwalds und der Übergänge zur Dübener Heide das Landschaftsbild.

Eingebettet in diese Kultur- und Naturlandschaft finden sich verschiedene Schutzgebiete der Naturlandschaften (siehe Karte der Schutzgebiete): Im Norden die Schutzgebiete der Elbauen (UNESCO-Biosphärenreservat, Natura 2000, FFH-Schutzgebiete),

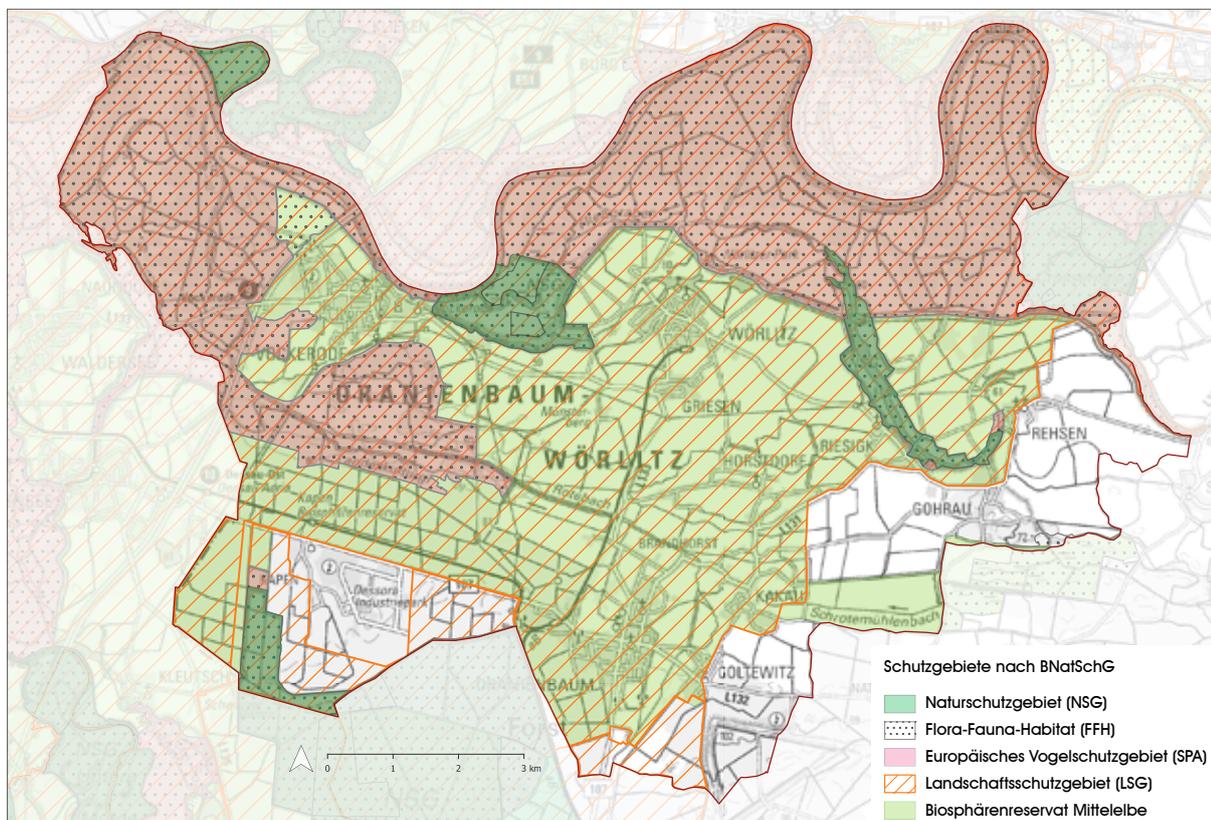


Abb. 57: Schutzgebiete nach BNatSchG in Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2021) / DTK100, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

zwischen Vockerode und Wörlitz das Naturschutzgebiet „Krägen-Riß“, im Nordosten das Naturschutzgebiet „Schönitzer See“. Im Osten des Stadtgebiets liegt der „Bresker Forst“ und im Südwesten die Oranienbaumer Heide.

Der Regionale Entwicklungsplan führt dazu aus, dass folgende Gebiete als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt werden<sup>34</sup>:

- Teile der Elbaue mit dem Ziel der Erhaltung der naturräumlichen Flusstalaue und der Mündungsbereiche von Nebenflüssen als Habitat für Brut-, Rast- und Zugvögel, dem Erhalt der Auenwälder sowie den Bereich artenreicher Bestände typischer Wiesengesellschaften.<sup>35</sup>
- Bresker Forst als FFH -Gebiet<sup>36</sup>
- Schutz der Oranienbaumer Heide, eines durch Rodung und Brandeinfluss entstandenen Heide-Trockenrasengebietes auf einem ehemaligen Truppenübungsplatz, durch Offenhaltung des Gebietes mittels extensiver Beweidung, Schutz von Teilflächen zur ungestörten Eigenentwicklung sowie zum Schutz der Feuchtgebiete.<sup>37</sup>

36

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2019). Mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Köthen (Anhalt): Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, S. 32 (Z14)

37

Ebd.

38

Ebd.

39

Ebd: 33

Die Biosphärenreservatsverwaltung mit Sitz im Ortsteil Kapen kümmert sich um das Management und die touristische Vermarktung der Schutzzone entlang der Elbe. Sowohl der Naturschutz als auch das denkmalgeschützte Landschaftsbild der Kulturlandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches schränken die wirtschaftliche und landwirtschaftliche Nutzung in bestimmten Bereichen ein. So sind großflächige PV-Anlagen oder Windkraftanlagen im Weltkulturerbe nicht möglich. Gleichzeitig müssen die unterschiedlichen Ansprüche an den Naturschutz einerseits und das Denkmal Kulturlandschaft andererseits in Übereinklang gebracht werden. Ein Beispiel ist die notwendige Abwägung zwischen touristischen Zielen, Naherholung und Natur- bzw. Landschaftsschutz z.B. bei der Einrichtung einer Badestelle am Schönitzer See.



### Klimaanpassung „zwischen Hochwasser und trockenen Dorfteichen“

Die Agrarflächen im Stadtgebiet sind durch Entwässerung der Elbauen seit dem 17. Jahrhundert entstanden. Das damals entstandene Grabensystem zur Entwässerung prägt das Ortsbild und die Kulturlandschaft bis heute. In Zeiten zunehmender Wetterextreme wie Hochwasser, Starkregenereignisse oder Hitze- und Dürreperioden braucht es neue Konzepte der Klimaanpassung zur Erhaltung der durch das Wasser geprägten Kulturlandschaft. Einerseits die Regulierung der Wasserstände im Spannungsfeld von

Starkregenereignissen und Hochwasser, auf der anderen Seite Trocken- und Hitzeperioden mit sinkenden Grundwasserständen wie in den letzten Jahren.

Gerade die nördlichen Bereiche und vor allem die Ortschaften in der Elbaue (Riesigk, Schönitz, Rehsen, Gohrau, aber auch Wörlitz und Vockerode) sind von Hochwasserereignissen betroffen. Dafür gibt es die nach den Hochwassern in den Jahren 2002 und 2013 ertüchtigten Hochwasserschutzanlagen. Notwendig ist die regelmäßige Wartung und Pflege der Deichanlagen insbesondere auch der Schlafdeiche (siehe Kapitel 3.5.) durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt (LHW). Hierbei ist darauf zu achten, dass notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen mit den Belangen des Denkmalschutzes im UNESCO Weltkulturerbe in Übereinklang zu bringen sind<sup>38</sup> ebenso wie mit den Zielen des Umweltschutzes.

Neben dem Hochwasserschutz, verantwortet vom LHW, wird ein strategisches Wassermanagement gebraucht, das das Wasser auch in der Region zurückhalten kann und gleichzeitig genügend Puffer für Hochwasser zur Verfügung stellt. Durch das Biosphären-

40  
 Regionaler Entwicklungsplan  
 für die Planungsregion Anhalt-  
 Bitterfeld-Wittenberg (2019). Mit  
 den Planinhalten „Raumstruktur,  
 Standortpotenziale, technische  
 Infrastruktur und Freiraumstruktur.  
 Köthen (Anhalt): Regionale  
 Planungsgemeinschaft Anhalt-  
 Bitterfeld-Wittenberg, S. 39 (G7)

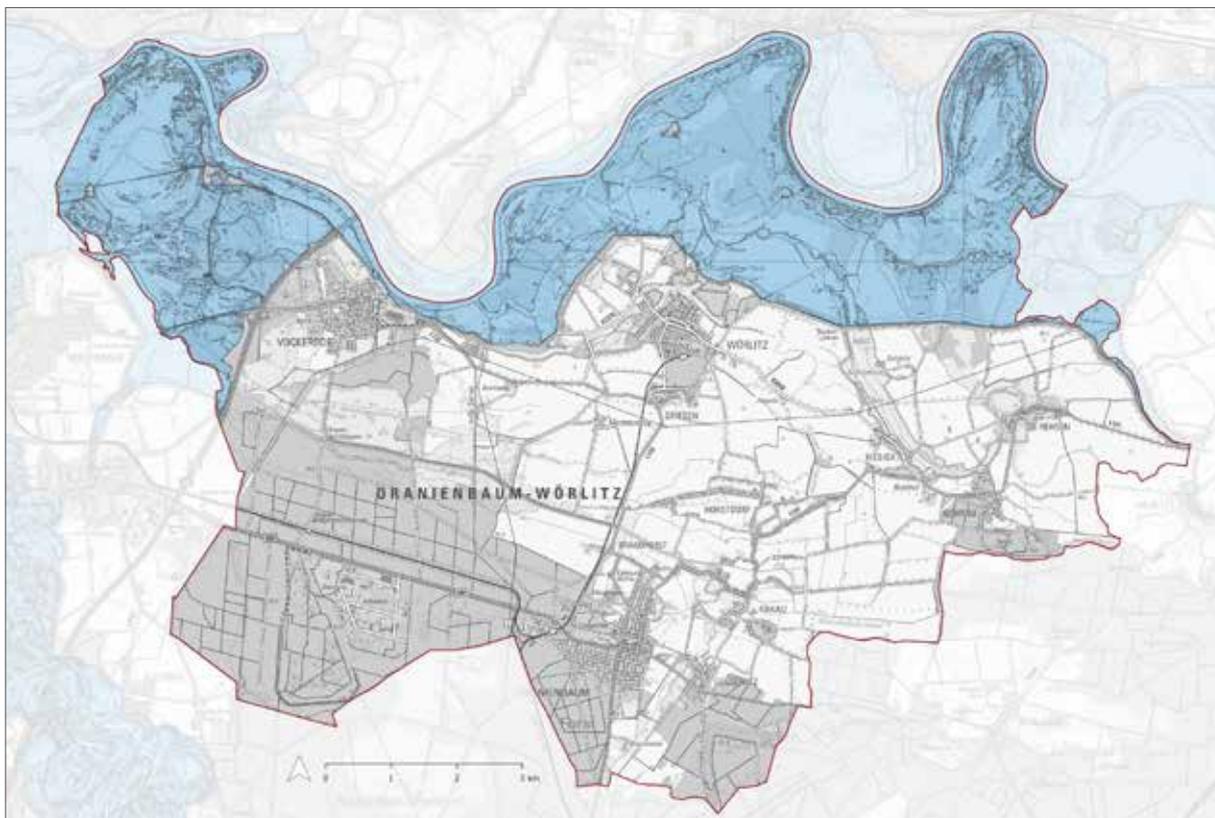


Abb. 58: Überflutungsflächen bei Hochwasser HQ100 in Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2022) / DTK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

reservat und die KSDW erfolgt derzeit die Erprobung operativer Maßnahmen zur Wasserhaltung in Trockenperioden, aus Erfahrungen der sehr trockenen Jahre 2018-2020 mit trocken gefallenen Kanälen und Gewässern insbesondere im Wörlitzer Park und der dramatischen Absenkung des Grundwassers (nicht nur) in den Elbauen. Strategisch sollte dieses Wassermanagement auf die gesamte Region ausgerichtet werden. Die verschiedenartigen Interessen von Landwirtschaft, Grundwasser- und Naturschutz, Tourismus, Hochwasserschutz etc. müssen dabei frühzeitig eingebunden werden.



Ein Beitrag der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist die Pflege der Grabensysteme, teilweise aus der Zeit des Gartenreichs, in Kooperation mit den Wasser- und Grabenverbänden sowie die Renaturierung und Pflege der Dorfteiche. Hier braucht es angesichts der Probleme mit Verschilfung und Verlandung Unterstützung für Pflegekonzepte in Abstimmung mit dem Naturschutz. Ein Schritt könnte die Einleitung der Regenentwässerung umliegender Gebäude in die Dorfteiche und Gräben anstelle der Kanalisation sein. Auch die Renaturierung von Dorfteichen u.a. Gewässern ist ein Handlungsansatz und wird z.B. in Rehsen bereits praktiziert.

## Klimaschutz

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz erarbeitet derzeit ein Klimaschutzkonzept. Von diesem werden die Analyse der aktuellen Situation und Vorschläge für Handlungsansätze und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung erwartet. Neben den o.g. Bereichen des Wassermanagements, Umwelt- und Naturschutzes stehen im Bereich der Stadtentwicklung Aufgaben der CO<sub>2</sub>-Reduzierung, der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes, der Erschließung neuer Energiequellen für die Wärmeversorgung oder die Gestaltung einer umweltfreundlichen Mobilität.

Konkrete Analyseergebnisse und Handlungsvorschläge werden aus dem Klimaschutzkonzept erwartet und können hier noch nicht konkreter ausgeführt werden.



Im Bereich der energetischen Sanierung im historischen Gebäudebestand gibt es aus dem Jahr 2014 den Vorschlag für ein Modellquartier in Oranienbaum für eine quartiersbezogene Lösung der Wärmeversorgung. Hieran kann angeknüpft werden, um quartiersbezogene Konzepte der Wärmeversorgung und der energetischen Sanierung historischer/ denkmalgeschützter Gebäude zu entwickeln. Konkrete Maßnahmen müssen dabei mit Denkmalschutz und Welterbestatus abgewogen werden. Für die Nutzung von PV-Anlagen im privaten Gebäudebestand werden derzeit noch Einzelfalllösungen entschieden. Dafür sollen allgemeine Regeln mit den

Denkmalbehörden erarbeitet werden. Großflächige PV-Anlagen oder das Aufstellen von Windenergieanlagen sind in der denkmalgeschützten Kulturlandschaft nicht möglich. Dadurch sind zwei alternative Energiequellen für die Energie- und Wärmeversorgung in der Stadt sowie mögliche wirtschaftliche Aktivitäten der Kommune oder privater Investoren auf Flächen der Kommune ausgeschlossen. Das hat Konsequenzen für die Suche alternativer Energieversorgungskonzepte sowie für die Finanzsituation (Steuer-einnahmen) der Kommune. Hierfür wird Unterstützung nötig, z.B. für die kommunale Wärmeplanung oder energetische Quartierskonzepte unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte.

**Altlasten**

Im Stadtgebiet sind eine Reihe punktueller Altlastenverdachtsflächen erfasst sowie zwei größere Flächen, das ehemalige Chemiewerk Kapen sowie das ehemalige Militärübungs Gelände in der Oranienbaumer Heide (siehe nachfolgende Aufzählung). Die Altlastenverdachtsflächen sind im Zuge der Aufstellung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes aufzunehmen und für die weitere Nutzung der betreffenden Flächen zu berücksichtigen.

Folgende Altlastenverdachtsflächen sind im Stadtgebiet Oranienbaum-Wörlitz bekannt und müssen beachtet werden.



	Lage und Bezeichnung der Altlastenverdachtsflächen
Brandhorst	Kfz-Werkstatt, Lange Reihe 20
Gohrau	Landmaschinenreparatur, Kreisstr. 8
Goltewitz	Schweinemastanlage, Thomas-Müntzer-Str. 11
	Kuhstall, Heinrich-Heine-Str. 1
	Schlosserei, Am Dorfplatz 9
Griesen	Müllverkipfung am Drehberg
	Kälberanlage, Zur Brandlache
	Ehem. Baurationalisierung Halle, Griesener Dorfstr. 33
	Baubetrieb, Zur Brachlache 1
	Mülldeponie Griesen
	Technikstützpunkt Agrargenossenschaft Wörlitz, Lamsheimer Str. 4
Horstdorf	ehem. Tankstelle der LPG, Koberreihe
	Kuhstall, Dorfstr. 51

	Lage und Bezeichnung der Altlastenverdachtsflächen
Kakau	Deponie Goltewitz Tierhaltung, Im Feldchen 7a
Kapen	Chemiewerk Kapen
Oranienbaum	ehem. Tankstelle Kratzkowski, Dessauer Straße (ehem. Hausnummer 34)
	ehem. Tankstelle Kunze, Schloßstr. 22
	Kfz-Werkstatt Heinrich GmbH, Wittenberger Str. (zw. 9 und 9a)
	ehem. Kfz-Metallbau, Dessauer Str. 47 (jetzt Tankstelle)
	ehem. Agrochemisches Zentrum, Krähenberg
	Meliorationsgenossenschaft, Weststr. 7
	Entladebahnhof
	Gaswerk, Weststr. 10
	Bauunternehmen, Schloßstr. 34
	Holzwarenu. Parkett GmbH und WiWeNa
	Truppenübungsplatz Oranienbaum/Möhlau
Rehsen	Stallanlage, Rehsener Str. 82
Riesigk	Schweinemastanlage Gohrau, An der Gohrauer Kreisstr. 31
Vockerode	Kraftwerk Elbe, Griesener Str. 32
	Gewächshausanlage, Ander A9
	Kläranlage, Kapenweg/Ecke Waldblick
	Kälber-Aufzuchtanlage, Griesener Str. 33
	Schrottplatz und Kläranlage Bake, Walderseeer Str. 19
Müllkippe Kapenweg	
Wörlitz	Holzwerk, Bergstückenweg
	Holzwerk Standort 2, hinter Grabengasse
	Holzplatz Wörlitz, Am Bahnhof 1
	Ehem. Tankstelle Kiefer, Georg-Forster-Str. 162c
	Schweinemastanlage, Riesigker Straße



### 3.8. Tourismus und Gewerbe

Das wichtigste Industriegebiet in Oranienbaum-Wörlitz ist der DESSORA-Industriepark. Er ist eine erfolgreiche Konversion eines ehemaligen Chemiewerks. Die Fläche ist für eine Industrie- und Gewerbenutzung gewidmet und verfügt heute über mehrere Betriebe des produzierenden Gewerbes. Die günstige Lage an der B 107 weist das Gebiet wegen der wohnfernen Lage aus Immissionschutzgründen als Logistikstandort aus.<sup>39</sup> Hier können und sollen weitere Industrie- und Logistikfirmen angesiedelt werden. Daneben findet auch in Vockerode aufgrund der direkten Anbindung an die BAB 9 eine Entwicklung im Bereich Logistik statt. Hier entstand in den letzten Jahren ein großer, bewachter Parkplatz für Fernfahrer mit umfangreichem Serviceangebot inkl. Motel. Daneben sind insbesondere an den Standorten Vockerode mit dem ehemaligen Kraftwerksgelände, Oranienbaum und Wörlitz klein- und mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt. Insgesamt gibt es derzeit etwa 2.600 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Stadtgebiet (siehe Abb. 65 unten).

41  
 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2019). Mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Köthen (Anhalt): Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, S. 39 (G7)

Trotz des damit verbundenen Arbeitsplatzangebotes ist Oranienbaum-Wörlitz ein Auspendlerort. Die Anzahl der Auspendler beträgt relativ konstant etwa 2.500 Personen. Der hohe Pkw-Bestand unterstreicht diese Aussage (siehe Kapitel 3.6). Die Anzahl der Einpendler bewegt sich konstant um 1.500 Personen. In den Jahren 2015 – 2018 stieg sie an, was als eine Zunahme an Arbeitsplätzen in der Stadt (mutmaßlich im DESSORA-Park) interpretiert werden kann. Dies korrespondiert mit einer Zunahme der Beschäftigungsquote im selben Zeitraum. Der Rückgang der Einpendlerzahlen im Jahr 2019 ist mutmaßlich ein statistischer Effekt, der durch Firmensitzverlagerungen o.ä. verursacht wurde. Trotz der Schaffung neuer Arbeitsplätze pendeln

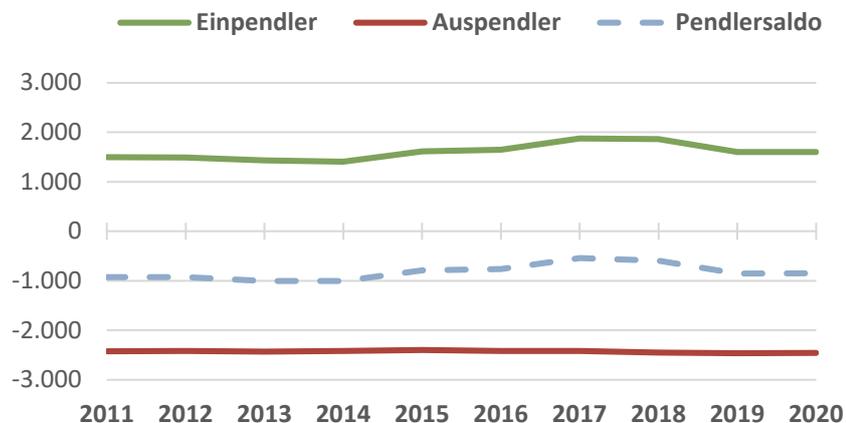


Abb. 59: Ein- und Auspendler der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten  
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

800 – 900 Menschen mehr als einpendeln. D.h. die Kommune deckt in Summe nicht den eigenen Arbeitsplatzbedarf.

Beschäftigungssituation/Arbeitsmarkt

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigten) in Oranienbaum-Wörlitz liegt relativ konstant bei 3.400 Personen. Das entspricht einer Beschäftigungsquote von rund

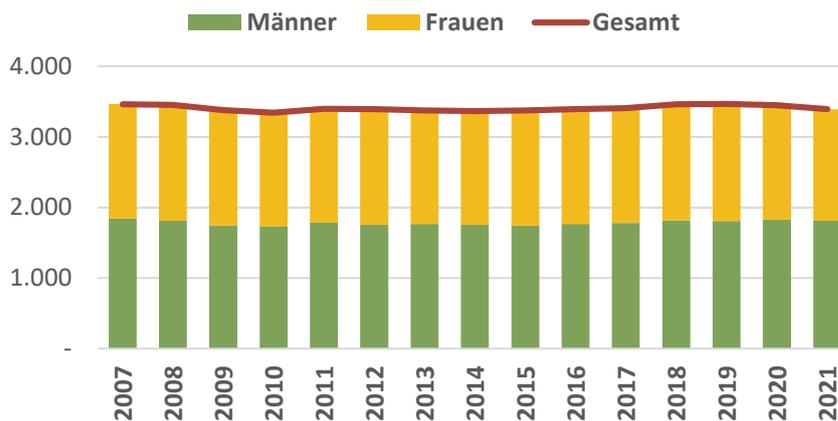


Abb. 60: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (nach Wohnortprinzip)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

70% der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter. Der Anteil der älteren Beschäftigten zwischen 55 – 64 Jahren steigt kontinuierlich, was der demografischen Entwicklung geschuldet ist. Der Anteil der Jugendbeschäftigung zwischen 15 – 24 Jahren ist im Jahr 2015 stark eingebrochen, von 56% im Jahr 2010 auf 26% im Jahr 2015. Dies ist maßgeblich als statistischer Effekt durch die Unterbringung geflüchteter Menschen in Vockerode zu erklären, wo diese

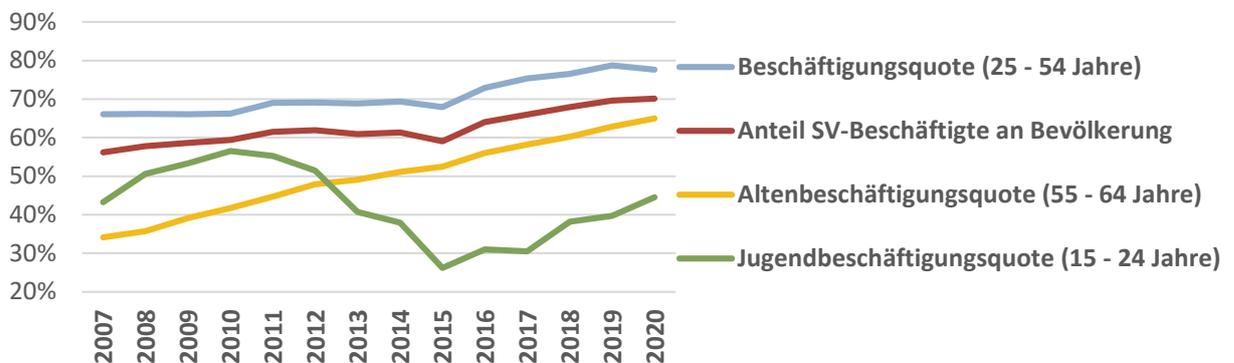


Abb. 61: Beschäftigungsquote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (nach Wohnortprinzip)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Altersgruppen stark vertreten sind, aber i.d.R. keine Arbeitsgenehmigungen vorliegen.

In den letzten fünf Jahren stieg aber auch die Jugendbeschäftigung wieder stark an, auf 45% im Jahr 2021, und folgt damit dem Trend des Zuwachses an Beschäftigten insgesamt.

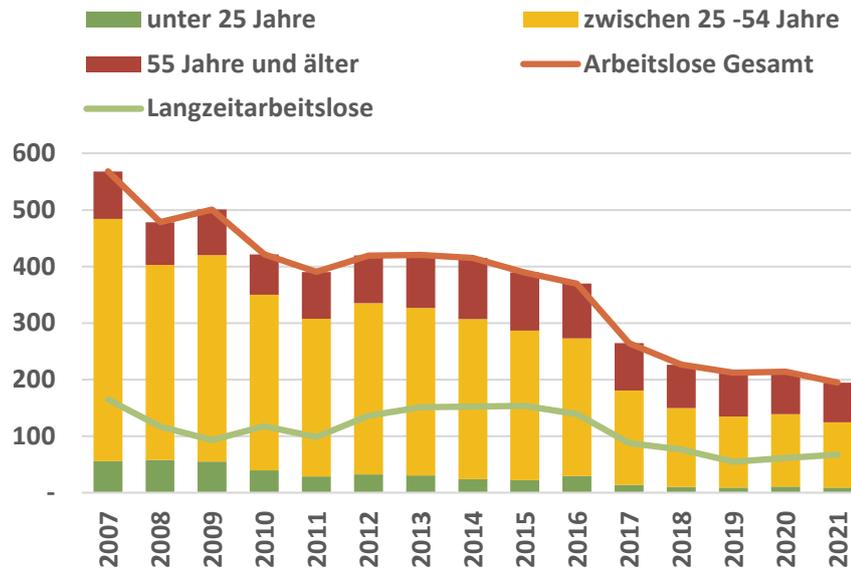


Abb. 62: Entwicklung Leistungsbezieher nach Altersgruppen (SGB II und III)  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Es gibt in Oranienbaum-Wörlitz eine bemerkenswert hohe Quote der Beschäftigung. Die Anzahl der Bezieher von Sozialleistungen geht seit Jahren zurück. Aktuell liegt die Rate an Leistungsbeziehern deutlich unter den Werten des Landkreises und des Landes! Mit dem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ab

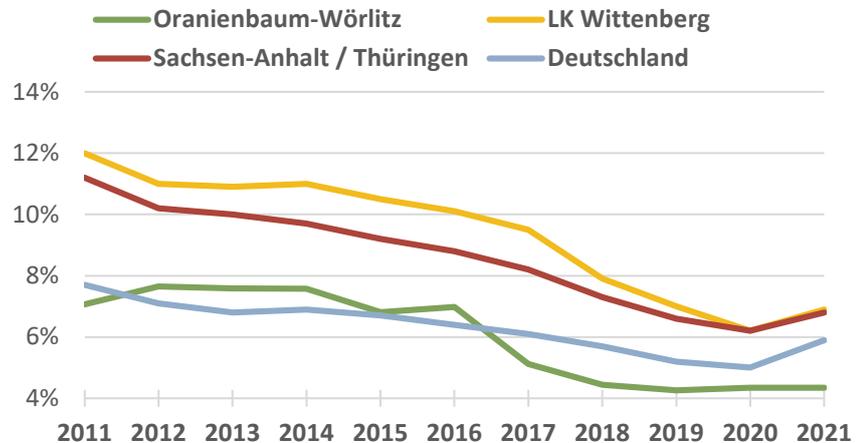


Abb. 63: Anteil Leistungsbezieher (SGB II und III) an erwerbsfähiger Bevölkerung  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

dem Jahr 2017 sank auch die Zahl der Leistungsbezieher vor allem im SGB II – Bereich. Der deutlichste Rückgang ist in den Gruppen der Jugendlichen/jungen Erwachsenen und den 25- bis unter 55-Jährigen zu verzeichnen sowie im Bereich der SGB II Leistungen (Hartz IV).

Die Quote der Arbeitslosen mit Leistungsbezug bewegt sich deutlich unter der des Bundeslandes und des Landkreises. Sie folgt dem Trend der Bundesrepublik und liegt momentan mit unter 5 % unter dem Bundesdurchschnitt. Die Anzahl der Langzeitarbeitslosen ist leicht gesunken und liegt ebenfalls unter den Werten der Bundesrepublik, der Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen der Agentur für Arbeit und des Landkreises.

### Arbeitsplätze und Wirtschaftsbereiche

Die Anzahl der Arbeitsplätze in Oranienbaum-Wörlitz stieg in den letzten Jahren stark, wie die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Arbeitsortprinzip zeigen. Auch hier ist die Zunahme der Arbeitsplätze ab dem Jahr 2015 zu beobachten, mutmaßlich durch Neuansiedlungen im DESSORA-Park. Der Rückgang der Arbeitsplätze ab dem Jahr 2019 ist vermutlich ein statistischer Effekt durch Firmensitzverlagerungen o.ä.. Die Quote der geringfügig Beschäftigten liegt relativ konstant bei ca. 7 %, die der ausschließlich geringfügig Beschäftigten bei 5 %.

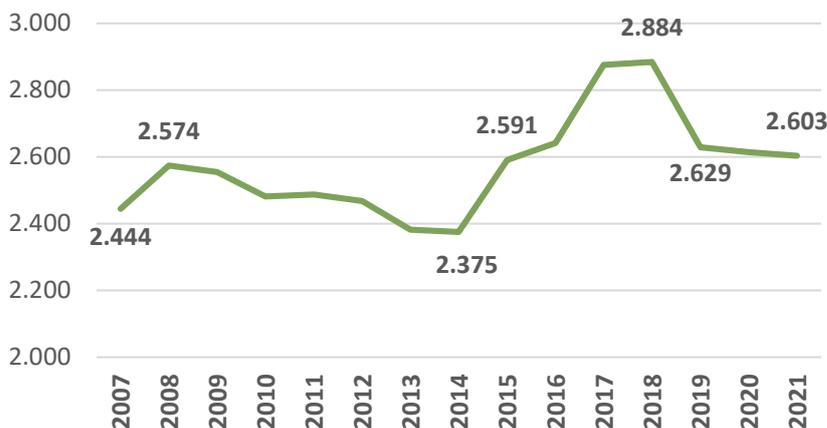


Abb. 64: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Arbeitsortprinzip (Entwicklung der Arbeitsplätze)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

In Oranienbaum-Wörlitz stellt das produzierende Gewerbe reichlich 60% der Arbeitsplätze zur Verfügung (etwa 1.600 der insgesamt 2.600 Arbeitsplätze zum 31.12.2021). Auf den Dienstleistungssektor entfällt nur ein knappes Viertel der Arbeitsplätze (zuletzt 600

Arbeitsplätze zum 31.12.2021). Rund 400 Arbeitsplätze entfallen auf die Sektoren „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ sowie auf „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“. Aufgrund kleiner statistischer Zahlen wurde keine Aufteilung der Arbeitsplätze auf diese beiden Sektoren vorgenommen bzw. es liegen aus Datenschutzgründen keine Aussagen dazu vor<sup>40</sup>.

42  
Der statistische Bericht der Bundesagentur für Arbeit führt dazu aus, dass aus „... Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert. Gleiches gilt, wenn eine Region oder ein Wirtschaftszweig 1 oder 2 Betriebe aufweist oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über diesen Betrieb darstellt (Dominanzfall).“

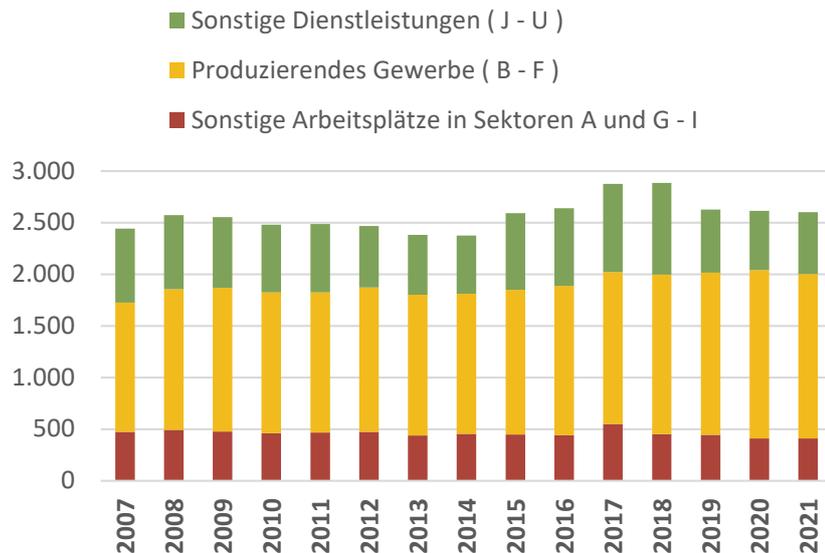


Abb. 65: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Sektoren (nach Arbeitsortprinzip)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Der Tertiärisierungsgrad liegt in der Stadt Oranienbaum-Wörlitz deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Wittenberg, dem Bezirk der Agentur für Arbeit Sachsen-Anhalt-Thüringen und dem Bundesdurchschnitt. Der Tertiärisierungsgrad lag 2021 im Bundesdurchschnitt bei 71,2 %, in Oranienbaum-Wörlitz zwischen 23 % - 39 %<sup>41</sup>.

43  
Der untere Wert umfasst nur den Sektor sonstige Dienstleistungen (d.h. alle Dienstleistungen außer Gastgewerbe, Handel, Verkehr und Lagerei sowie Kfz-Instandhaltung), der obere Wert nimmt an, dass alle in der Statistik aus Datenschutzgründen nicht aufgelisteten Arbeitsplätze im Sektor „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ angesiedelt sind und in den Tertiärisierungsgrad mit hineinzählen.

Der Rückgang an Arbeitsplätzen im Jahr 2019 betrifft maßgeblich den Dienstleistungssektor, während das produzierende Gewerbe leichte Zugewinne an Arbeitsplätzen zu verzeichnen hat.

Der aktuell laufende Breitbandausbau in den Ortsteilen ist eine wichtige Voraussetzung, um die Ansiedlung von Firmen aus dem Dienstleistungssektor zu unterstützen. Zudem gewinnt Oranienbaum-Wörlitz als Wohnstandort auch die zusätzlichen Möglichkeiten für die Arbeit im Home-Office. Insgesamt kann die stärkere Diversifizierung der Branchen die wirtschaftliche Stabilität der Stadt stärken.

Die Gewerbe-An- und -Abmeldungen halten sich in den letzten Jahren die Waage. Insgesamt liegen sie in den letzten Jahren relativ konstant bei etwa 50 An- und Abmeldungen pro Jahr.

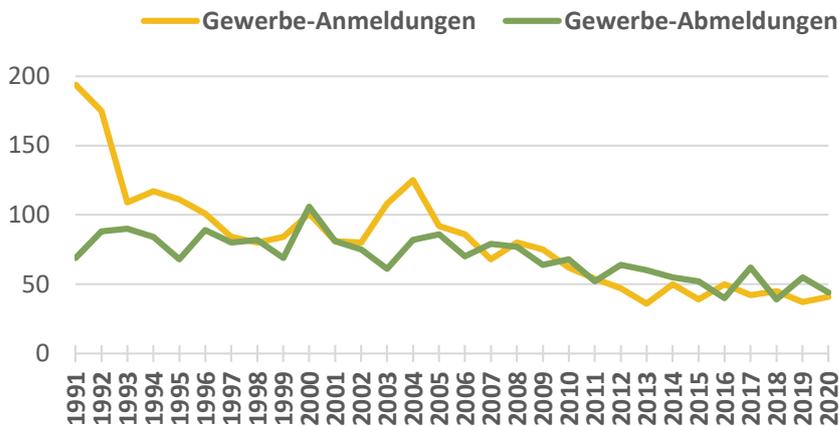


Abb. 66: Entwicklung der Gewerbe-An- und -Abmeldungen  
 Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Der Regionalentwicklungsplan legt das Dreieck zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und der Goitzsche mit den UNESCO-Weltkulturerbestätten und dem Biosphärenreservat „Mittelelbe“ als „Vorhaltegebiet für Tourismus und Erholung“<sup>42</sup> fest. Oranienbaum-Wörlitz befindet sich inmitten dieses Gebietes. „Unter der touristischen Dachmarke „Luther-Bauhaus-Gartenreich“ werden die kulturhistorischen Potenziale zusammengefasst und international präsentiert.“<sup>43</sup> Damit unterstreicht der Regionalentwicklungsplan den Grundsatz 144 des Landesentwicklungsplans, der die besondere Bedeutung des Gartenreichs Dessau-Wörlitz für den Kulturtourismus und zur aktiven Erholung hervorhebt. Auszubauende Tourismusbereiche sind demnach Rad-, Wander-, Wasser-, Naturtourismus und Landurlaub.

In den Expertengesprächen in Oranienbaum-Wörlitz wurden einige Herausforderungen deutlich, die der Ausbau dieser Tourismusbereiche mit sich bringt. Bisher ist der Tourismus stark auf die Parkanlagen in Wörlitz und teilweise auf Oranienbaum orientiert, auch die Vermarktung des Weltkulturerbes erfolgt vorrangig über die Parkanlagen des Gartenreichs. Dadurch ist dieser Tourismus stark saisonal geprägt und auf die Wochenenden konzentriert. D.h. im Sommerhalbjahr und an den Wochenenden wird explizit der Wörlitzer Park als touristischer Leuchtturm sehr stark frequentiert, während unter der Woche und im Winterhalbjahr deutlich weniger Touristen in der Stadt sind. Diese unregelmäßige Nutzung zu bestimmten Stoßzeiten sind ein großes Problem für die Tourismus-Betriebe in der Stadt, sowohl für die betriebswirtschaftliche Kalkulation und Existenz als auch für die Personalplanung. Das betrifft sowohl Gastronomie und Hotellerie als auch die Kulturstiftung (KSDW) selbst, die Personal für Führungen, Aufsicht, Gondelführer etc. mit sehr flexiblen Arbeitszeiten absichern muss. Gleichzeitig ist

44  
 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2019). Mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Köthen (Anhalt): Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, S. 52 (G20)

45  
 Ebd.



das Arbeitskräftepotential der Region weitgehend ausgeschöpft, was sich in der guten Beschäftigungssituation in der Stadt zeigt (s.o.). D.h., die traditionellen Teilzeit- und Minijobs können nicht mehr ausreichend mit Menschen aus der Region besetzt werden. Studierende sind nur an den Hochschulstandorten erreichbar und Schülern oberer Jahrgänge sind durch den Jugendschutz Grenzen z.B. für Wochenendtätigkeiten gesetzt.



Lösungsansätze liegen zum einen in der Personalpolitik der Unternehmen selbst und in der Schaffung attraktiver Wohnangebote in der Stadt für die Ansiedlung neuer Arbeitskräfte von außerhalb der Region.

Neben den Personalproblemen und dem Saisonbetrieb mit Stoßzeiten liegt eine weitere Herausforderung in der Konzentration der Besucher auf die Parkanlagen in Wörlitz (und Oranienbaum). Die Potentiale des Gartenreichs und des Biosphärenreservats Mittel-Elbe mit ihrer vielfältigen Kultur-Landschaft, Natur, Architektur und Ortschaften sind touristisch noch weitgehend unerschlossen, auch was den im REP genannten Ausbau und die Kombination mit Natur- und Aktivtourismus angeht. Hierfür müssen die touristische Infrastruktur ausgebaut und touristische Ziele und Angebote in allen Ortsteilen der Stadt entwickelt werden. Dazu zählen ein attraktiver ÖPNV und Fahrradwegeverbindungen, aber auch ergänzende Infrastruktur für Radtourismus (siehe 3.6.), Leit- und Informationssysteme in den Ortsteilen oder der Anschluss an den Elberadweg. Auch die Schaffung ergänzender Infrastrukturen wie private Übernachtungsmöglichkeiten, gastronomische und Freizeit-Angebote oder kulturelle Angebote gehören dazu. Es geht darum, Oranienbaum-Wörlitz mit seinen Ortschaften als Reiseziel zu begreifen und die dafür notwendige Infrastruktur zu schaffen, beispielsweise durch kleinere Übernachtungsmöglichkeiten abseits der Hotels in Wörlitz, Kulturangebote in den Ortsteilen etc.. Eine touristische Nutzung beim Ausbau historischer Gebäude sollte im Einklang mit dem Denkmalschutz unterstützt werden. Die Stärkung von Oranienbaum-Wörlitz als Tourismusregion, folgend dem aktuellen Trend des Aktiv- und Inlandstourismus, trägt auch zu einem Ausbau des Tertiären Sektors bei und schafft neue Arbeitsplätze.



### 3.9. Welterbe und Denkmalschutz

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich wurde 2010 als UNESCO-Weltkulturerbe anerkannt. Dazu gehören große Teile von Oranienbaum-Wörlitz und Teile der Stadt Dessau-Roßlau und vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

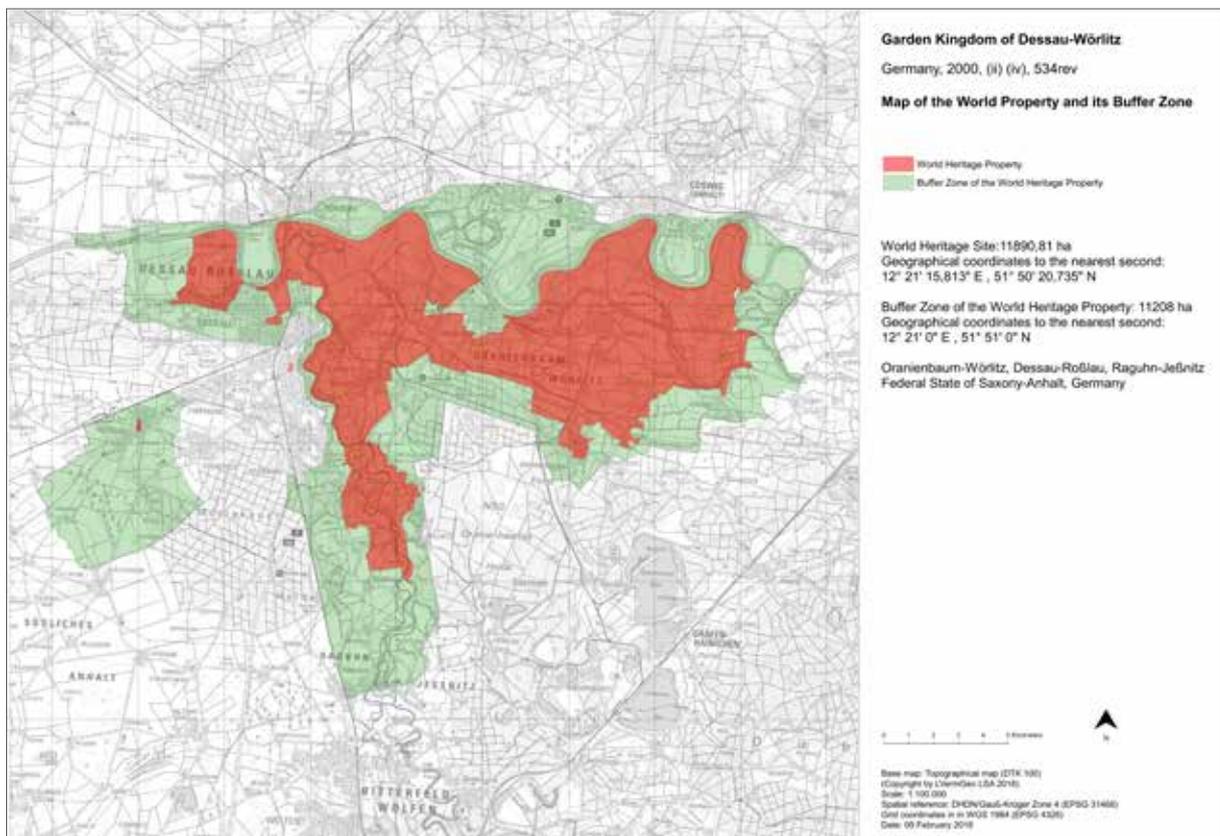


Abb. 67: UNESCO Weltkulturerbe und Pufferzone

Quelle: Kulturstiftung Dessau-Wörlitz

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich ist ein Reformwerk der Aufklärung aus der zweiten Hälfte des 18. Jhd. im damaligen Fürstentum Anhalt-Dessau. Unter Leopold III. Friedrich Franz wurde das kleine Fürstentum Anhalt in einem umfassenden Sinne zwischen Dessau und Wörlitz landschaftlich gestaltet und dabei die Orte, Kirchen, Architektur, Landwirtschaft und Landschaft einbezogen. Der Fürst reformierte auch Bildung, Kultur, Ökonomie und Landwirtschaft im Land und konnte auf den Grundlagen seiner (Ur)Großeltern seit dem 17. Jhd. aufbauen (Melioration der Elbauen, Deichbau, Manufakturen). So wurden neue Kulturen und Betriebsformen in der Landwirtschaft eingeführt (Hopfen- und Tabakdörfer Brandhorst, Kakau und Horstdorf, Domänen Rotehof und Münsterberg), Dörfer neu gebaut oder durch neue Gebäude gleichzeitig in die Landschaftsgestaltung einbezogen (Schulen, Kirchen,



## IGEK ORANIENBAUM-WÖRLITZ

Verwaltungsbauten, Domänen und Wirtschaftsgebäude von Erdmannsdorff). So umfasst das Dessau-Wörlitzer Gartenreich heute nicht nur ein System an Landschaftsgärten und Parks mit Schlössern und Parkarchitekturen, das durch Wege, Sichtachsen, Gewässer und Landschaftsgestaltung verbunden ist, sondern auch Dörfer, Städte, Gebäude, (Klein-)Architekturen und Infrastruktur (Brücken, Deiche, Wege), die ebenfalls in die Landschaftsgestaltung eingebunden sind.



Das UNESCO-Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich ist daher mehr als die herausragenden Schlösser, Parkanlagen und die gestaltete Kulturlandschaft. Alle Ortslagen von Oranienbaum-Wörlitz (außer Vockerode, Gohrau und Goltewitz, die allerdings Teil der sogenannten Pufferzone sind) liegen im Welterbegebiet. Oder anders formuliert, Oranienbaum-Wörlitz ist mit seiner gesamten Siedlungsstruktur Teil des Welterbes. Das betrifft über 3.000 Gebäude in der Stadt (darunter etwa 2.000 Wohngebäude im Welterbegebiet), aber auch Straßen, Verkehrswege, technische und soziale Infrastrukturen.

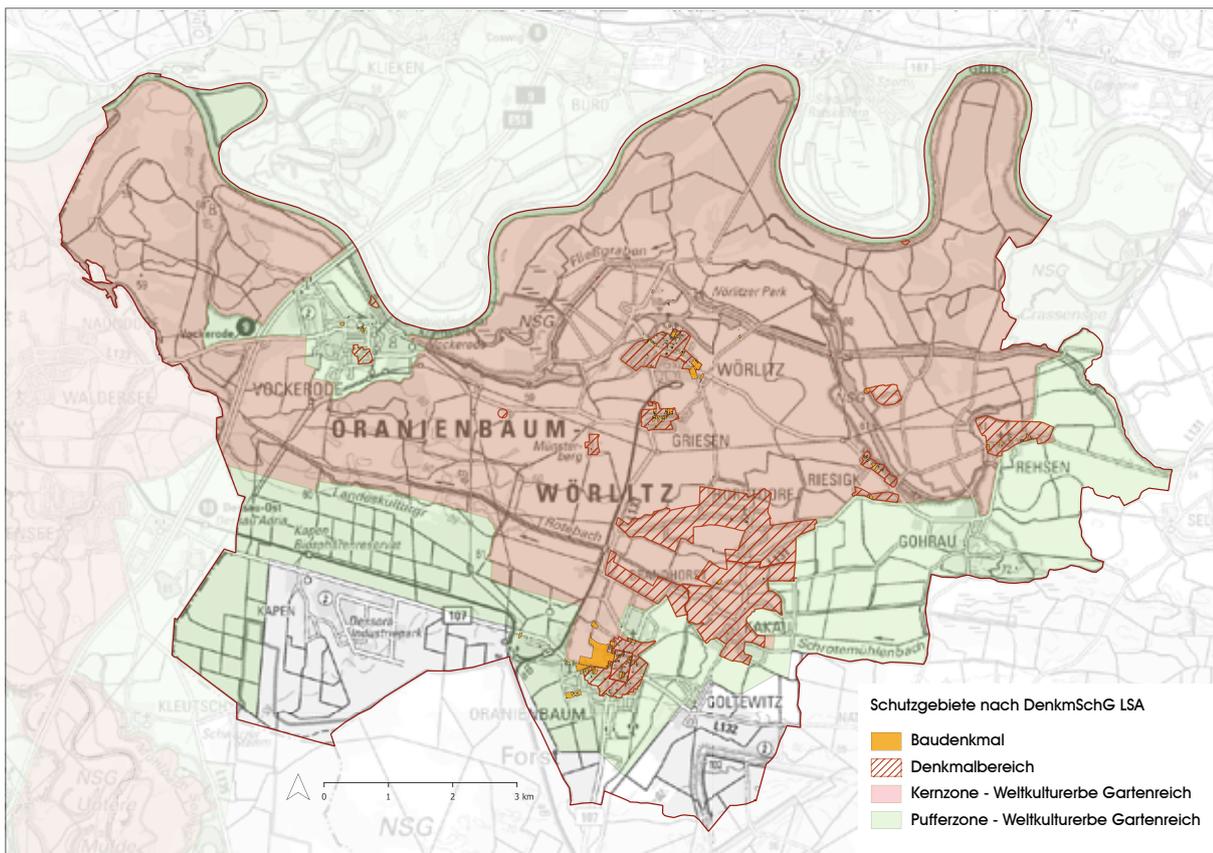


Abb. 68: Schutzgebiete nach DenkmSchG LSA in Oranienbaum-Wörlitz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und UNESCO-Weltkulturerbe (Kern- und Pufferzone) / DTK100, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

Für die Pflege, Nutzung und Entwicklung des Welterbes überlagern sich hier im Welterbegebiet verschiedene Zuständigkeiten.

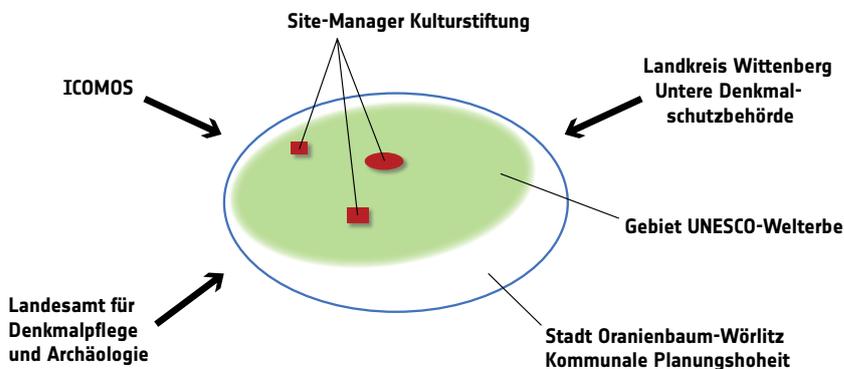
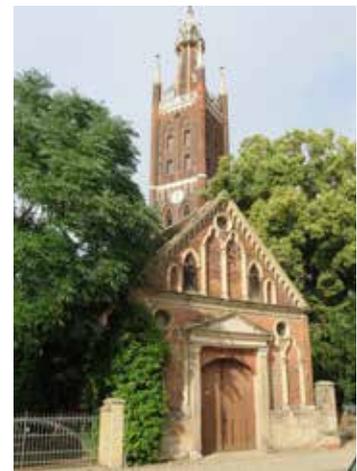


Abb. 69: Schematische Darstellung der Zuständigkeiten im Gebiet  
Quelle: Eigene Bearbeitung

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz übt die kommunale Planungshoheit über ihr Territorium aus. Die besonderen Anforderungen aus dem Welterbestatus sind bislang nur ansatzweise in den kommunalen Planungen wie (Teil-)Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen berücksichtigt, da viele Planungen noch aus der Zeit vor Anerkennung des Welterbetitels stammen.

Im Welterbegebiet sind zahlreiche Flächen, z.B. Ortslagen, aber auch Parkanlagen oder Kulturlandschaftsteile, als Denkmalsbereiche ausgewiesen. Daneben existieren vielfältige Einzel- und Baudenkmale im Welterbegebiet. Hier greift das Denkmalrecht. Demnach benötigt jeder Eigentümer eines Denkmals eine denkmalrechtliche



„Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde ... [wenn er] ... ein Kulturdenkmal

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
2. in seiner Nutzung verändern,
3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
4. von seinem Standort entfernen,
5. beseitigen oder zerstören

will.“<sup>44</sup>

Zuständige Denkmalschutzbehörde für Oranienbaum-Wörlitz ist die Untere Denkmalschutzbehörde (UDSB) des Landkreises Wittenberg.

46  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (2005). §14 Genehmigungspflichten. Magdeburg: Land Sachsen-Anhalt.

Für das UNESCO-Welterbe Gartenreich wurde 2006/2007 ein Denkmalrahmenplan erarbeitet. Diese Denkmalfachplanung hat eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Parks, der Kulturlandschaft

und der Siedlungen vorgenommen und für diese drei Bereiche jeweils Zielformulierungen aus der Perspektive des Denkmalschutzes vorgenommen.



Ein Welterbe-Managementplan, wie er von der UNESCO für die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Welterbestätten gefordert wird, existiert bisher für das Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich nicht. Vom Land wurde die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz zum Sitemanager für das Welterbe ernannt. Diese wirkt bisher als Multiplikator für die der Stiftung gehörenden Teile des Welterbegebietes, jedoch nicht als Site-Manager für das gesamte Weltkulturerbe Gartenreich.

„Nach den Richtlinien für die Durchführung der Welterbe-konvention soll jede in die Welterbeliste eingetragene Stätte über einen Managementplan verfügen, der erläutert, wie der außergewöhnlich universelle Wert eines Gutes erhalten werden kann. Managementpläne sind das zentrale Planungsinstrument für den Schutz, die Nutzung, die Pflege und die erfolgreiche Weiterentwicklung von Welterbestätten.“<sup>45</sup> Dieser Managementplan ist seit 2005 verpflichtend für eingetragene Welterbestätten. Einzelne Bausteine eines Managementplans sind bereits mit dem Einrichten der Pufferzone und in den Inhalten des Denkmalrahmenplans von 2007 enthalten, aber vor allem die Fragen der Koordinierung der verschiedenen Zuständigkeiten und Akteure und die Arbeitsformen der Verwaltungs- und Planungsebenen zur Pflege und Weiterentwicklung sowie der Vermittlung des Welterbes sind noch nicht geklärt.

Die aktuellen Probleme des Handlungsfeldes Welterbe und Denkmalschutz wurden besonders in den Ortsrundgängen, aber auch in den Gesprächen mit den Denkmalbehörden deutlich.

So wurden besonders die Flächen der Kulturlandschaft außerhalb der Parkanlagen denkmalrechtlich als Denkmalbereiche ausgewiesen, während die Fläche des Welterbegebietes als eigene Kategorie dargestellt wird (siehe Abb. 69). Die Mitteilung an die Gebäudeeigentümer über den Status als Denkmalbereich läuft seit mehreren Jahren, ist aber bis heute nicht abgeschlossen. Die Eigentümer von Bauten aus der 2. Hälfte des 20. Jhd. erhalten beispielsweise die Information, dass ihr Haus Teil eines Denkmalbereichs ist und den Genehmigungspflichten unterliegt, was häufig auf Unverständnis stößt. Gleichzeitig haben nicht alle Eigentümer bis heute diese Information.

In der Wahrnehmung der Bürgerinnen und Bürger, besonders der Hauseigentümer in den Ortschaften, stellt sich die aktuelle Praxis des sich aus dem Welterbe ergebenden Denkmalschutzes wie folgt dar:

47  
Birgitta Ringbeck (2008).  
Managementpläne für  
Welterbestätten - Ein Leitfadens  
für die Praxis. Bonn: Deutsche  
UNESCO-Kommission (Hrsg.) S. 4



- Häufig besteht bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch vielen Entscheidern, Unkenntnis über die Bedeutung und den genauen Gegenstand des UNESCO-Welterbes, wodurch die sich daraus ergebenden Chancen und die Einmaligkeit aus dem Welterbestatus nicht gesehen werden.
- Von der Kommunalpolitik werden die mit dem Welterbestatus zusammenhängenden Verpflichtungen als Eingriff in die kommunale Planungshoheit wahrgenommen, da alle politischen Entscheidungen unter dem Vorbehalt einer späteren Überprüfung (und ggf. Genehmigung) nach denkmalfachlichen Kriterien stehen.
- Viele Hauseigentümer oder Bauwillige nehmen die denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren als aufwändig war, zumal für sie viele Entscheidungen nicht nachvollziehbar sind und sehr stark vom subjektiven Ermessen der Entscheider abzuhängen scheinen. Beklagt wird zudem, dass die unterschiedlichen Denkmalbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde und Landesfachamt) mitunter mit unterschiedlichen Stimmen sprechen und die Entscheidungskriterien nicht transparent genug kommuniziert werden.



Die Situation im Handlungsfeld Welterbe und Denkmalschutz lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Zuständigkeiten für die Koordination der Maßnahmen zum Schutz, für die Nutzung, die Pflege und die erfolgreiche Weiterentwicklung des Welterbes sind nicht geklärt. Ein Managementplan für das Weltkulturerbe liegt noch nicht vor.
- Auf kommunaler Ebene existieren unterschiedliche Planungsstände in der Bauleitplanung (Innenbereichssatzungen, B-Pläne, Teil-FNP). Es gibt noch keine flächendeckende Bauleitplanung für Oranienbaum-Wörlitz unter Berücksichtigung des Welterbes.
- Es gibt keine abgestimmten Leitlinien für Bewohner und Eigentümer in Bezug auf die bauliche und denkmalrechtliche Bewertung der einzelnen Gebäude und Ortschaften im Welterbe. Bisher gibt es für jedes Detail eine Einzelfallentscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde mit dazu eingeholter Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie als Denkmalschutz-Fachbehörde (was auch zu deutlich längeren Verfahren und einer permanenten Überlastung des LfDA führt).





- Eine gebietsbezogene Förderung als finanzielle Unterstützung für Gebäudeeigentümer im Welterbegebiet gibt es bisher nur in den Städtebaufördergebieten Wörlitz und Oranienbaum.
- Die „normale“ Landesförderung denkmalbedingter Mehraufwendungen für alle Denkmale wird als Einzelfallentscheidung durch das Land gewährt.

Der Handlungsbedarf zur Auflösung der praktischen Umsetzungskonflikte wird deshalb auf mehreren Ebenen gesehen. Hier sind das Land, die Kommune und die Denkmalbehörden sowie die beteiligten Akteure im Welterbe gefragt.

# 4.

## Zusammenfassung Analyse und Einschätzung Handlungsbedarf

Aus der Analyse der Bestandssituation ergeben sich zusammenfassend folgende Stärken und Schwächen für die Stadtentwicklung von Oranienbaum-Wörlitz.

### Stärken

Oranienbaum-Wörlitz ist ein beliebter Wohnort in der Region, der vielfältige Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichen kleinstädtischen bis dörflichen Siedlungstypen bietet.

Die Stadt liegt in relativ geringer Entfernung zu den nahegelegenen Zentren Dessau-Roßlau und Wittenberg und deren Angeboten. Sie ist gut ans überregionale Straßennetz (A9), Bundes- und Landesstraßen angebunden.

Der Status als Weltkulturerbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich sichert der Stadt internationale Bekanntheit und Wahrnehmung. Zudem sind die Landschaft und Kultur positive Imagefaktoren.

Eine gute Grundausstattung der Daseinsvorsorge (Kinderbetreuung, Schulen, Nahversorgung, Ärzte...) macht die Stadt für Menschen aller Generationen als Wohn- und Lebensort attraktiv.

Alle Ortsteile sind mit einer vergleichsweise guten Busanbindung (1h-Takt, in Randzeiten als Rufbus) durch den ÖPNV erschlossen.

Die Stadt hat eine geringe Arbeitslosigkeit und eine gute gemischte Wirtschaftsstruktur. Aber es gibt auch viele Auspendler.

In den Ortsteilen gibt es ein aktives Gemeinschaftsleben, das von regen Vereinen und vielen Aktivitäten aus den Ortschaftsräten getragen wird.



### Schwächen

Der spezifische Arbeitskräftebedarf in Tourismus und Gastgewerbe (Saisonbetrieb, Stoßzeiten) kann nicht mehr aus der Kommune und der Region gedeckt werden und gefährdet die Servicequalität in der Tourismusbranche. Der Tourismus ist zudem bislang sehr stark auf die Parkanlagen (Wörlitz und Oranienbaum) fokussiert und gleichzeitig saisonabhängig und Wochenendgeschäft.

Mehrere größere Problemimmobilien (teilweise Denkmalobjekte) und leerstehende Gewerbebrachen beeinträchtigen das Ortsbild (so z.B. in Wörlitz, Rehsen, Kakau, Vockerode, Oranienbaum, Griesen, Gohrau) und die Nachbarbebauung.



Die vorhandenen Radwege sind sehr stark auf Touristen fokussiert, während die Radwege für den Alltagsverkehr Lücken im Netz aufweisen.

Der ÖPNV (Bus) weist eine geringe Auslastung auf. Die angebotenen Linien und Takte werden schlecht angenommen.

Das Verständnis für die Belange des Weltkulturerbes ist noch nicht ausreichend in der Bevölkerung vorhanden und wird nur unzureichend vermittelt.

Ein teilweise noch vorhandenes „Kirchturmdenken“ in den Ortsteilen behindert das Zusammenwachsen der Stadt als Ganzes.

Die Chancen und Risiken widerspiegeln vor allem äußere Einflussfaktoren auf die mögliche Ortsentwicklung, während die Potentiale in der Stadt liegen.

### Chancen und Potentiale

---

Die gute Lagegunst und die relativ preiswerten Immobilien bieten die Chance, weiteren Zuzug zu generieren. Die historische Bausubstanz und die erhaltene historische Struktur der Orte und der Landschaft des Gartenreichs sind dabei ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal.



Für die Nutzung und Pflege des Weltkulturerbes ist es für die Stadt wichtig, weitere externe Unterstützung (Beratung, Förderung) zu gewinnen.

Der Umstieg auf eine CO<sub>2</sub>-arme Mobilität wird für die Sicherung der Alltagsmobilität im ländlichen Raum und auch im Tourismus immer wichtiger.

Das Zusammenwachsen und das Verständnis für die Gesamtstadt kann sich in den nächsten Jahren weiterentwickeln. Die aktiven Vereine und engagierten Bürger sind dabei ein wichtiges endogenes Entwicklungspotential für die weitere Stadtentwicklung.

### Risiken

---

Die Folgen des Klimawandels sind nur schwer abschätzbar (lang anhaltende Trockenheit und Hitzeperioden, Starkregenereignisse und weitere Jahrhunderthochwasser) und werden die Stadtentwicklung stark beeinflussen.

Extrem steigende Bauzinsen und/oder inflationäre Baupreisenwicklungen könnten die Nachfrage nach Immobilien senken.

Eine fehlende Unterstützung und Vermittlung des Weltkulturerbes könnte zum zunehmenden Verlust von Zeugnissen des Weltkulturerbes führen, und das Gartenreich würde auf die „Rote Liste“ bedrohter Weltkulturerbestätten kommen.

Wenn die Daseinsvorsorge nicht mehr gesichert werden kann, ist eine stabile und positive Stadtentwicklung gefährdet.



### Handlungsbedarfe der Stadtentwicklung

Daraus ergeben sich als zentrale Handlungsbedarfe für die weitere Stadtentwicklung:

- Die Sicherung der flächendeckenden Daseinsvorsorge.
- Die Pflege und Entwicklung des Weltkulturerbes und die Auflösung der Konflikte mit dem Denkmalschutz.
- Die Bewältigung der Folgen des Klimawandels und die Klimaanpassung.
- Die Gestaltung und Sicherung einer umweltfreundlichen Mobilität im ländlichen Raum.
- Die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der Stadtentwicklung und die Entwicklung des Tourismus als profilbildender Branche.
- Die Konzentration der baulichen Ortsentwicklung auf vorhandene Flächen (Innenentwicklung) und auf die Hauptorte für den Wohnungsneubau, die Beseitigung von Problemimmobilien und die Konzentration auf den vorhandenen Gebäudebestand, besonders denkmalgeschützter Gebäude und Ortskerne.





# Teil C

Entwicklungsstrategie und  
Umsetzungsplanung

Handlungsfelder und  
Maßnahmenvorschläge

## 5. Räumliches Entwicklungskonzept

### 5.1. Räumliches und inhaltliches Leitbild

Das Leitbild der Stadtentwicklung von Oranienbaum-Wörlitz greift die Stärken und zentralen Qualitäten der Stadt auf:

- Oranienbaum-Wörlitz ist eine Stadt, die die Bewahrung des UNESCO-Weltkulturerbes Gartenreich Dessau-Wörlitz mit der Lebensqualität des 21. Jahrhunderts verbindet.
- Oranienbaum-Wörlitz ist ein attraktiver Wohn- und Lebensort in der Region.
- Oranienbaum-Wörlitz ist eine Stadt mit elf gleichberechtigten Ortsteilen, die sich in ihrer Spezifik und ihrem Profil gegenseitig ergänzen.

Räumliche Handlungs- und Interventionsbereiche der Stadtentwicklung sind vor allem die denkmalgeschützten Ortskerne von Oranienbaum, Wörlitz, Griesen, Brandhorst, Kakau, Horstdorf, Rehsen und Riesigk inkl. der Ortsteile Schönitz, Rotehof und Münsterberg. Für ihre weitere Entwicklung sind die Anpassung der kommunalen Bauleitplanung, die Erstellung von Ortsbildfibel sowie die Einrichtung einer Bauberatung für Eigentümer zentrale Schlüsselmaßnahmen. Für die beiden historischen Stadtkerne von Oranienbaum und Wörlitz müssen die integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte evaluiert und fortgeschrieben werden, insbesondere um die Ziele und Instrumente an die Anforderungen des Welterbestatus anzupassen.

In den historischen Ortskernen liegt der Fokus auf der Entwicklung des Wohnens im Bestand im Einklang mit dem Denkmalschutz. Der Neubau von Einfamilienhäusern sollte auf die Hauptorte Oranienbaum, Wörlitz und Vockerode konzentriert werden und dort nur auf Konversionsflächen bzw. im Flächenrecycling erfolgen. In Vockerode ist die Anpassung an den Bevölkerungsrückgang durch einen schrittweisen Rückbau von leerstehenden Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbestand notwendig.

Die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte liegen im Dessora-Park in Kapen und auf den Gewerbeflächen in Vockerode. Für die touristische Entwicklung sind vor allem die Ortschaften entlang der Elbe und Oranienbaum mit unterschiedlichen Schwerpunkten relevant. Dabei könnten Vockerode und Rehsen als „Eingangstore“ zur Gartenreichstadt Oranienbaum-Wörlitz für Pkw-Touristen (von der A9) und für Radtouristen entwickelt werden.

Hauptorte der Daseinsvorsorge sind Oranienbaum und Wörlitz sowie mit geringerer Bedeutung Vockerode. Die Erstellung eines Kitakonzepts zur Sicherung der flächendeckenden Versorgung in der Stadt, das in Aufstellung befindliche Klimaschutzkonzept der Stadt sowie das Radwegekonzept des Landkreises sind wichtige Fachkonzepte zur Vertiefung und Konkretisierung einzelner Handlungsschwerpunkte der Ortsentwicklung.

Die Stadtentwicklung von Oranienbaum-Wörlitz ist eingebettet in eine Landschaft und Region, in der sich die Kulturlandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs mit dem Natur- und Landschaftsschutz des Biosphärenreservats und der landwirtschaftlichen Nutzung überlagern und verbinden. Deshalb sind die Erstellung eines Managementplans für das UNESCO-Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz und der Aufbau eines strategischen Wassermanagements in der Region bzw. im Biosphärenreservat Mittlere Elbe wesentliche Grundlagen für die weitere Stadtentwicklung von Oranienbaum-Wörlitz. Die Zuständigkeiten dafür liegen beim Land bzw. den Trägern der Welterbestätten. Bei beiden strategischen Konzepten bildet das Stadtgebiet einen wesentlichen räumlichen Handlungsrahmen, deshalb sollte sich die Stadt aktiv in die Erstellung und Umsetzung einbringen. Siehe dazu Karte mit räumlichem **Entwicklungskonzept/Maßnahmenplan** im Anhang.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption entwickeln die einzelnen Ortsteile von Oranienbaum-Wörlitz jeweils ein eigenes Profil als Beitrag zur Stadtentwicklung.

**Oranienbaum** ist der Hauptort, in dem alle wichtigen Funktionen der Daseinsvorsorge konzentriert sind. Hier sollte auch der Neubau von Wohnungen in Einfamilienhäusern konzentriert werden. Daneben finden sich in Oranienbaum Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen. Neben Wörlitz ist Oranienbaum ein zweites Zentrum für den Tourismus und die Kultur in der Stadt.

**Kapen** ist mit dem Dessau-Industriepark der zentrale wirtschaftliche Standort der Stadt. Daneben sind das Kapenschlösschen und der Sitz des Biosphärenreservats Schnittstellen zur touristischen Entwicklung der Stadt.

**Wörlitz** bleibt der touristische Schwerpunkt, der neben den Parkanlagen, Museen, Kultur- und Bildungsangeboten auch als Wohnort sowie mit wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Nahversorgung, Kita, Grundschule, Hort, Arzt) eine große Attraktivität als Lebensort für Einheimische und kulturraffine Neubürger bietet.

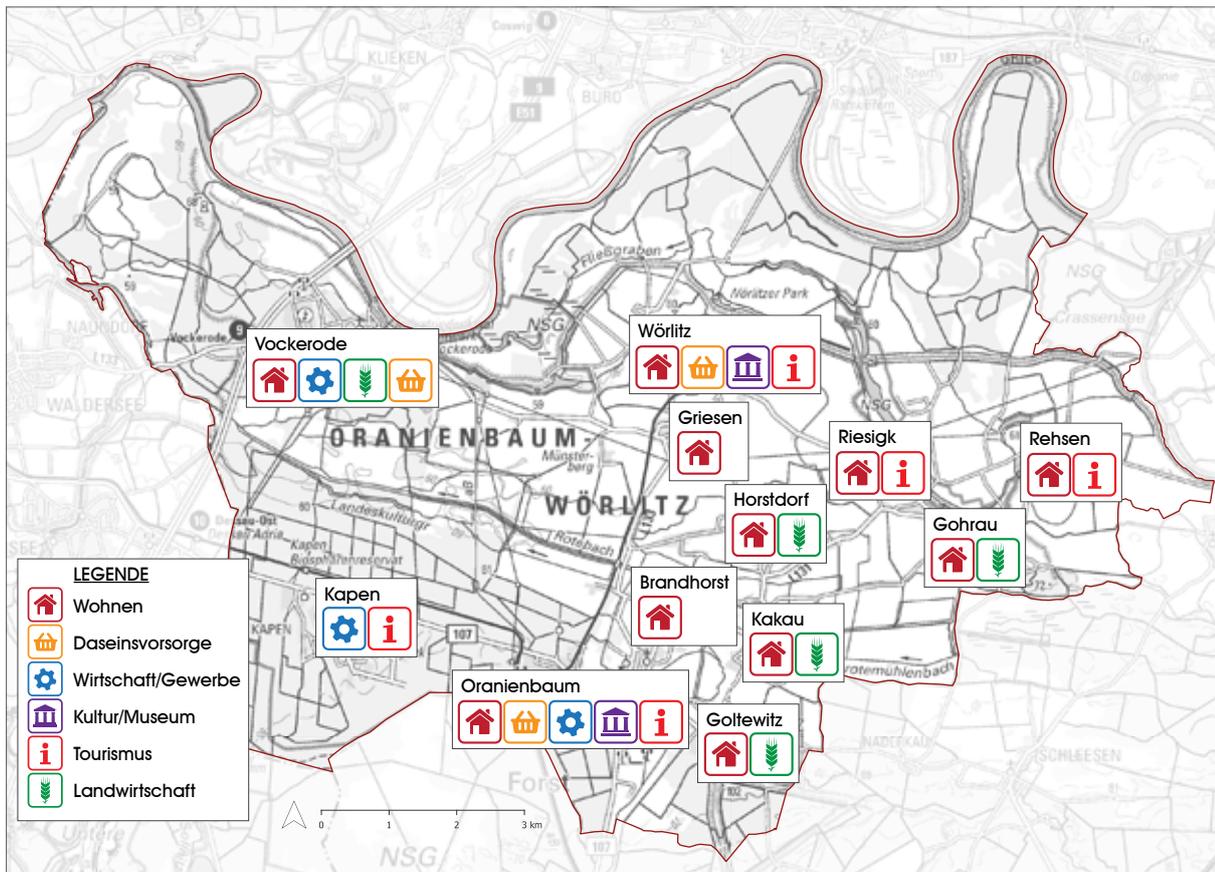


Abb. 70: Karte räumliche Entwicklungsschwerpunkte und Ortsprofile

Quelle: Eigene Bearbeitung / DTK100, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

**Brandhorst** ist der kleine Wohnort in der Kulturlandschaft vor den Toren von Oranienbaum ohne Erweiterungsoption.

**Goltewitz** sollte seinen dörflichen Charakter als Wohnort am Übergang zur Heide bewahren und stärken.

**Griesen** ist das historische Bauerndorf vor den Toren von Wörlitz. Die Entwicklung sollte sich auf den historischen Dorfkern konzentrieren und dort eine eigene Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort generieren. Das gilt auch für das Vorwerk **Münsterberg**, das seinen Charme als Wohnort aus der Wiederherstellung und modernen Interpretation der historischen Hofstrukturen ziehen sollte.

**Vockerode** führt ein gewisses Eigenleben, da es stärker nach Dessau orientiert ist. Hier konzentrieren sich Wohnen und Funktionen der Daseinsvorsorge. Vockerode bietet reichlich innerörtliche Flächenpotentiale für den Eigenheimneubau und sollte sich auf die Innenentwicklung konzentrieren. Dazu gehört auch der Rückbau leerstehender Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbestand. Daneben ist Vockerode ein Hauptort für Gewerbe (Logistik), Industrie

und Dienstleistungen sowie Sitz der Agrargenossenschaft. Durch die Lage an der BAB 9 hätte Vockerode auch das Potential, eine Art „Tor“ zum Gartenreich für überregionale Pkw-Touristen zu sein. Diese Rolle wäre aber nur im Rahmen eines Gesamtentwicklungskonzepts für die touristische Erschließung des Welterbes zu prüfen und zu entwickeln.

**Kakau** und **Horstdorf** haben durch ihre spezifische städtebauliche Struktur und historische Bedeutung einen eigenen Charme als ruhige und ländliche Wohnorte mit dem engen Bezug zur umgebenden (Kultur-)Landschaft und den landwirtschaftlichen Flächen, in die die Orte eingebettet sind. Die Sicherung und Entwicklung dieses historischen Baubestandes in Verbindung zur Land(wirt)schaft ist neben der attraktiven kurzen Verbindung in die Nachbarorte Wörlitz und Oranienbaum Grundlage für eine eigene Wohnqualität.

Die beiden Elbwalldörfer **Rehsen** und **Riesigk** sollten ihre Lagegunst am Elbdeich und der Nähe zum Elberadweg für eine stärkere Einbindung in die touristische Entwicklung der Stadt nutzen. Dazu trägt auch die vielfältige und gut erhaltene historische Bausubstanz aus der Zeit des Gartenreiches bei. Zudem bietet die Lage an den Elbauen im Biosphärenreservat die Chance, mit Angeboten für den Natur- und Aktivtourismus sowie die Naherholung an den Seen den spezifischen Charakter der beiden Dörfer weiterzuentwickeln.

**Gohrau** hat seine Perspektiven in der landwirtschaftlichen, dörflichen Entwicklung als Wohnort mit interessanten Hofstrukturen und großen Flächen, z.B. für Neben- und Hobby-Landwirte und Pferdehalter.

Insbesondere für die kleineren Ortsteile gilt neben den genannten Perspektiven, dass die lebendigen Dorfgemeinschaften, ihr Engagement und ihre Aktivitäten ein wesentlicher Garant für eine erfolgreiche Entwicklung der Dörfer und ihrer Gemeinwesen ist.

## 5.2. Alleinstellungsmerkmal und Entwicklungsziele

Die Lage im UNESCO- Weltkulturerbe ist ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und ihrer insgesamt elf Ortsteile. Der daraus erwachsenen Verpflichtung und Aufgabe will sich die Stadt aktiv stellen, benötigt aber die Unterstützung durch das Land Sachsen-Anhalt und die Bundesrepublik.



Abb. 71: Fotomontage: Welterbestadt Oranienbaum-Wörlitz

Mit dem Leitbild und Alleinstellungsmerkmal „Welterbestadt Oranienbaum-Wörlitz“ verbindet die Stadt folgende Entwicklungsziele:

- Das Welterbe soll in den Ortschaften bewahrt, weiterentwickelt und mit den Ansprüchen an einen modernen Lebensort des 21. Jahrhunderts verbunden werden.
- Die Stadt ist ein attraktiver Wohn- und Lebensort und soll Wohn- und Versorgungsangebote für alle Altersgruppen vorhalten.
- Die Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste sind möglichst umweltfreundlich in Stadt und Region mobil.
- Die Stadt ist ein guter Gastgeber für Besucherinnen und Touristen und zugleich offen für Zuziehende.
- Die elf Ortsteile sollen ihre jeweils eigene Identität behalten und jeder Ortsteil einen Beitrag zur gemeinsamen Stadt Oranienbaum-Wörlitz leisten.

Die Lage im UNESCO- Weltkulturerbe ist ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und ihrer insgesamt elf Ortsteile. Der daraus erwachsenen Verpflichtung und Aufgabe will sich die Stadt aktiv stellen, benötigt aber die Unterstützung durch das Land Sachsen-Anhalt und die Bundesrepublik.

## 6.

### Strategische Handlungsfelder

Aus den Ergebnissen der Analyse und den Entwicklungszielen der Stadtentwicklung haben sich sieben Handlungsfelder für die weitere gemeindliche Entwicklung herauskristallisiert:

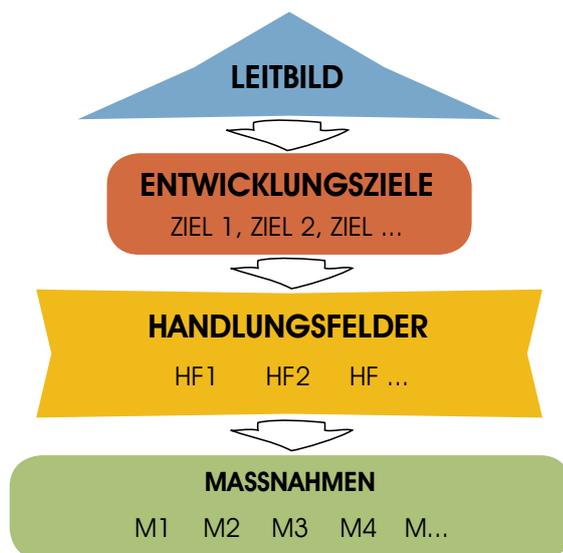


Abb. 72: Schema zu den Bausteinen des IGEEK

#### Handlungsfeld A: Weltkulturerbe und Denkmalschutz

Der UNESCO-Welterbestatus ist ein großes, vielleicht das wesentlichste Potential der Ortsentwicklung. Um es zu nutzen, müssen das Welterbe und die mit ihm verbundenen Qualitäten zum Ausgangspunkt/Kern/Selbstverständnis der Stadtentwicklung gemacht und die aktuellen Probleme mit der Umsetzung des Denkmalschutzes aufgelöst werden.

Das ist zunächst und vor allem eine Frage des (Selbst-)Bewusstseins, der Kommunikation, Bildung und Vermittlung zum Welterbe, seiner Bedeutung, seinen Quellen und Bestandteilen sowie seinen Chancen und Potentialen für die verschiedenen Bereiche des Lebens und der Stadtentwicklung in Oranienbaum-Wörlitz. Denn (fast) die gesamte Stadt ist Welterbe. Aber sie ist deswegen kein Museum, sondern eine lebendige und lebenswerte Stadt mit der Lebensqualität des 21. Jahrhunderts. Das Ziel ist nicht, eine Stadt im Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich zu sein, sondern selbst Welterbestadt zu werden, also integraler Bestandteil des Welterbes zu sein.





Geeignete Strukturen der Welterbepflege und des Managements eines solchen flächenbezogenen Welterbes inklusive der Kooperation mit den beteiligten Akteuren und Kommunen aufzubauen und zu leben, ist Aufgabe des Landes Sachsen-Anhalt und des eingesetzten Site-Managers. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat bereits für die Kooperation im und zum Welterbe die gemeinsame „Welterbezentrum Gartenreich Dessau-Wörlitz gGmbH“ (WelterbeGesellschaft) mit der KSDW gegründet, die vor allem Aufgaben der Tourismusinformation und der Vermarktung des Welterbes wahrnimmt.

Um die Probleme bei der Durchsetzung des Denkmalschutzes im Welterbe zu lösen, braucht es eine fachliche Unterstützung der Eigentümer und frühzeitige Ansprache und Information potentieller Kaufinteressenten von Gebäuden zu den Anforderungen und Regeln für das Bauen und Sanieren im Welterbe Gartenreich. Durch eine entsprechende Beratungsinfrastruktur könnten gute Beispiele vermittelt und zu den Bauvorhaben frühzeitig ein abgestimmtes Handeln der zuständigen Behörden in Landkreis, Land und Gemeinde erfolgen. Motto könnte sein: Nicht nur „das Schöne mit dem Nützlichen verbinden“, sondern auch „das Nützliche mit dem Schönen“. Auch die kommunale Bauleitplanung wäre an die Bedingungen des Weltkulturerbes anzupassen, um so eine rechtliche Grundlage für das Baugeschehen im Einvernehmen mit dem Welterbestatus und dem Denkmalschutz zu legen.



Diese Aufgaben im Handlungsfeld A „Weltkulturerbe und Denkmalschutz“ weisen viele Schnittstellen zu den Handlungsfeldern Tourismus, Innenentwicklung und Daseinsvorsorge auf.

### Maßnahmen

- A1: Erarbeitung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans und Anpassung kommunaler Bauleitplanungen an den Weltkulturerbestatus
- A2: Bauberatung für private Eigentümer im Weltkulturerbe aufbauen und Förderung mit dem Land für einen mittelfristigen Zeitraum grundsätzlich regeln
- A3: Willkommenspaket für Käufer von Immobilien schnüren (u.a. mit Infobrief vom Bürgermeister zum Weltkulturerbe)
- A4: Für jede Ortschaft eine kommunale Ortsbild-Fibel im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern und den Denkmalbehörden erstellen
- A5: Kommunikation und Bildung zum Thema Weltkulturerbe, Welterbemarketing auch für Orte außerhalb der Schlösser und der Parkanlagen



## Handlungsfeld B: Wirtschaftliche Entwicklung und Tourismus

Hier gilt es zunächst, die wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeindeentwicklung zu stabilisieren und auszubauen. Das geschieht durch die Bereitstellung von freien Gewerbeflächen und die Unterstützung und Begleitung ansiedlungswilliger Unternehmen, aber auch durch eine gute Vernetzung und Kommunikation mit den bestehenden Unternehmen in der Stadt. Daneben sind die Fortsetzung des Breitbandausbaus und die Nutzung der Chancen der Digitalisierung für die Ansiedlung von Dienstleistungen, Arbeit im Homeoffice oder die Verwaltung selbst wichtige Faktoren für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.



Der Tourismus als profilprägende Branche kann und sollte breiter aufgestellt werden, um einerseits die vorhandenen Potentiale für einen Kultur-, Natur- und Aktivtourismus zu nutzen und zum anderen die vorhandenen Belastungen innerhalb der Ortsteile besser zu verteilen. Dafür muss die regionale Verknüpfung und Zusammenarbeit fortgeführt werden (Bauhaus-Luther-Gartenreich-Biosphärenreservat-Industriekultur) und in der Stadt die touristische Infrastruktur ausgebaut werden. Dieser Aufbau einer kleinteiligen touristischen Infrastruktur in allen Ortschaften könnte in Oranienbaum und den Elbe- und Hopfendörfern beginnen.

Eine zentrale Aufgabe bleibt die Sicherung des Fachkräftebedarfs für den Saisonbetrieb und touristische Stoßzeiten. Das Leben einer Willkommenskultur und die Servicementalität der Bürgerinnen und Bürger sind für eine weitere Entwicklung des Tourismus ein wichtiges Unterpfand.

Die bisherige Konzentration des Tourismus auf den überregional bekannten Wörlitzer Park sollte durch ein Welterbemarketing jenseits der Parkanlagen in Kooperation mit der Kulturstiftung und der Welterbegesellschaft schrittweise und differenziert auf alle Teile des Gartenreichs und die anderen Ortsteile von Oranienbaum-Wörlitz erweitert werden. Anfangen könnte eine solche Entwicklung mit einem Leitsystem und touristischen Routen in der gesamten Stadt und der Anbindung der Elbe-Walldörfer an den Elberadweg.



In diesem Handlungsfeld gibt es enge Verknüpfungen mit allen anderen Handlungsfeldern, insbesondere umweltfreundliche Mobilität, Klimaschutz und Klimaanpassung, Innenentwicklung sowie Welterbe und Denkmalschutz.

### Maßnahmen

- B1: Unterstützung und Begleitung von Unternehmen bei der Ansiedlung auf freien Gewerbeflächen (Schwerpunkte DESSORA-Park, Vockerode)

B2: Fortsetzung Breitbandausbau und Digitalisierung für Dienstleister, Handwerk und Gewerbe

B3: Welterbezentrum umsetzen (in Verantwortung der KSDW)

B4: Klimagerechter Umbau des Großparkplatzes

B5: Anbindung der Elbedörfer an den Elberadweg

B6: Schaffung eines touristischen Leitsystems in allen Ortsteilen



### Handlungsfeld C: Umgang mit Bestand und Innenentwicklung

Bei der weiteren baulichen Entwicklung der Stadt sollte der Fokus auf der Bestandsentwicklung liegen, was insbesondere eine Schlussfolgerung aus den seit Jahren abnehmenden Einwohnerzahlen ist. Die angestrebte Innenentwicklung folgt auch den Anforderungen aus dem Klimaschutz und der Denkmalpflege des Welterbebestandes. Neubauten sollten nur innerhalb der Ortslagen und durch die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Flächenrecycling/-konversion, vor allem in Oranienbaum als Hauptort (und Vockerode) erfolgen. Die Sicherung der städtebaulichen Strukturen inkl. der wichtigen Schnittstellen und Grenzen zur Landschaft als wesentliche Teile des Gartenreichs sind wesentliche Kriterien für die weitere bauliche Entwicklung der Ortschaften. Dahingehend sollten die kommunale Bauleitplanung fortgeschrieben und angepasst und die beiden Erhaltungssatzungsgebiete in Oranienbaum und Wörlitz evaluiert und in ihren Zielen, Grenzen und Instrumenten angepasst werden.



Die Konversion brachgefallener Flächen sollte entweder als Wohnbauland erfolgen oder für die Renaturierung genutzt werden. Im Sinne der Bestandsentwicklung sind vor allem die denkmalgeschützten Problemimmobilien in den Ortskernen in den Blick zu nehmen. Die Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz muss dabei mit Aspekten des Klimaschutzes und aktueller Lebensqualität verbunden werden. Energetische Quartierskonzepte und -lösungen und die Unterstützung der Eigentümer, z.B. durch Beratung, sind mögliche Lösungsansätze dafür.

### Maßnahmen

C1: Ziele, Maßnahmen und Förderkulissen in den Erhaltungssatzungsgebieten in Wörlitz und Oranienbaum evaluieren

- C2: Bauland- und Potentialkataster als Vermarktungs- und Werbeinstrument aufbauen
- C3: Konversion von brachgefallenen Bestandsflächen zu Bauland oder als Landschaftsbestandteil unterstützen
- C4: Eigentümermoderator für den Umgang mit Problemimmobilien einsetzen
- C5: Unterstützende Dorfmoderation zur Projektentwicklung einrichten (z.B. in Rehsen oder Goltewitz)



### Handlungsfeld D: Daseinsvorsorge

Oranienbaum-Wörlitz hat für seine Ortsgröße bereits eine gute Grundausstattung mit Einrichtungen der Nahversorgung, der Bildung und der Betreuung. Dennoch gilt es, die vorhandenen Grundfunktionen zu sichern und auszubauen. Das betrifft z.B. die Nahversorgung in den kleineren Ortsteilen durch neue Modelle oder ergänzende Angebote, die Sicherung des wohnortnahen Betreuungsangebotes in den Kitas und Horten und des Schulangebotes mit zwei Grundschulen und einer freien Gesamtschule.

Die medizinische Versorgung kann nicht durch die Gemeinde selbst bereitgestellt werden. Dennoch ist eine Sicherung der medizinischen Versorgungsangebote in Oranienbaum-Wörlitz wesentlich für die gute Lebensqualität, insbesondere hinsichtlich der prognostizierten Altersentwicklung. Hier sind neben den niedergelassenen Ärzten eine Kooperation mit dem MVZ Dessau-Roßlau oder die Bereitstellung von Praxis- und Wohnangeboten für Ärzte oder ein Stipendienprojekt eine mögliche Handlungsoption für die Kommune.

Ergänzungen sind im Bereich der Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote im Alter notwendig. Bisher gibt es nur ein Pflegeheim und ambulante Pflegedienste. Hier werden zusätzliche, ergänzende und neue Angebote, gerade in den Ortschaften benötigt. Das können z.B. altersgerechte Wohnungen, betreute Wohnformen oder Mehrgenerationenprojekte sein. Gleichzeitig kann hier das Potential an leerstehenden Gebäuden im Bestand genutzt werden.



Die Gestaltung einer barrierearmen und altersfreundlichen Stadt insgesamt ist ein wichtiges Querschnittsthema angesichts des demografischen Wandels. Das beschränkt sich nicht nur auf die Schaffung von altersgerechten Wohn- und Betreuungsangeboten, sondern betrifft z.B. auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Schaffung barrierefreier Zugänge zu Einrichtungen und Institutionen oder barrierefreier ÖPNV-Angebote. Und der Abbau von Barrieren hilft nicht nur älteren Menschen, sondern auch Familien

mit Kinderwagen, Menschen mit Rollatoren oder Menschen mit anderen Einschränkungen.



Eine weitere Ergänzung sind moderne Konzepte der Jugendarbeit und Raumangebote für die Jugendlichen, nicht nur in den Hauptorten. Hier ist auch eine Schnittstelle zum Handlungsfeld Mobilität zu sehen, da für die Jugendlichen die Möglichkeiten, sich mit dem ÖPNV oder mit dem Rad unkompliziert und auch in Randzeiten in der Stadt und der Region bewegen zu können, wesentlicher Teil ihrer Lebensqualität sind.

### Maßnahmen

D1: Wohnen im Alter und Pflegeangebote als wichtiger Standortfaktor

D2: Wohnortnahe Kita- und Hortangebote sichern, Erstellen eines Kitakonzeptes

D3: Bestehende Nahversorgungsangebote sichern und kleinteilig ergänzen



### Handlungsfeld E: Umweltfreundliche Mobilität

Im Handlungsfeld umweltfreundliche Mobilität stehen die Aufgaben, die Erreichbarkeit aller Ortsteile zu sichern und eine umweltfreundliche Mobilität im ländlichen Raum zu organisieren mit Anbindung an die Nachbarstädte Dessau-Roßlau, Wittenberg und Gräfenhainichen (und ihre Bahnhöfe). D.h., es geht um die Organisation eines umweltfreundlich(er)en Verkehrs und eines attraktiven Mobilitätskonzepts, das neben dem Auto die Infrastruktur und Nutzung von Rad und Bus sowie der DWE einschließt. Eine flächendeckende Sicherung des ÖPNV ist ein wichtiger „Haltefaktor im ländlichen Raum“. Oranienbaum-Wörlitz hat dabei die Besonderheit, dass neben dem Schüler- und Personennahverkehr auch der touristische Verkehr bedient werden muss und aktuell der Verkehr ganz wesentlich mit dem Pkw organisiert wird (hoher Pkw-Besatz in der Stadt). Die fehlende ÖPNV-Anbindung wichtiger Arbeitsorte wie der Dessora-Park und die hohen Auspendlerzahlen verweisen auf den Handlungsbedarf. Die Entwicklung neuer Mobilitätskonzepte für den ländlichen Raum, auch in den Randzeiten und am Wochenende, wären eine wichtige Maßnahme für Tourismus, Jugendliche und Menschen ohne Auto. Die Umsetzung liegt in den Händen des Landkreises, bei Fortschreibungen sind die Interessen von Oranienbaum-Wörlitz zu beachten.



Der Aus- und Aufbau des Radwegenetzes in der Stadt und zwischen den Ortsteilen würde das Fahrrad als ideales Fortbewegungsmittel

mit kurzen Wegen zwischen den Ortschaften und für die Wege zur Schule und zur Arbeit befördern. Die Kombination mit den vorhandenen touristischen Radwegen, der DWE und dem ÖPNV-Netz kann auch attraktive Angebote für den touristischen Verkehr bieten.

Die Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs in den Ortschaften entlang der Landesstraßen sollte baulich und regelungstechnisch begrenzt werden und die Radwege entlang wichtiger Verbindungsstraßen sicher ausgebaut werden.

Das Leitbild der Lebensqualität im 21. Jahrhundert und der Schutz des Welterbes und des Biosphärenreservates legen ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept nahe. Das Thema Mobilität im ländlichen Raum im 21. Jhd. muss in Oranienbaum-Wörlitz unter den Bedingungen von Klima- und Umweltschutz sowie Weltkulturerbe gestaltet werden.

### Maßnahmen

- E1: Ausbau der Radwege zwischen den Ortsteilen
- E2: Bauliche Maßnahmen zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit an den Ortseingängen
- E3: Ausbauplanung B 107 in Oranienbaum nach geltenden denkmalrechtlichen Regelungen
- E4: Qualifizierung des ÖPNV jenseits des Schülerverkehrs



### Handlungsfeld F: Klimaschutz und Klimaanpassung

Klima- und Umweltschutz ist ein zentrales Querschnittsthema in der zukünftigen Ortsentwicklung sowie der Boden- und Flächennutzung. Dazu gehören die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs und die Umstellung der Energie- und Wärmeversorgung privater und kommunaler Gebäude und Einrichtungen ebenso wie umweltfreundliche Mobilitätsangebote. Das derzeit in Erarbeitung befindliche Klimaschutzkonzept der Stadt beschreibt die Ausgangsbedingungen sowie konkrete Handlungsansätze in den verschiedenen Bereichen der Ortsentwicklung.

Angesichts zunehmender Wetterextreme wie Hochwasser, Starkregenereignisse, Hitze- und Dürreperioden gewinnt die Klimaanpassung als übergreifende Aufgabe aller Fachbereiche an Bedeutung. Für die Umsetzung konkreter Klimaanpassungsmaßnahmen ist eine kluge Verknüpfung der energetischen Sanierung und alternativer Energieversorgung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes notwendig.





In der durch das Wasser geprägten Natur- und Kulturlandschaft der Elbauen ist der Aufbau eines strategischen Wassermanagements in der Region existenzsichernd für Tourismus, Naturschutz, Landwirtschaft und Ortsentwicklung. Die Spannbreite der möglichen Maßnahmen reicht von Hochwasserschutz über Wasserrückhaltung in der Region bis hin zur Regenwassernutzung, Grabenpflege und Dorfteichrenaturierung.

Hier gibt es enge Verflechtungen und Bezüge zu den Handlungsfeldern umweltfreundliche Mobilität im ländlichen Raum und Bestands- und Innenentwicklung.

### Maßnahmen

F1: Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen bei allen öffentlichen Projekten

F2: Energetische Sanierung des Gebäudebestandes und Energieversorgungskonzepte mit erneuerbaren Energien neu organisieren

F3: Strategisches Wassermanagement in der Region aufbauen

F4: Renaturierung und Pflege von Gewässern (Dorfteiche, Regenwassereinleitung, Grabensysteme)



### Handlungsfeld G: Bürgerschaftliches Engagement und Miteinander der Elf

Für die weitere Stadtentwicklung ist die Zusammenarbeit von Zivilgesellschaft, Stadtverwaltung und –politik eine wichtige Voraussetzung. Das Miteinander der elf Ortsteile formt das Gemeinwesen der Stadt. Für die gemeinsame Stadt Oranienbaum-Wörlitz könnte man die elf Ortsteile wie die Spieler einer Fußballmannschaft verstehen: jeder Spieler hat verschiedene Fähigkeiten und Qualitäten, aber nur im Zusammenspiel und gemeinsam sind sie als Mannschaft erfolgreich. Für die Stadtentwicklung wird deshalb die Profilierung der Ortsteile („Die Mannschaft“) vorgeschlagen, die sich gegenseitig ergänzen und gleichzeitig individuelle Wohn- und Lebensqualitäten anbieten. Dafür ist es notwendig, das „Kirchturmdenken“ zu überwinden und die gleichberechtigte Kommunikation und Kooperation innerhalb der Stadt zu praktizieren. Nicht sich gegenseitig ausstechen, sondern gemeinsam die Synergien aus Kooperation und den verschiedenen Profilen ziehen und nutzen. Darin eingebunden ist auch das bürgerschaftliche Engagement in allen Ortsteilen. Wichtige Akteure dafür sind die Ortschaftsräte und die aktiven Heimat-, Feuerwehr-, Sport- und andere Vereine.



Ein weiterer Baustein in diesem Handlungsfeld ist die funktionale und gestalterische Aufwertung und Stärkung der Ortsmitten. Hier sollten die wichtigen Funktionen gebündelt werden: sich treffen, Standplatz für fahrende Händler, Dorfgemeinschaftshaus oder -flächen, Feste, Sportvereine, Vereinsräume und -aktivitäten. Auch das Kümern der Dorfgemeinschaften für ihren Ort ist ein wichtiger Baustein für das Gemeinwesen. Durch Unterstützung der HoweTage, Feste und Kulturveranstaltungen durch Bereitstellung von Räumen, Material, Pflege, fachliche Beratung, Vernetzung und Austausch erfährt das bürgerschaftliche Engagement in den Ortschaften wichtige Anerkennung und Unterstützung.



### Maßnahmen

- G1: Partnerschaft von Kommunalpolitik, Stadtverwaltung und Bürgergesellschaft aktiv leben
- G2: Dorfgemeinschaftshaus in Goltewitz entwickeln
- G3: Vorhandene kulturelle und soziale Aktivitäten in den Ortsteilen unterstützen und vernetzen
- G4: Jugendgerechte Ortsentwicklung aktiv leben



# 7.

## Maßnahmen und Projekte

### 7.1. Maßnahmen im Handlungsfeld Weltkulturerbe und Denkmalschutz (A)

**A1:** Erarbeitung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans und Anpassung kommunaler Bauleitplanungen an den Weltkulturerbestatus (Schlüsselmaßnahme)



Zur Herstellung klarer baurechtlicher Rahmensetzungen soll ein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan erstellt werden, der die Belange und Anforderungen des Weltkulturerbes berücksichtigt. Auch die Innenbereichssatzungen, Bebauungspläne und Satzungen sollen auf ihre Passfähigkeit zum Welterbe hin überprüft und angepasst werden.

**A2:** Bauberatung für private Eigentümer im Weltkulturerbe aufbauen und Förderung mit dem Land für einen mittelfristigen Zeitraum grundsätzlich regeln (Schlüsselmaßnahme)



Zur Unterstützung der denkmalgerechten Sanierung von Gebäuden im Weltkulturerbe soll eine Bauberatung für private Eigentümer aufgebaut werden, die mit den Denkmalbehörden abgestimmte Vorschläge für Gestaltungs- und Sanierungsmöglichkeiten im Denkmalsbereich unterbreitet und bei den Abstimmungsprozessen unterstützt. Auch die Information zu geeigneten Materialien, Techniken, Farben etc. gehört dazu. Mit Hilfe der Städtebauförderung kann diese Beratung in den Erhaltungssatzungsgebieten realisiert werden. Für die anderen Ortschaften wird eine finanzielle Unterstützung (Förderung) der Beratungstätigkeit benötigt.

**A3:** Willkommenspaket für Käufer von Immobilien schnüren

Um Erwerber von Immobilien, Neubürger und Gebäudeeigentümer frühzeitig zu den Besonderheiten des Weltkulturerbes Gartenreich zu informieren, wird ein „Willkommenspaket“ der Stadt vorgeschlagen. Darin sollte u.a. ein Infobrief des Bürgermeisters zum Weltkulturerbe enthalten sein, in dem über die Unterstützungsmöglichkeiten für Eigentümer beim Bauen und Sanieren informiert wird, aber auch die Chancen und Qualitäten des Gartenreichs beschrieben werden.

**A4:** Für jede Ortschaft eine kommunale Ortsbild-Fibel im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern und den Denkmalbehörden erstellen (Schlüsselmaßnahme)

Als Orientierung, verständliches Regelwerk und Handreichung soll für jede Ortschaft im Welterbe eine Ortsbild-Fibel erstellt werden, die die typischen und spezifischen Gestaltmerkmale der Gebäude und der Siedlungsstruktur beschreibt. Damit kann die Bauberatung für Eigentümer (Maßnahme A2) ebenso unterstützt werden wie die Bildungs- und Vermittlungsarbeit zum Weltkulturerbe (Maßnahme A5). Wesentlich dafür ist die Erarbeitung der Ortsbild-Fibeln im Dialog mit den Bürgern und den Denkmalbehörden.



**A5:** Kommunikation und Bildung zum Thema Weltkulturerbe,

Das Bewusstsein, dass das Dessau-Wörlitzer Gartenreich und der ihm verliehene Status als UNESCO-Weltkulturerbe, nicht nur die Parkanlagen, sondern (fast) die gesamte Stadt als Teil einer Kulturlandschaft umfasst, ist bisher nur bei wenigen Fachleuten und Verantwortlichen der Stadt vorhanden. Hier braucht es eine breite und gezielte Bildung und Vermittlungsarbeit in Kitas und Schulen, in der Öffentlichkeit, in den Vereinen, für Gäste und Besucher. Dabei kann auf der Arbeit von KSDW, Welterbeogesellschaft und der Gesellschaft der Freunde des Gartenreichs aufgebaut werden. Vernetzung, Synergien und ein Welterbemarketing auch für Orte außerhalb der Schlösser und der Parkanlagen sind dabei wichtige Bausteine.



**7.2. Maßnahmen im Handlungsfeld Wirtschaftliche Entwicklung und Tourismus (B)**

**B1:** Unterstützung und Begleitung von Unternehmen bei der Ansiedlung auf freien Gewerbeflächen

Die Gemeinde hat keine eigene Wirtschaftsförderung, aber durch eine beratende Unterstützung und Begleitung von Unternehmen bei der Ansiedlung auf freien Gewerbeflächen kann die Stadt die Wirtschaft in der Stadt fördern. Schwerpunkte der Ansiedlung sollten der DESSORA-Park in Kapen und Vockerode sein. Aber auch die Kommunikation mit und Vernetzung der existierenden Wirtschafts- und Gewerbeunternehmen sind Handlungsmöglichkeiten der Kommune zur Stärkung und Ausbau der heimischen Wirtschaft.



### **B2:** Fortsetzung Breitbandausbau und Digitalisierung für Dienstleister, Handwerk und Gewerbe

Der begonnene Breitbandausbau in den Ortsteilen unterstützt sowohl die vorhandenen Dienstleister und Gewerbetreibenden als auch die Neuansiedlung von Unternehmen und Selbständigen. Auch die Möglichkeiten des Home-Office eröffnen für die Bewohner und Firmen neue Möglichkeiten und machen Oranienbaum-Wörlitz als Wohn- und Arbeitsort interessanter. Zudem bietet die Digitalisierung neue Möglichkeiten für die Verwaltung selbst.



### **B3:** Welterbezentrum umsetzen

Der geplante Ausbau des Gelben Hauses in Wörlitz zum Welterbezentrum liegt in der Verantwortung der KSDW. Die Stadt ist in die Planungen und Vorbereitungen eingebunden, denn das Welterbezentrum ist ein zentrales Element für die touristische Infrastruktur in der Stadt und im Gartenreich, aber auch für die kulturelle Vermittlung des Weltkulturerbes. Deshalb ist die Realisierung des Welterbezentrums ein wichtiger Meilenstein der Stadtentwicklung.

### **B4:** Klimagerechter Umbau des Großparkplatzes Seespitze

Der Großparkplatz an der Seespitze wurde bereits Anfang der 90er Jahre errichtet. Er benötigt dringend eine umfassende Sanierung, die zum einen die Anforderungen der Klimaanpassung und zum anderen die Neugestaltung als Ankunftsort für die überregionalen Touristen und Gäste umfassen soll. Dazu müssen Funktionen, Infrastrukturausstattung, Flächenwidmung und Gestaltung umfassend neu geordnet werden.



### **B5:** Anbindung der Elbedörfer an den Elberadweg

Der gut frequentierte Elbe-Radweg führt auf der Südseite der Elbe von Osten kommend direkt am Deich bis zur Nordostspitze des Wörlitzer Parks und dann am Park entlang durch Wörlitz zum Berting und dann weiter auf dem Deich nach Vockerode. Damit werden die Radtouristen an den nahe gelegenen Elbdörfern des Gartenreichs mit ihren vielen denkmalgeschützten Bauten vorbeigeführt. Sinnvoll wäre eine Anbindung der Elbedörfer Rehsen, Schönitz und Riesigk durch eine Ausweisung auf dem Radweg sowie eine entsprechende Radwegeführung durch Rehsen und Riesigk nach Wörlitz.



## B6: Schaffung eines touristischen Leitsystems in allen Ortsteilen

Um die vielen, zum Weltkulturerbe Gartenreich gehörenden Orte und Gebäude sichtbar zu machen und für Gäste, Touristen und Einheimische zu „erschließen“, sollte ein touristisches Leitsystem schrittweise in allen Ortsteilen der Stadt aufgebaut werden. Neben notwendigen Informationen für Touristen sollte der Schwerpunkt auf der Information zu Besonderheiten und Schätzen der Orte liegen, auch als Teil der Vermittlung des Welterbes für die einheimische Bevölkerung. Wichtig wäre, ein touristisches Leitsystem mit den Aktivitäten und Konzepten der KSDW und der Welterbegesellschaft zu verbinden (Weltkulturerbe-Management).



### 7.3. Maßnahmen im Handlungsfeld Umgang mit Bestand und Innenentwicklung (C)

#### C1: Ziele, Maßnahmen und Förderkulissen in den Erhaltungssatzungsgebieten in Wörlitz und Oranienbaum evaluieren (Schlüsselmaßnahme)

Für die Erhaltungssatzungsgebiete Wörlitz und Oranienbaum sollen die integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte (ISEK) evaluiert, fortgeschrieben und aktualisiert werden. Dabei sollen insbesondere die erreichten Ziele der Erneuerung sowie die Anpassung der Ziele, Förderkulissen und Instrumente an den Welterbestatus geprüft werden. Die ISEKs bilden die Grundlage für die Fortführung der städtebaulichen und denkmalgerechten Erneuerung und Städtebauförderung.



#### C2: Bauland- und Potentialkataster als Vermarktungs- und Werbeinstrument aufbauen

Zur besseren Steuerung der Bauland- und Bestandsentwicklung wird die Erstellung und Fortschreibung eines Bauland- und Leerstandskatasters in der Gemeinde vorgeschlagen. Darüber können die Innenentwicklungspotentiale erfasst und sichtbar gemacht werden und Kaufinteressenten gezielt auf vorhandene Bestände und Baulücken gelenkt werden.



### C3: Konversion von brachgefallenen Bestandsflächen zu Bauland oder als Landschaftsbestandteil unterstützen

Brachgefallene Bestandsflächen sollen entweder als Bauland (ehem. Holzwerk Oranienbaum, Str. der Jugend Vockerode) wieder genutzt oder renaturiert und der Landschaft wieder zugeführt werden (z.B. Holzwerk Wörlitz, LPG Griesen). Die Stadt unterstützt diese Konversion durch Bauleitplanung, Förderung für Erwerb und Umnutzung oder durch Ordnungsmaßnahmen.

### C4: Eigentümermoderator für den Umgang mit Problemimmobilien einsetzen

Für die Entwicklung von leerstehenden Problem- und Schlüsselimmobilien in den Kernbereichen der Ortschaften wird die Einrichtung eines Eigentümermoderators vorgeschlagen. Da häufig nicht nur der bauliche Zustand der Immobilie, sondern eine spezifische Eigentümer-Objekt-Konstellation die Ursache für den Leerstand ist, soll hier gezielt angesetzt werden. Häufig stellen komplizierte Eigentümerkonstellationen, überforderte oder nicht handlungsfähige und handlungsunwillige Eigentümer erhebliche Entwicklungsblockaden dar und es kommt zu einem langfristigen städtebaulichen Missstand mit negativen Wirkungen auf das Umfeld.



Der Eigentümermoderator übernimmt die Ansprache und Beratung/Begleitung des Eigentümers auf dem Weg zum Verkauf oder zur Entwicklung seiner Problemimmobilie. Dabei ist es sinnvoll, diese Stelle strategisch außerhalb der Stadtverwaltung bei einem externen Dienstleister zu verorten, da gerade die vermittelnde Rolle des Moderators als dritte Person im Verhältnis des Eigentümers zur Gemeinde wichtig für das Aufbrechen von Handlungsblockaden ist. Der Eigentümermoderator handelt selbstverständlich in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und der Entwicklungsstrategie der Stadt. Diese externe Dienstleistung kann über die Städtebauförderung finanziert werden, sinnvoll ist eine Verknüpfung mit Städtebaufördermitteln zur Sicherung von Problemimmobilien oder anderen Fördermitteln im ländlichen Bereich.



### C5: Unterstützende Dorfmoderation zur Projektentwicklung einrichten

Zur Unterstützung ehrenamtlich arbeitender Ortschaftsräte bei der Entwicklung von Immobilienprojekten und Konzepten für (denkmalgeschützte) Groß- und Problemimmobilien kann ein Dorfmoderator über die Demografierichtlinie des Landes eingerichtet und gefördert werden. Der Dorfmoderator unterstützt

den Ortschaftsrat bei der Entwicklung von Konzepten und komplexen Entwicklungsaufgaben, koordiniert und vermittelt Expertise. Er könnte zunächst in Goltewitz zur Umnutzung des leerstehenden Gasthofes zum Dorfgemeinschaftshaus und in Rehsen für die Entwicklung der großen denkmalgeschützten Leerstände (Brauerei, Brennerei, Kolonistenhäuser) eingesetzt werden.

## 7.4. Maßnahmen im Handlungsfeld Daseinsvorsorge (D)

### D1: Wohnen im Alter und Pflegeangebote als wichtiger Standortfaktor

Angesichts des demografischen Wandels und der Altersstruktur in der Stadt fehlen ergänzende Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen jenseits von Alten-/Pflegeheim und ambulanter Pflege zu Hause. Insbesondere in den kleineren Ortsteilen bieten sich größere leerstehende Gebäude dafür an, für altengerechte Wohnungen als Mietangebot um gebaut zu werden. Auch Mehrgenerationenprojekte, betreute Wohnformen, Tagespflege oder die Kombination mit Kindereinrichtungen sind mögliche Modelle für die Erweiterung und Ergänzung der Betreuungs- und Wohnangebote für ältere Menschen.



### D2: Wohnortnahe Kita- und Hortangebote sichern, Erstellen eines Kitakonzeptes (Schlüsselmaßnahme)

Zur Sicherung eines flächendeckenden und finanzierbaren Kita- und Hortangebotes soll ein Kita-Konzept erarbeitet werden, in dessen Ergebnis zu prüfen ist, welche Kitas und Horte in städtischer Trägerschaft weitergeführt werden können und welche Kitas durch Änderungen der Betriebserlaubnis und/oder des Trägerkonzepts erhalten werden können.

### D3: Bestehende Nahversorgungsangebote sichern und kleinteilig ergänzen

Die bestehenden Nahversorgungsangebote in Wörlitz und Oranienbaum sollen gesichert und erhalten werden. Dafür sind auch neue Konzepte wie Tante Enso in Wörlitz zu nutzen. Ergänzend sollen kleinere Angebote in anderen Ortsteilen ergänzt werden. Das können Dorfläden, Automatenlösungen zur Ergänzung bestehender Bäcker oder Fleischer oder Hofläden sein. Auch die Kombination mit anderen Funktionen wie Café, Dorfgemeinschaftshaus o.ä. sind denkbar.



## 7.5. Umweltfreundliche Mobilität (E)

### E1: Ausbau der Radwege zwischen den Ortsteilen (Schlüsselmaßnahme)



Oranienbaum-Wörlitz hat zwar ausgewiesene touristische Radwege, aber auch die führen zum Teil über Landes- und Kreisstraßen oder unbefestigte Feldwege. Ausgebaute und ausgewiesene Radwege für die Alltagswege zwischen den Ortsteilen fehlen zum großen Teil. Als Grundlage für den (Aus)Bau neuer Radwege soll ein Radwegekonzept erarbeitet und schrittweise umgesetzt werden.

### E2: Bauliche Maßnahmen zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit an den Ortseingängen



In mehreren Ortschaften, insbesondere mit (langen) Ortsdurchfahrten von Landesstraßen, kommt es häufig zu Geschwindigkeitsüberschreitungen des motorisierten Verkehrs. Hier werden bauliche Maßnahmen (z.B. Verschwenkung oder Verengung der Fahrbahn, Querungshilfen für Fußgänger) und Geschwindigkeitsanzeigen (Smilies) zur Reduktion der Geschwindigkeit, besonders an den Ortseingängen vorgeschlagen. Dies betrifft:

- Ortsdurchfahrt Goltewitz
- Ortseingang Rotehof und Riesigk
- Ortsdurchfahrt Vockerode, insbesondere im historischen Ortskern
- Ortseingänge und Ortsdurchfahrten Kakau und Horstdorf.

### E3: Ausbauplanung B 107 in Oranienbaum nach geltenden denkmalrechtlichen Regelungen



Da die Umgehungsstraße für die B107 in Oranienbaum absehbar noch nicht realisiert wird, soll die Ortsdurchfahrt der B107 in Oranienbaum ausgebaut werden, insbesondere die Nebenanlagen. Hierfür ist es unabdingbar, dass die Planungen die Aspekte des Denkmalschutzgebietes Welterbe Gartenreich berücksichtigen und die Verkehrsanlagen behutsam in die bestehenden Freiräume eingeordnet werden. Hier ist die öffentliche Hand als Baulastträger in der Pflicht, angesichts des konfliktbehafteten Themas Denkmalschutz eine Vorbildrolle bei der Berücksichtigung des Welterbes Gartenreich in der Straßengestaltung einzunehmen. Empfohlen wird, die Ausbauplanungen mit intensiver Bürgerbeteiligung der betroffenen Anwohner in einem offenen und transparenten Prozess zu begleiten.

## E4: Qualifizierung des ÖPNV jenseits des Schülerverkehrs

Oranienbaum-Wörlitz ist mit allen Ortsteilen über zwei Buslinien mit Dessau und Wittenberg sowie Gräfenhainichen verbunden. Auf den Hauptlinien gibt es einen 1-h-Takt, in den Randzeiten als Rufbus. Zur Erweiterung und Qualifizierung der Taktungen und des Netzes werden empfohlen:

- Zusätzliche Haltestelle in Griesen als Umsteigepunkt für den Schülerverkehr
- Anbindung des Dessora-Gewerbeparks an den ÖPNV für Beschäftigte der dortigen Unternehmen.

Zuständig für diese Maßnahme ist der Landkreis als Träger und Besteller des ÖPNV.

Daneben ist eine offensivere Bewerbung des ÖPNV, besonders für die touristische Erschließung notwendig. So sollten Informationen zum ÖPNV auf den Webseiten und in den Werbematerialien der Touristinformation und der KSDW enthalten sein, um auf die Erreichbarkeit der Welterbestätten mit dem ÖPNV hinzuweisen.



## 7.6. Maßnahmen im Handlungsfeld Klimaschutz und Klimaanpassung (F)

### F1: Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen bei allen öffentlichen Projekten

Neben dem Klimaschutz ist die Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen ein wichtiger Baustein der nachhaltigen Entwicklung. Klimaanpassungsmaßnahmen sind bei allen baulichen Entwicklungen zu beachten. Hierzu zählen Maßnahmen zur Vorsorge bei Starkregenereignissen und zur Hitzeprävention.

Dabei sind Maßnahmen wie Teilentsiegelung von Flächen (bspw. Parkplätze) sowie eine gute Grabenpflege zusammen mit den Wasserverbänden wichtig.

Dorfteiche müssen teilweise saniert und grundsätzlich gepflegt werden (bspw. Gohrau, Horstdorf, Griesen, Münsterberg), da sie als Puffer bei Starkregenereignissen und zur Wasserspeicherung dienen. Teilweise könnte Regenwasser von umliegenden Gebäuden in die Teiche geleitet werden, um deren Erhalt in Trockenperioden zu sichern (Schwammstadt-Prinzip).



Zur Hitzeprävention sind verstärkt Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Die Erstellung eines Begrünungskonzeptes in Abstimmung mit der Denkmalpflege (Kulturlandschaft Gartenreich) ist zur Planung und Entscheidung von Standorten für Baumpflanzungen und Alleen zu empfehlen.

Um bei bestehenden und zukünftigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen Klimaanpassungsmaßnahmen zu integrieren, soll eine Checkliste der Klimaanpassungsmaßnahmen entwickelt und in die jeweiligen Planungs- und Umsetzungsprozesse integriert werden.



### F2: Energetische Sanierung des Gebäudebestandes und Energieversorgungskonzepte mit erneuerbaren Energien neu organisieren

Die energetische Sanierung des historischen Gebäudebestandes stellt aufgrund des Denkmalschutzes besondere Anforderungen an die Bauherren. Hier sollte die Bauberatung für Eigentümer (Maßnahme A2) mit einer energetischen Beratung verbunden werden. Gleichzeitig müssen neue alternative Energiequellen für die Wärme- und Energieversorgung erschlossen werden, da Windkraft- und PV-Anlagen ebenfalls schwer mit dem Denkmalschutz zu vereinbaren sind. Hier sollte an die Modellplanungen in Oranienbaum von 2014 angeknüpft und Quartierslösungen und Nahwärmenetze entwickelt werden. Grundlage wären eine kommunale Wärmeplanung und konkrete Lösungsansätze aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt.

### F3: Strategisches Wassermanagement in der Region aufbauen

Der Wasserhaushalt der Region wird im Klimawandel zunehmenden Schwankungen unterworfen. Zwischen Hochwasser und trockenfallenden Gräben und Dorfteichen braucht es neue Strategien, um die Nutzung und Wasserhaltung zwischen den verschiedenen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Tourismus, der Landwirtschaft und Industrie bis zur Versorgungssicherheit abzustimmen und zu gewährleisten. Dafür soll ein strategisches Wassermanagement in der Region mit den beteiligten Akteuren aufgebaut und ausgehandelt werden.



### F4: Renaturierung und Pflege von Gewässern

Die Grabensysteme und Dorfteiche sind als Teil der Kulturlandschaft aus der Entwässerung der Elbauen für die Landwirtschaft entstanden. Ihre Funktionstüchtigkeit ist Teil der Wasserhaltung der

Region, sowohl im Hochwasserfall als auch in Trockenperioden und bei sinkenden Grundwasserständen. Die Pflege der Grabensysteme ist Aufgabe der zuständigen Wasserverbände in Abstimmung mit der Kommune. Die Dorfteiche als wichtige Wasserspeicher und –puffer sollen entweder renaturiert werden, wie im Beispiel Rehsen. Oder sie benötigen angesichts von Verschilfung und Verlandung ein Pflegekonzept in Abstimmung mit dem Naturschutz, um ihre Funktion im Wasserhaushalt zu gewährleisten (z.B. in Griesen, Münsterberg und Gohrau). Hier könnte die Regenwassereinleitung aus umliegenden Grundstücken ein Lösungsansatz sein, der konkret vor Ort zu prüfen und umzusetzen wäre.

## 7.7. Maßnahmen im Handlungsfeld Bürgerschaftliches Engagement & Miteinander der Elf (G)

**G1:** Partnerschaft von Kommunalpolitik,  
Stadtverwaltung und Bürgergesellschaft aktiv  
leben

Die Zusammenarbeit von Zivilgesellschaft, Stadtverwaltung und –politik ist ein zentrales Unterpfand für eine gedeihliche Stadtentwicklung. Für das Zusammenwachsen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz muss das Kirchturmdenken überwunden werden hin zu einem gemeinsamen Verständnis und Agieren als Gemeinwesen. Vorgeschlagen wird eine stärkere Profilierung der Ortsteile und Ortschaften bei gleichzeitiger Kooperation und Vernetzung, um die verschiedenen Qualitäten in einer Gesamtstadt sichtbar zu machen und zu nutzen. Eine wichtige Rolle spielen dabei die Ortschaftsräte und die Aktivitäten der vielen Heimat-, Feuerwehr-, Kultur- und Sportvereine. Ihre Vernetzung und Kooperation sollte aktiv unterstützt werden (Maßnahme G3).

**G2:** Dorfgemeinschaftshaus in Goltewitz entwickeln

Der ehemalige Dorfgasthof von Goltewitz steht leer. Gleichzeitig hat der Heimatverein keine Räume und selbst das Wahllokal muss in privaten Räumen eingerichtet werden. Mit Hilfe des Leaderprogramms könnte der Gasthof erworben und zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden, das vom Heimatverein



genutzt und betrieben wird. Ein Dorfmoderator (Maßnahme C5) könnte den Heimatverein bei der Entwicklung des notwendigen Konzepts für Umbau und Betrieb eines Dorfgemeinschaftshauses unterstützen.



### G3: Vorhandene kulturelle und soziale Aktivitäten in den Ortsteilen unterstützen und vernetzen (Schlüsselmaßnahme)

Ein Freiwilligen- und Kulturmanagement, finanziert über Leader, könnte die vielfältigen Kultur- und sozialen Aktivitäten in den Ortsteilen bündeln und mit den touristischen Angeboten der Stadt verknüpfen. Dazu dient auch der Veranstaltungskalender der Stadt. Die Feste und Howe-Tage in den Ortschaften werden durch Material und Geräte aus dem Bauhof der Stadt unterstützt.

Auch die Unterstützung von Initiativen zur Gestaltung von Gemeinschaftsplätzen und Ortsmitten, z.B. in Horstdorf, Kakau, Riesigk und Rehsen durch Planungsleistungen und Förderanträge sind ein Beitrag der Kommune. Hierzu gehört auch der Ausbau von Dorfgemeinschaftshäusern (z.B. in Goltewitz, Riesigk, Rehsen) als wichtige Orte des Gemeinwesens in den Ortschaften.

### G4: Jugendgerechte Ortsentwicklung aktiv leben



Der Stadtrat von Oranienbaum-Wörlitz hat die Einrichtung eines Kinder- und Jugendparlaments beschlossen. Die dort entwickelten Ideen und Anregungen sollen auch genutzt werden, die Interessen der Jugendlichen in der Stadtentwicklung stärker zu berücksichtigen. Dafür wird u.a. die Etablierung einer modernen Jugendarbeit vorgeschlagen und den Jugendlichen eigenverantwortete Räume in den Ortschaften zur Verfügung zu stellen.

## 8.

### Umsetzung und Priorisierung

Für das Planungsteam ist Stadtentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe von Marktakteuren, Bürgerschaft sowie Kommunalpolitik und Verwaltung. Stadtentwicklung entzieht sich aber häufig einer strikten und restriktiven hoheitlichen Steuerung und sollte daher als permanenter Aushandlungs- und Kommunikationsprozess verstanden werden. Als Integriertes Konzept greift das IGEEK zahlreiche laufende oder avisierte Maßnahmen der unterschiedlichen Zuständigkeitsbereiche in der Stadt Oranienbaum-Wörlitz auf der Ebene der Gesamtstadt auf und kann daher keine vertiefenden oder detaillierten Aussagen zu den Einzelmaßnahmen treffen. Diese wären im kommenden Umsetzungsprozess der einzelnen Maßnahmen weiter auszuarbeiten und darzustellen. Dafür ist eine steuernde und koordinierende Tätigkeit der Stadtverwaltung unerlässlich. Das IGEEK-Team empfiehlt deshalb, ressortübergreifende Arbeits- und Kommunikationsstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung zu pflegen sowie bei Bedarf themen- und projektbezogene Arbeitsgruppen zu bilden, die den Fortgang der vorgeschlagenen Maßnahmen vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Ziele und Entwicklungen begleiten.

Das IGEEK soll kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen anstoßen. Es stellt als informelles Planungsinstrument nach einem Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates den Orientierungsrahmen für die künftige Stadtentwicklung dar und beschreibt für private Investitionen oder bürgerschaftliches Engagement wichtige Leitplanken und Ziele.

Stadtentwicklung lebt in einem hohen Maß von Kontinuität und Verlässlichkeit und dem Gemeinschaftswillen aller städtischen Akteure. Wichtig für den Erfolg sind verlässliche Finanzierungen und langfristig wirkende Förderprogramme. Daneben wird die Absicherung der personellen Kapazitäten in der Verwaltung angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels über einen längeren Zeitraum zu einer wichtigen Rahmenbedingung.

Über der Entwicklung einzelner Ortschaften steht die Gesamtentwicklung der Stadt als Gemeinwesen. Diese soll vor allem unterstützt werden durch die weichen Maßnahmen des Handlungsfeldes G (Bürgerschaftliches Engagement & Miteinander der Elf), wozu beispielsweise die Fortführung erfolgreicher Formate wie das Bürgerforum oder die Ortsteilrundgänge abwechselnd in einzelnen Ortsteilen, aber auch die Stärkung des Ehrenamtes zählen. Daneben stellen, neben der Sicherung der Daseinsvorsorge, der Ausbau und

die Verbindung der Ortsteile durch den Ausbau von Radwegen eine wichtige Zukunftsaufgabe zur Vernetzung derselben dar.

### 8.4. Prioritäre Schlüsselmaßnahmen

Grundsätzlich wird empfohlen, die oben vorgeschlagenen sieben Handlungsfelder gleichberechtigt und gleichgewichtig zu behandeln und zu bearbeiten. Etwas differenzierter sollte der Umgang mit den im Konzept beschriebenen 31 Maßnahmen sein. Die Maßnahmen sind zu großen Teilen das Ergebnis von intensiven Dialogprozessen im Rahmen des praktizierten Planungsverfahrens und wurden entweder von verschiedensten Akteuren direkt an das Planungsteam herangetragen oder sind Ergebnis der Diskussionen in den Foren oder den Ortsrundgängen. Einige der aufgeführten Maßnahmen wurden naturgemäß bereits von der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik in Angriff genommen, so dass entsprechende Arbeitserfahrungen oder erste konzeptionelle Vertiefungen vorliegen.

Einige Maßnahmen erfordern größere finanzielle Mittel oder einen höheren Verwaltungsaufwand, andere Maßnahmen vielleicht „nur“ eine andere inhaltliche Fokussierung. Auch kann der Aufwand zur Vorbereitung der Maßnahme oder zur Akquise von Fördermitteln sehr unterschiedlich sein. Manche Maßnahme erfordert „einfach“ eine andere Art der Zusammenarbeit und der Kooperation innerhalb der Stadt.

Alle vorgeschlagenen Maßnahmen erfordern letztlich eine komplexe und integrierte Bewertung durch die Stadtverwaltung und einer finalen Beschlussfassung durch den Stadtrat. Eine solche Schwerpunktsetzung ist auch angesichts der begrenzten finanziellen Ressourcen der Stadt und der personellen Ausstattung der Stadtverwaltung unumgänglich und kann nicht durch das Planungsteam vorgenommen werden.

Trotzdem ist es unerlässlich, Schlüsselmaßnahmen zu bestimmen, die zeitnah und mit hoher Priorität angegangen werden sollten. Das Planungsteam empfiehlt daher dem Stadtrat und der Stadtverwaltung die nachfolgenden sieben Maßnahmen, wobei die Reihenfolge der Darstellung keine Rangigkeit bedeutet:

# IGEK ORANIENBAUM WÖRLITZ

## PROJEKTSTECKBRIEF

Erhaltungssatzungsgebiete  
Oranienbaum und Wörlitz anpassen  
(Maßnahme CI)



### Beschreibung

Für die Erhaltungssatzungsgebiete Wörlitz und Oranienbaum sollen die Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte evaluiert, fortgeschrieben und aktualisiert werden. Darin sind für Wörlitz die Ziele der denkmalgerechten städtebaulichen und architektonischen Erneuerung des historischen Stadtkerns unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele des UNESCO-Welterbes Gartenreich zu konkretisieren und Einzelmaßnahmen abzuleiten. Ein Schwerpunkt sind Leerstände in zentralen historischen Immobilien des Stadtkerns.

Für Oranienbaum ist gleichzeitig eine Erweiterung des Erhaltungssatzungsgebietes Richtung Westen zu prüfen. Dabei sind die Ziele der denkmalgerechten städtebaulichen und architektonischen Erneuerung des historischen Stadtkerns (Barockstadt), der gründerzeitlichen Erweiterung sowie der Dessauer Straße unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele des UNESCO-Welterbes Gartenreich zu konkretisieren und Einzelmaßnahmen abzuleiten. Ein Schwerpunkt ist die Konversion des ehemaligen Holzwerks zu Wohnungsbauflächen sowie der denkmalgerechte Ausbau der B107.

Die ISEKs bilden die Grundlage für die Fortführung der städtebaulichen und denkmalgerechten Erneuerung und Städtebauförderung. Für die Fortführung der Städtebaufördergebiete sind entsprechende Eigenanteile im städtischen Haushalt für die Folgejahre einzustellen und Umsetzungsmaßnahmen beim Land zu beantragen.

### Zuordnung zu Handlungsfeld des IG EK:

Umgang mit Bestand und Innenentwicklung (C)

### Ort:

Oranienbaum und Wörlitz

### Träger/ Verantwortlich:

Stadt Oranienbaum-Wörlitz

### In Kooperation mit:

Land Sachsen-Anhalt

### Laufzeit:

2023 ff.

### Kostenschätzung:

Je 20.000 €

### Finanzierungs-/ Fördermöglichkeiten:

Städtebauförderung Programm lebendige Zentren

# IGEK ORANIENBAUM WÖRLITZ

## PROJEKTSTECKBRIEF

Ausbau der Radwege zwischen  
den Ortsteilen (Maßnahme E1)



### Beschreibung

Der Ausbau von Fahrradwegen zwischen den Ortschaften muss vorangetrieben werden, um sowohl für den Schülerverkehr als auch den Alltagsverkehr eine einfache, umweltgerechte Mobilität innerhalb des Gemeindegebietes zu ermöglichen. Dazu sollten vorrangig folgende Strecken hergerichtet bzw. vorhandene Teilstücke saniert werden:

- Oranienbaum – Griesen – Wörlitz (mit Anschluss Brandhorst)
- Rehsen – Riesigk – Wörlitz
- Kakau – Horstdorf – Wörlitz
- Lückenschluss Oranienbaum – Brandhorst – Kakau
- Vockerode über die A9 Richtung Dessau – Waldersee
- Radwegeanschluss des Radweges RI von Goltewitz nach Oranienbaum

Die weitere Konkretisierung des Radwegeausbaus und der räumlichen Verbindungen sollte durch die Erstellung eines Radwegekonzepts erfolgen. Dieses legt die räumlichen Verbindungsrouten der Flächenstadt fest, sollte auch die vorhandenen touristischen Radwege in die Betrachtungen einbeziehen und Aussagen zur Bestandssanierung sowie den Kosten treffen. Ergänzt werden sollte das Konzept um Aussagen zur Infrastruktur und Ladestationen.

### Zuordnung zu Handlungsfeld des IGEEK:

Umweltfreundliche Mobilität (E)

### Ort:

Stadtgebiet Oranienbaum-Wörlitz

### Träger/ Verantwortlich:

Stadt Oranienbaum-Wörlitz

### In Kooperation mit:

Landestraßenbaubetrieb

### Laufzeit:

2024 ff.

### Kostenschätzung:

40.000 € für Planungsleistung, Kosten für Bau und Sanierung noch nicht ermittelbar

### Finanzierungs-/ Fördermöglichkeiten:

Demografie – Wandel gestalten  
(IB Sachsen-Anhalt)

Klimaschutzinitiative – Klimaschutz im  
Radverkehr (BMWK)

Sonderprogramm Stadt und Land (BMDV)

# IGEK ORANIENBAUM WÖRLITZ

## PROJEKTSTECKBRIEF

Wohnortnahe Kita- und Hortangebote sichern, Erstellen eines Kitakonzeptes (Maßnahme D2)



### Beschreibung

Zur mittel- bis langfristigen Sicherung des vorhandenen flächendeckenden Kita-Angebots im Stadtgebiet soll ein Kita-Entwicklungskonzept mit folgenden Inhalten erstellt werden:

- Klärung der aktuellen Auslastung und der Wohnorte der Kinder
- Beschreibung der Entwicklung der Nachfrage (letzte Jahre und Prognose)
- Beschreibung des pädagogischen Konzepts der Einrichtungen
- Ermittlung von Synergien der aktuell genutzten Gebäude mit der Ortsentwicklung
- Ermittlung Sanierungsbedarf.

Eine wichtige Grundlage für das Kita-Konzept ist auch die Entscheidung des Landkreises, wo künftig die Horte angesiedelt werden sollen: an den Grundschulen oder an den Kitas.

Im Ergebnis des Konzepts ist zu prüfen und zu entscheiden, welche Einrichtungen in städtischer Trägerschaft fortgeführt werden sollen, welche saniert werden müssen und welche Einrichtungen durch Anpassungen in der Kapazität und/oder der Trägerschaft erhalten bleiben können.

### Zuordnung zu Handlungsfeld des IGEEK:

Daseinsvorsorge (D)

### Ort:

Stadtgebiet Oranienbaum-Wörlitz

### Träger/ Verantwortlich:

Stadt Oranienbaum-Wörlitz

### In Kooperation mit:

Landkreis Wittenberg

### Laufzeit:

2024

### Kostenschätzung:

25.000 €

### Finanzierungs-/ Fördermöglichkeiten:

Demografie – Wandel gestalten  
(IB Sachsen-Anhalt)

# IGEK ORANIENBAUM WÖRLITZ

## PROJEKTSTECKBRIEF

Vorhandene kulturelle und soziale Aktivitäten in den Ortsteilen unterstützen und vernetzen (Maßnahme G3)



### Beschreibung

Zu diesem Maßnahmenpaket gehören die (tlw. schon laufende) Unterstützung von Initiativen für Spielplätze und Stärkung der Ortsmitten durch Bündelung der Funktionen, planerische Unterstützung und Fördermittelbeantragung (Ortsmitten Kakau, Horstdorf, Rehsen und Riesigk). Ebenso die Bereitstellung von Technik für ehrenamtliche Aktivitäten der Ortschaften und Vereine (Howe-Tage, Feste) und die Unterstützung durch die Gemeindearbeiter des Bauhofs.

Die vielfältigen Kultur- und Veranstaltungsangebote in den einzelnen Ortschaften sollen im Kultur- und Veranstaltungskalender der Stadt gebündelt und gemeinsam beworben werden. Durch die Abstimmung der Veranstaltungstermine sollen Konkurrenzen zwischen den Vereinen und Ortsteilen vermieden und die gemeinsame Werbung innerhalb der Stadt als auch über die Stadtgrenzen hinaus unterstützt werden. Der Kalender existiert bereits und muss von den Ortschaften und Vereinen gefüllt werden. Zudem kann dieser Kultur- und Veranstaltungskalender mit den touristischen Angeboten der Stadt und der Welterbegesellschaft verknüpft werden.

Die bessere Vernetzung der Aktivitäten in den Ortsteilen muss durch die Ortschaftsräte und Vereine selbst geleistet werden. Hierfür könnten regelmäßige gemeinsame Sitzungen aller Ortschaftsräte (1 x / Jahr) oder Vernetzungstreffen der Kultur- und Heimatvereine stattfinden.

### Zuordnung zu Handlungsfeld des IGEEK:

Bürgerschaftliches Engagement & Miteinander der Elf (G)

Wirtschaftliche Entwicklung und Tourismus (B)

### Ort:

Stadtgebiet Oranienbaum-Wörlitz

### Träger/ Verantwortlich:

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Welterbegesellschaft (Tourist-Information)

### In Kooperation mit:

Ortschaftsräten, Vereinen, Ortsbürgermeistern

### Laufzeit:

Ab 2023, kontinuierlich

### Kostenschätzung:

Keine Kosten

### Finanzierungs-/ Fördermöglichkeiten:

ohne

# IGEK ORANIENBAUM WÖRLITZ

## PROJEKTSTECKBRIEF

Ortsbild-Fibeln im Dialog mit  
Bürgerschaft und Denkmalbehörden  
erarbeiten (Maßnahme A4)



### Beschreibung

Zur Orientierung, Information und Unterstützung der privaten Bauherren bei der Sanierung und dem Neubau von Gebäuden im Weltkulturerbe Gartenreich sollen für jeden Ortsteil von Oranienbaum-Wörlitz Ortsbild-Fibeln erstellt werden, die für die typischen und spezifischen städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Ortsbildes Hinweise und Regeln für den Erhalt und die Sanierung der Gebäude aufzeigen. Grundlage für die Ortsbild-Fibeln sollte die derzeit laufende Erfassung der denkmalwerten Gebäudesubstanz im Auftrag des LfDA sein. Wesentlich für den erfolgreichen Einsatz dieser Fibeln ist die Erarbeitung im Dialog mit den betroffenen Eigentümern und Ortschaftsräten der Ortschaften sowie den Denkmalbehörden.

### Zuordnung zu Handlungsfeld des IGEEK:

- Welterbe und Denkmalschutz (A)
- Umgang mit Bestand und Innenentwicklung (C)
- Bürgerschaftliches Engagement & Miteinander der Elf (G)
- Wirtschaftliche Entwicklung und Tourismus (B)

### Ort:

alle Ortsteile von Oranienbaum-Wörlitz

### Träger/ Verantwortlich:

Stadt Oranienbaum-Wörlitz

### In Kooperation mit:

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie,  
Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises

### Laufzeit:

2024ff

### Kostenschätzung:

Pro Ortschaft zwischen 20.000 € und 35.000 €

### Finanzierungs-/ Fördermöglichkeiten:

Städtebauförderung in den Erhaltungsatzungsgebieten Wörlitz und Oranienbaum, Land Sachsen-Anhalt (Denkmalförderung)

# IGEK ORANIENBAUM WÖRLITZ

## PROJEKTSTECKBRIEF

Erarbeitung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans und Anpassung kommunaler Bauleitplanungen an den Welterbestatus (Maßnahme A1)



### Beschreibung

Oranienbaum-Wörlitz hat bisher keinen gesamtstädtischen FNP, zudem sind die Teil-FNP, Innenbereichssatzungen und B-Pläne zum Teil noch von Anfang der 90er Jahre und berücksichtigen deshalb die Ziele und Besonderheiten des Denkmalschutzes aus dem Welterbe (Denkmalrahmenplan) noch nicht. Deshalb soll ein gesamtstädtischer FNP aufgestellt werden, der die Besonderheiten des Welterbestatus der Stadt hinsichtlich Denkmalschutzanforderungen, städtebaulicher Strukturen und Flächenwidmungen berücksichtigt. Darüber hinaus sollen bestehende B-Pläne hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Denkmalschutzanforderungen geprüft und angepasst werden. Das betrifft vor allem die B-Pläne „Dorfstücke“ in Griesen und „Großmaßen“ in Oranienbaum.

### Zuordnung zu Handlungsfeld des IGEEK:

Welterbe und Denkmalschutz (A)

Umgang mit Bestand und Innenentwicklung (C)

### Ort:

Stadtgebiet Oranienbaum-Wörlitz

### Träger/ Verantwortlich:

Stadt Oranienbaum-Wörlitz

### In Kooperation mit:

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie,  
Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises

### Laufzeit:

2024-2025

### Kostenschätzung:

200.000 €

### Finanzierungs-/ Fördermöglichkeiten:

Land Sachsen-Anhalt

# IGEK ORANIENBAUM WÖRLITZ

## PROJEKTSTECKBRIEF

Bauberatung für Eigentümer im  
Welterbe (Maßnahme A2)



### Beschreibung

Bisher wird für viele Gebäudeeigentümer oder Erwerber von Grundstücken erst mit den Genehmigungsverfahren (Denkmalrechtliche Genehmigung oder Bauantrag) klar, welche Anforderungen ihr Bauvorhaben gemäß dem Welterbestatus erfüllen muss. Dabei führen viele Missverständnisse und mangelnde Kommunikation zwischen den Behörden und den Bauwilligen zu hoher Frustration, Fehlinvestitionen und Verstößen gegen den Denkmalschutz oder gar zu ausbleibenden Investitionen. Hier setzt die Bauberatung an: Käufer, Bauwillige und Eigentümer von Immobilien im Denkmalschutzbereich des Welterbes sollen frühzeitig angesprochen werden und eine Beratung zu möglichen Sanierungs- und Baumaßnahmen an ihrem Gebäude erhalten, die mit den Anforderungen des Welterbestatus konform gehen. Diese Beratungsvorschläge für die konkreten Gebäude werden vom Bauberater vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem LfDA abgestimmt, so dass der Bauwillige einen abgestimmten Gestaltungsvorschlag für sein Bauvorhaben bekommt. Dieses Verfahren wurde in den 1990er und 2000er Jahren im Rahmen der städtebaulichen Oberleitung im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum erfolgreich angewandt.

Flankiert werden sollte die Bauberatung durch eine Ortsbildfibel (siehe Maßnahme A4) und Förderangebote für den denkmalbedingten Mehraufwand. Im Idealfall erhalten Erwerber von Grundstücken und Gebäuden in Oranienbaum-Wörlitz sofort nach dem Kauf einen Brief der Gemeinde, in dem sie über den Welterbe-Status und die Beratungs- und Unterstützungsangebote bei Sanierung und Neubau im Denkmalschutzgebiet informiert werden.

### Zuordnung zu Handlungsfeld des IGEEK:

Welterbe und Denkmalschutz (A)

Umgang mit Bestand und Innenentwicklung (C)

### Ort:

Stadtgebiet Oranienbaum-Wörlitz

### Träger/ Verantwortlich:

Stadt Oranienbaum-Wörlitz

### In Kooperation mit:

Landkreis, Untere Denkmalschutzbehörde und LfDA

### Laufzeit:

2024ff

### Kostenschätzung:

60.000 €/Jahr

### Finanzierungs-/ Fördermöglichkeiten:

Städtebauförderung in den Erhaltungssatzungsgebieten Wörlitz und Oranienbaum

Land Sachsen-Anhalt

### 8.5. Städtebauförderung

Für die im IGEEK definierten Fördergebiete bietet die Städtebau-förderung in ihren Ausprägungen verschiedenste Möglichkeiten für Investitionen in Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden. Oranienbaum und Wörlitz sind als Erhaltungssatzungsgebiete momentan im Förderschwerpunkt „Lebendige Zentren“ und sollen fortgesetzt werden. Vockerode hatte ein Städtebaufördergebiet mit Mitteln aus dem ehemaligen Programm Stadtbau Ost. Gefördert werden städtebauliche Maßnahmen, die der zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung dienen und die Städte als Wirtschafts- und Wohnstandort stärken. Die Städtebauförderung folgt für die weitere Zukunft einer neuen Fördersystematik mit drei Schwerpunktbereichen:

#### Lebendige Zentren

Der Förderschwerpunkt hat das Ziel, Stadt- und Ortskerne zu erhalten, zu revitalisieren und zu stärken. Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung von Ortskernen entwickeln lassen sich hierüber finanzieren. Die historischen Stadtkerne von Oranienbaum und Wörlitz sollen weiter denkmalgerecht, architektonisch und städtebaulich unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des UNESCO-Weltkulturerbestatus erneuert werden.

#### Sozialer Zusammenhalt

Der Förderschwerpunkt richtet sich an Quartiere, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Investitionen in die städtebauliche Entwicklung und Stabilisierung solcher Quartiere sind die Kernziele in diesem Programmbereich.

#### Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Der Förderschwerpunkt richtet sich an Quartiere, die aufgrund wirtschaftlichen und demografischen Wandels von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Bei der Bewältigung dieser Entwicklungsaufgaben soll dieser Programmbereich unterstützen.

## 8.6. Sonstige Förderoptionen

### Alternative Antriebe von Bussen im Personenverkehr

Das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) unterstützt Maßnahmen zur Marktaktivierung und zum Markthochlauf von Bussen mit alternativen, klimaschonenden Antrieben. Gefördert werden Beschaffung und Umrüstung von Bussen, Beschaffung von nicht öffentlicher Infrastruktur für die Busse (bspw. Ladesäulen, Tankanlagen o.ä.) sowie das Erstellen von Studien und Analysen zu Einsatzmöglichkeiten von Bussen mit alternativen Antrieben.

### Altersgerecht Umbauen (Darlehen)

Investitionen in den Wohnungsbestand mit dem Ziel, Barrieren für ältere Menschen abzubauen, den Wohnkomfort zu erhöhen oder Einbruchsschutz zu verbessern, werden von der KfW-Bankengruppe mit zinsgünstigen Darlehen mit bis zu 50.000 € je Wohneinheit unterstützt.

### Altlastensanierung

Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Vorhaben zur Altlastensanierung unterstützt Vorhaben zur Sanierung von schadstoffbelasteten Grundstücken und durch diese verursachte Gewässerverunreinigungen. Hierzu gehören auch die Sanierungsuntersuchung und –planung.

### Demografie - Wandel gestalten

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt fördert Maßnahmen zur Gestaltung des demografischen Wandels. Unter anderem Projekte zur Erstellung von regionalen und lokalen Anpassungs- und Gegenstrategien sowie Planungsmaßnahmen zur Gestaltung des demografischen Wandels und deren Umsetzung sowie Projekte zu alternativen Angebotsformen in ländlichen Räumen, die zur Erhaltung der Lebensqualität und Sicherung der Daseinsvorsorge beitragen. Darüber hinaus werden Interkommunale Netzwerke zu Sicherung der Daseinsvorsorge und Projekte zur Stärkung der Willkommenskultur unterstützt. Eine Kofinanzierung zu Modellprojekten des Bundes in diesem Themengebiet ist möglich.

### Denkmalpflegeprogramm „National wertvolle Kulturdenkmäler“

Das Förderprogramm des Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien unterstützt Maßnahmen zur Denkmalpflege an Baudenkmalern, historischen Parks sowie Gärten und Bodendenk-

mälern von nationaler Bedeutung, die beispielhaft architektonische, städtebauliche, geschichtliche oder politische Leistungen abbilden. Der Zuschuss wird für einen Zeitraum von bis zu 7 Jahren gewährt.

### Denkmalpflegerichtlinie Sachsen-Anhalt

Gefördert werden Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Erschließung von Kulturdenkmalen. Unter anderem werden insbesondere auch die Arbeiten an Parkanlagen, Gärten und historischen Kulturlandschaften unterstützt, sofern denkmalpflegerische Belange erfüllt werden sowie Planungen, Gutachten und Dokumentationen oder auch Öffentlichkeitsarbeit. Die Förderung erfolgt als Zuschuss in Höhe von 49%, in begründeten Ausnahmefällen auch höher.

### Energetische Stadtsanierung

Die KfW-Bankengruppe fördert im Rahmen des Energiekonzepts der Bundesregierung aus Mitteln des Sondervermögens „Energie- und Klimafonds“ Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes in Kommunen und ihren Quartieren. Gefördert werden Sach- und Personalkosten für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts (Komponente A) sowie für ein Sanierungsmanagement (Komponente B). Die Förderdauer beträgt 1 bis max. 5 Jahre.

### Förderung der Jugendarbeit, der Jugendverbände, der Jugendsozialarbeit sowie des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes

Mit dem Programm werden Maßnahmen der außerschulischen Jugendbildung und Jugendarbeit gefördert. Im Fokus stehen Personal- und Weiterbildungsausgaben für Mitarbeiter der Jugendbildung, Jugendbildungsreferenten, Jugendsozialarbeit, erzieherischer Kinder- und Jugendschutz, internationale Jugendarbeit sowie Verwaltungstätigkeiten in Jugendverbänden. Auch Jugendbildungsstätten und weitere damit im Zusammenhang stehende Kosten können gefördert werden.

### Förderung des kommunalen Sportstättenbaus und des Vereinssportstättenbaus

Das Land Sachsen-Anhalt unterstützt die Schaffung bedarfsgerechter Sportstätteninfrastruktur. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sollen die notwendigen Voraussetzungen für den Breiten-, Behinderten- und Gesundheitssport sowie für den Leistungssport auf nationalem und internationalem Niveau geschaffen werden. Gefördert werden unter anderem Sanierung, Erweiterung

und Umbau, die Ausstattung und auch der Neubau von Sportstätten. Die Höhe des Zuschusses beträgt normalerweise bis zu 50 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben.

### GRW Infrastrukturförderung

Die Förderung unterstützt die Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Mit GRW-Mitteln werden wirtschaftsnahe Infrastrukturvorhaben gefördert. Weiterhin werden Maßnahmen im Bereich der Vernetzung und Kooperation von regionalen Akteuren zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen, zur regionalpolitischen Flankierung von Strukturproblemen und zur Unterstützung von regionalen Aktivitäten gefördert, wenn diese unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich sind. Zu wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen zählen unter anderem neben der Entwicklung und Erschließung von Gewerbeflächen auch Tourismus, berufliche Bildungseinrichtungen, Kommunikations- und Energieinfrastruktur oder Regionalentwicklung.

### Klimaschutzinitiative – Klimaschutz im Radverkehr

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) unterstützt, im Rahmen der Klimaschutzinitiative Maßnahmen zur Durchführung und Entwicklung attraktiver Angebote für den Radverkehr, wie bspw. klimafreundliche und radverkehrsgerechte Umgestaltung des Straßenraumes, Errichtung notwendiger und zusätzlicher Radverkehrsinfrastruktur sowie Etablierung lokaler Radverkehrsdienstleistungen in der Region.

### Kommunaler Hochwasserschutz

Der Kommunale Hochwasserschutz fördert Projekte für Beschaffungen zur Verbesserung des mobilen Hochwasserschutzes sowie zur Ausrüstung der Wasserwehren, Konzepte und Planungsleistungen, die zur Vorbereitung umzusetzender Vorhaben erforderlich sind, sowie Baumaßnahmen.

### LEADER

Das EU-Programm zur ländlichen Entwicklung ist gerade in der Fortschreibung. Die neue Förderperiode startete 2021 mit dem Ziel, vorbereitende Maßnahmen zur Unterstützung der lokalen Entwicklung zu fördern. Die Förderung erfolgt aus ELER oder EFRE-Mitteln. Oranienbaum-Wörlitz ist Teil der LEADER Landesarbeitsgemeinschaft „Mittlere Elbe-Fläming“. Die Lokale Entwicklungsstrategie (LES) wurde entwickelt und muss für die aktuelle Förderperiode

noch bestätigt werden, bevor mit der Umsetzung von Projekten begonnen werden kann. In der neuen Förderperiode besteht voraussichtlich die Möglichkeit der Förderung der Entwicklung der Feuerwehrinfrastruktur sowie die Förderung des Baus von Sportstätten und Freibädern aus ELER-Mitteln. Ländliche Entwicklung in Bezug auf Tourismus, Kultur und Bewältigung des demografischen Wandels sowie damit einhergehende bauliche Infrastruktur wird durch EFRE- und ESF-Mittel gefördert.

### Sachsen-Anhalt MODERN (Darlehen)

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt unterstützt aus Landesmitteln durch zinsgünstige Darlehen die energieeffiziente und altersgerechte Wohnraumsanierung. Dazu gehören das altersgerechte Umbauen, die energieeffiziente Sanierung und die allgemeine Modernisierung, einschließlich ggf. Objekterwerb bis zu einer maximalen Darlehenshöhe von 50.000 € pro Wohneinheit.

### Sachsen-Anhalt REGIO

Über die Investitionsbank Sachsen-Anhalt werden Maßnahmen zur Regionalentwicklung gefördert. Darunter fallen die Zusammenarbeit von Kommunen im Sinne des §13 des Raumordnungsgesetzes, die Bündelung und gemeinsame Nutzung raumbezogener Informationen, erstellen, ändern und ergänzen von Flächennutzungsplänen und Unterstützung bei Anträgen aus EU-Mitteln. Die maximale Förderhöhe beträgt 80.000 €.

### Sonderprogramm Stadt und Land

Das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) stellt den Ländern im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 durch das „Sonderprogramm Stadt und Land“ Finanzhilfen für Investitionen in die Radverkehrsinfrastruktur in den Städten und Gemeinden zur Verfügung. Gefördert werden Um- und Ausbauten, die ohne Beteiligung des Bundes nicht durchgeführt würden und interkommunale Stadt-Umlandverbindungen stärken. Neben Fahrradwegen und der Gewährleistung der Sicherheit des Radverkehrs sind auch Anlagen des ruhenden Radverkehrs förderfähig.

## 9.

### Monitoring, Evaluierung und Fortschreibung

Das IGEEK ist kein abgeschlossenes Konzept, das seine vollumfängliche Gültigkeit für die nächsten 10 bis 15 Jahre behält. Es beschreibt ein Zielsystem in einem mittelfristigen Planungshorizont vor dem Hintergrund der aktuellen IST-Analyse. Mit sich verändernden Parametern ändert sich auch dieses Zielsystem. Das bedeutet in der Praxis, dass das IGEEK in der Umsetzung immer begleitet werden muss durch eine Evaluation (Indikatoren müssen noch herausgearbeitet werden), ein Monitoring (insbesondere die Datenfortschreibung) und die Fortschreibung des Konzeptes. Es handelt sich dabei um eine Querschnittsaufgabe, die nicht als Maßnahme gelistet ist, aber im Zuge der Stadtplanung kontinuierlich weiterbearbeitet werden muss.

#### Monitoring und Datenfortschreibung

Die im IGEEK aufgeführten Datenreihen der Entwicklungsprozesse in den verschiedenen Bereichen sollen jeweils aktualisiert und fortgeführt werden, um so einen laufenden Überblick zu den tatsächlichen Entwicklungen bezüglich Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Wirtschaft und Soziales etc. zu bekommen. Hierfür ist eine geeignete Erfassungsvorlage für das jährliche Monitoring zu erstellen. Durch das Monitoring soll abgeglichen werden, ob die in diesem Konzept getroffenen Prognosen mit den tatsächlich stattfindenden Entwicklungen übereinstimmen. Sie bilden zudem eine Grundlage, um in einem nächsten Schritt Maßnahmen an die Realentwicklung anzupassen.

#### Evaluation und Bürgerbeteiligung

Die Ergebnisse des Monitorings sollen als Teil der Maßnahme G1: Partnerschaft von Kommunalpolitik, Stadtverwaltung und Bürgergesellschaft aktiv leben, der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zugänglich gemacht werden und zusammen mit dem Fortschreiten der Maßnahmenumsetzung öffentlich begleitet werden. Dabei können auch neue digitale Möglichkeiten der Beteiligung erprobt werden. Eine Anknüpfung an das Format des Bürgerforums ist dabei wünschenswert.

Ziel der Selbstevaluation ist darzustellen ...

- was und was noch nicht (aus welchen Gründen) bisher erreicht wurde (Fortschritt der Maßnahmenumsetzung)

- was ggfls. anzupassen ist durch sich ändernde Rahmenbedingungen oder neue Erkenntnisse aus anderen Konzepten (Folgen der Datenfortschreibung und Analyse) und
- dass die strategische Diskussion darüber zu führen ist, welche Fortschreibungen notwendig sind.

### Fortschreibung des IG EK

---

Um dem Prozess der Umsetzung und sich ändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, soll etwa alle fünf Jahre das IG EK überprüft und ggf. fortgeschrieben werden. Dafür sind die vorgeschlagenen Monitoring- und Evaluationsschritte eine wichtige Grundlage. So könnten im Zuge der Fortschreibung bestehende Maßnahmen angepasst, die Prioritätenliste neu geordnet und gegebenenfalls neue Maßnahmen entwickelt werden. Ein anschließender Beschluss im Stadtrat soll die Selbstbindungswirkung gewährleisten. Die Fortschreibung des Konzeptes sichert die Anpassung des IG EK an sich verändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Stadtentwicklung.

Auch in die Fortschreibung sind im Sinne einer partizipativen strategischen Stadtentwicklungsplanung die Stadtgesellschaft, wie auch Stadtexpertinnen und Stadtexperten, die politischen Gremien und zentrale Akteure einzubinden. Sie gewährleistet eine evidenzbasierte Kontinuität in der Stadtentwicklung. Für eine erfolgreiche Umsetzung von Evaluations- und Beteiligungsprozessen ist eine externe Begleitung und Moderation empfehlenswert.

# Quellenverzeichnis

7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (2021). Annahmen und Ergebnisse. Halle (Saale): Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.
- Agentur für Arbeit (2011 - 2021): Statistik der Bundesagentur für Arbeit Tabellen, Arbeitsmarkt kommunal. Nürnberg.
- Baufertigstellungen Destatis (2022): Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Baufertigstellungen StLA (2022): Baufertigstellungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen und Wohnflächen in den Gemeinden. Halle (Saale): Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2022). Ageing in Place. Wohnen in der altersfreundlichen Stadt.
- Bevölkerung am 31.12. nach Geschlecht in den Gemeinden (2023). Datenbank Genesis. Halle (Saale): Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.
- Bevölkerung Destatis (2022): Bevölkerung: Deutschland. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Birgitta Ringbeck (2008). Managementpläne für Welterbestätten - Ein Leitfaden für die Praxis. Bonn: Deutsche UNESCO-Kommission (Hrsg.).
- Bundesagentur für Arbeit (2013 - 2021): Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Zahlen, Daten, Fakten: Strukturdaten und -indikatoren; Wittenberg/ Berlin: Agentur für Arbeit.
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (2005). §14 Genehmigungspflichten. Magdeburg: Land Sachsen-Anhalt.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.) (2021). Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt. Magdeburg: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen
- Haushaltskonsolidierungskonzept (2023). Stadt Oranienbaum-Wörlitz.
- Kassenärztliche Vereinigung Sachsen-Anhalt (2023): Angaben aus der Bedarfsplanung mit Relevanz für den Standort Oranienbaum-Wörlitz
- Kommunale Strategien für die Babyboomer-Generation. Berlin: Körber-Stiftung (Hrsg.)
- Krafffahrzeuge und Krafffahrzeuganhänger nach Gemeinden (2022). Flensburg: Krafffahrt Bundesamt.
- Kulturstiftung Dessau Wörlitz (2009). Denkmalrahmenplan Dessau-Wörlitz: Historische Kulturlandschaften - Historische Siedlungen - Historische Gartenanlagen. Halle (Saale): Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (2022). Schutzgebiete nach DenkmSchG LSA. Abgerufen von <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>.
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2021). Schutzgebiete nach BNatSchG. Abgerufen von <https://lau.sachsen-anhalt.de/naturschutz/datenabgabe/digitale-daten>.

- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (2022). Überflutungsflächen bei Hochwasser HQ100. Abgerufen von <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>.
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Anlage der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011.
- Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (2014). Klassifiziertes Straßennetz Sachsen-Anhalt (2014). Abgerufen von [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/ws/wfs/c5b8087c-6ad0-1bc5/GDI-LSA\\_LSBB\\_zaehlstellen/ows.wfs](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/ws/wfs/c5b8087c-6ad0-1bc5/GDI-LSA_LSBB_zaehlstellen/ows.wfs).
- Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (2018). Radwege des Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt (2018). Abgerufen von [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/ws/wfs/2d3b49eb-bdb2-f4c9/GDI-LSA\\_Rad/ows.wfs](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/ws/wfs/2d3b49eb-bdb2-f4c9/GDI-LSA_Rad/ows.wfs).
- MDR Sachsen-Anhalt (07.02.2023). Gräfenhainichen bekommt ersten Gemeindefallsanitäter in Sachsen-Anhalt. Abgerufen von <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/dessau/wittenberg/graefenhainichen-gemeindefallsanitaeter-pilotprojekt-rettungswagen-notfall-100.html>.
- Pflegen & Wohnen Katharina (2022). Wohnen im Seniorenstift Katharina. Abgerufen von <https://www.pgdiakonie.de/pflege-wohnen-katharina/wohnen/haus/>
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2019). Mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Köthen (Anhalt): Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, S. 10
- Schulentwicklungsplan des Landkreises Wittenberg (2021). 2022/2023 bis 2026/2027. Wittenberg: Landkreis Wittenberg.
- SEPI-VO (2022): Verordnung zur Schulentwicklungsplanung 2022 und die Aufnahme von Schülern und Bildung von Anfangsklassen an allgemeinbildenden Schulen (SEPI-VO 2022) vom 15. Oktober 2020
- Statistischer Bericht Pflege (2019). Ambulante Pflegedienste, stationäre Pflegeheime, Pflegegeld. Halle (Saale): Statistisches Landesamt.
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Mikrozensus) (2022): Statistischer Bericht: Bevölkerungsstand, Erwerbstätigkeit des Mikrozensus, Ergebnisse nach Kreisen. Berichtsjahre 2008 – 2019. Halle (Saale): Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.
- Tante Enso in Wörlitz (2023). Dein neuer Mini-Supermarkt. Abgerufen von <https://www.myenso.de/content/tanteenso/standorte/woerlitz>.
- Zensus 2011 (2011): Haushalte und Familien. Wiesbaden: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Zu- und Fortzüge in den Gemeinden (über Gemeindegrenzen) (2023). Datenbank Genesis. Halle (Saale) Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Impressionen aus den Bürgerforen in Oranienbaum, Vockerode, Wörlitz.....	19
Abb. 2: Impressionen aus den Ortsrundgängen und Rundfahrten .....	21
Abb. 3: Karte des Stadtgebietes .....	27
Abb. 4: Karte Einordnung Oranienbaum-Wörlitz .....	30
Abb. 5: Raumstruktur .....	32
Abb. 6: Beispiel Innenbereichssatzung Kakau .....	33
Abb. 7: Beispiel Innenbereichssatzung Kakau .....	34
Abb. 8: Luftbild Griesen mit B-Plan Gebiet Wohnpark „Dorfstücke Griesen“ und ehem. LPG-Gelände.....	37
Abb. 9: Entwicklung Erträge und Aufwendungen 2014 – 2022 .....	38
Abb. 10: Entwicklung der Aufwendungen nach Kostenart 2014 – 2022 .....	39
Abb. 11: Verteilung der Aufwendungen nach Kostenart im Jahr 2022 .....	39
Abb. 12: Verteilung der Erträge nach Kostenart im Jahr 2022 .....	40
Abb. 13: Entwicklung der ordentlichen Erträge nach Bereichen .....	40
Abb. 14: Entwicklung der Erträge aus dem Bereich Steuern und ähnlichen Abgaben.....	41
Abb. 15: Bereinigtes Jahresergebnis.....	41
Abb. 16: Entwicklung der Verbindlichkeiten zur Liquiditätssicherung .....	42
Abb. 17: Schuldenentwicklung aus langfristigen Investitionskrediten (2015 – 2023 nur vorläufige Haushaltszahlen).....	42
Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung Oranienbaum-Wörlitz .....	43
Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile im Vergleich (2011 entspricht 100%, Stichtag jeweils 31.12.).....	44
Abb. 20: Wanderungsbilanz 1991–2021. Zu- und Wegzüge über Gemeindegrenze.....	45
Abb. 21: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) ..	45
Abb. 22: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in zwei Szenarien .....	47
Abb. 23: Entwicklung und Prognose Bevölkerungsentwicklung laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose (1990 = 100%).....	47
Abb. 24: Haushaltsentwicklung in zwei Varianten 2009 – 2019 .....	48
Abb. 25: Haushaltsentwicklung und Prognose.....	49
Abb. 26: Entwicklung der Altersgruppen laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose.....	50

Abb. 27: Altersstruktur in Ortsteilen, Gesamtstadt, Landkreis und Sachsen-Anhalt im Vergleich (Stichtag 31.12.2019) .....	51
Abb. 28: Entwicklung der Altersgruppen der Krippen- und Kindergartenkinder.....	52
Abb. 29: Entwicklung der Altersgruppen Grundschul Kinder und Jugendliche.....	52
Abb. 30: Entwicklung des Bestandes in Wohn- und Nichtwohnbäuden nach Gebäudetypen seit 1995 .....	56
Abb. 31: Verteilung der Wohnungen auf Gebäudetypen nach Baualtersklassen, Zensus 2011 .....	57
Abb. 32: Verteilung der Wohnungen nach Art der Wohnnutzung, Zensus 2011 .....	57
Abb. 33: Entwicklung des Wohnungsbestands und des Leerstands in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden .....	58
Abb. 34: Prozentualer Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau 2022 .....	59
Abb. 35: Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Neubau (2001 - 2022) .....	60
Abb. 36: Vergleich fertiggestellte Einfamilienhäuser je 10.000 Einw. (2001-2021) .....	60
Abb. 37: Erwerbsvorgänge von Wohnbaugrundstücken in Oranienbaum-Wörlitz .....	61
Abb. 38: Grundstücksverkäufe 2019 – 2021 nach Wohnort der Käufer .....	61
Abb. 39: Prognose Wohnungsneubau bis 2035 .....	63
Abb. 40: Erhaltungssatzungsgebiete in Oranienbaum-Wörlitz .....	68
Abb. 41: Nahversorgungsstandorte in Oranienbaum-Wörlitz .....	69
Abb. 42: Karte Kita- und Hortstandorte in Oranienbaum-Wörlitz.....	70
Abb. 43: Entwicklung der Auslastung der Kindertagesstätten 2017 – 2022..	71
Abb. 44: Entwicklung der Altersgruppen der Kinder in Oranienbaum-Wörlitz.....	72
Abb. 45: Auslastung der Kindertagesstätten der Stadt Oranienbaum-Wörlitz (November 2022) .....	73
Abb. 46: Überblick Schulstandorte in Oranienbaum-Wörlitz .....	74
Abb. 47: Entwicklung der Grundschulen laut mittelfristiger Schulentwicklungsplanung .....	75
Abb. 48: Entwicklung der Altersgruppen der Schulkinder und Jugendlichen.....	75

Abb. 49: Karte der Sportstätten in Oranienbaum-Wörlitz .....	79
Abb. 50: Karte der Feuerwehrstandorte in Oranienbaum-Wörlitz.....	80
Abb. 51: ÖPNV-Anbindung aus dem Nahverkehrsplan 2014 – 2020 für den Landkreis Wittenberg (Stand 2013) .....	81
Abb. 52: Landes- und Bundesstraßennetz in Oranienbaum-Wörlitz .....	83
Abb. 53: Entwicklung des Kraftfahrzeugbestandes.....	84
Abb. 54: Registrierte private Kfz pro 1.000 Einwohner im Vergleich .....	85
Abb. 55: Radwege nach Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt.....	86
Abb. 56: Fahrradwege im Bestand und Ergänzungsvorschläge / Lückenschluss.....	87
Abb. 57: Schutzgebiete nach BNatSchG in Oranienbaum-Wörlitz .....	88
Abb. 58: Überflutungsflächen bei Hochwasser HQ100 in Oranienbaum-Wörlitz .....	90
Abb. 59: Ein- und Auspendler der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten .....	94
Abb. 60: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (nach Wohnortprinzip) ..	95
Abb. 61: Beschäftigungsquote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (nach Wohnortprinzip) .....	95
Abb. 62: Entwicklung Leistungsbezieher nach Altersgruppen (SGB II und III) .....	96
Abb. 63: Anteil Leistungsbezieher (SGB II und III) an erwerbsfähiger Bevölkerung.....	96
Abb. 64: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Arbeitsortprinzip (Entwicklung der Arbeitsplätze) .....	97
Abb. 65: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Sektoren (nach Arbeitsortprinzip).....	98
Abb. 66: Entwicklung der Gewerbe-An- und -Abmeldungen .....	99
Abb. 67: UNESCO Weltkulturerbe und Pufferzone .....	101
Abb. 68: Schutzgebiete nach DenkmSchG LSA in Oranienbaum-Wörlitz ...	102
Abb. 69: Schematische Darstellung der Zuständigkeiten im Gebiet.....	103
Abb. 70: Karte räumliche Entwicklungsschwerpunkte und Ortsprofile.....	114
Abb. 71: Fotomontage: Welterbestadt Oranienbaum-Wörlitz.....	116
Abb. 72: Schema zu den Bausteinen des IG EK .....	117