

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne" Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT
Stadt Wörlitz
in der Fassung vom 01.12.2023**

**STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ
OT STADT WÖRLITZ
DOMÄNE
BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2022
ENTWURF**

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

01.12.2023

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	5
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan	7
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	9
3.1.3	Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen	11
3.1.4	Flächennutzungsplan Wörlitz	17
3.2	Planungsrechtliche Situation	18
4.	BESTANDSAUFNAHME	20
4.1	Städtebauliche und naturräumliche Situation	20
4.2	Verkehrerschließung	25
4.3	Stadttechnische Erschließung	26
4.3.1	Be-/Entwässerung	26
4.3.2	Löschwasser	26
4.3.3	Elektroenergieversorgung	26
4.3.4	Erdgasversorgung	26
4.3.5	Telekommunikation	26
5.	PLANUNGSKONZEPT	26
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	26
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	28
5.3	Verkehrskonzept	28
5.4	Planungsalternativen	29
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	29
6.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	29
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	32
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	32
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	34
6.1.5	Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte	36
6.1.6	Flächen für die Landwirtschaft	39
6.2	Grünordnung	40
6.3	Ver- und Entsorgung	41
6.3.1	Trinkwasserversorgung	41
6.3.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	42

6.3.3	Schmutzwasser	43
6.3.4	Niederschlagswasser	44
6.3.6	Gasversorgung	45
6.3.7	Telekommunikation	46
6.3.8	Abfallentsorgung	47
6.4	Denkmalschutz	48
6.5	Hochwasserschutz	51
6.6	Altlasten/Ablagerungen	52
6.7	Kampfmittel	52
6.8	Immissionsschutz	53
7.	UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT	54
7.1	Grundlagen	54
7.1.0	Vorbemerkung	54
7.1.1	Inhalte und Ziele der Planung	55
7.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen (und Gesetzen)	55
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	58
7.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzu- standes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)	58
7.2.2	Voraussichtliche Entwicklung bei/ohne Durchführung des Vorhabens	72
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	73
7.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	76
7.3	Bilanzierung/Anwendung der Eingriffsregelung	76
7.4	Zusatzangaben	84
7.4.1	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	84
7.4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltaus- wirkungen	84
7.5	Zusammenfassung	84
7.6	Quellenangaben	86
8.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	88
9.	FLÄCHENBILANZ	88
10.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	88
10.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	88
10.2	Besonderes Vorkaufsrecht	89
10.3	Kosten	89

10.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	89
10.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	89
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	89
11.1	Natur und Landschaft	89
11.2	Wirtschaft	90
11.3	Ortsbild	90
11.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	91
12.	VERFAHRENSVERMERK	92

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Nördlich anschließend an den Verlauf der Erdmannsdorffstraße befindet sich ein im 18. Jahrhundert von Fürst Franz geförderter Musterhof, welcher hinsichtlich der Arbeitsweise wie auch der Anordnung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden beispielgebend war für die Organisation der Landwirtschaft im Gartenreich Dessau-Wörlitz. Die seinerzeit als die "Ökonomie" bezeichnete Anlage, später als Domäne benannt, verwaltete entsprechend den Ausführungen im Denkmalverzeichnis¹ von hier aus ebenfalls die Höfe "Münsterberg", "Rothehof" und "Grünehof" bei Riesigk sowie eine Zeit lang auch die Wörlitzer Brauerei. Die Hofanlage wird als eigenständiges Baudenkmal geführt.

Das Bestreben der Stadt Oranienbaum-Wörlitz besteht einvernehmlich mit der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz darin, die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Domäne im Ergebnis einer denkmalgerechten Sanierung in neuer Form nachzunutzen und dabei den überwiegenden Teil des Gebäudebestandes als zukünftige Betriebsstätte (der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz) zu nutzen. In diesem Sinne sollen zukünftig am Standort Kultur- und Verwaltungsnutzungen eng ineinandergreifen, aber auch der touristische Stellenwert des Objektes eine Ausprägung in neuer Form erfahren können. Ergänzt werden soll das Nutzungsspektrum durch unterschiedliche Formen des Wohnens, in jedem Fall aber soll wieder ein unmittelbarer Bezug zu den Anlagen des Gartenreichs Dessau-Wörlitz, insbesondere des Wörlitzer Parks erlebbar werden.

Das bedeutet für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die gewollte öffentlichkeitswirksame Präsenz des Standortes, womit die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Wörlitz mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bildung/Tourismus einhergeht. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz, wie auch die mit ihr bei diesem Planvorhaben kooperierende Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, begreift das Gartenreich insgesamt als Bildungslandschaft, wie sie ihrem Ursprung nach angelegt und unter dem Welterbeschutz der UNESCO gestellt wurde. Insofern sind die diesem Bildungsauftrag verpflichteten Tätigkeiten der Kulturstiftung und ihrer Betriebsstätten fernerhin auch diesem Gesamtanliegen unterzuordnen.

Die Bereitstellungsmöglichkeit von Unterkünften, das Ferien- wie auch Dauerwohnen sowie die Durchführung entsprechender kultureller Veranstaltungen sollen im vorgenannten Sinne das zulässige Nutzungsportfolio bereichern. Es geht darum, die Gesamtsituation neu im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachbarschaftsverträglich auszuprägen. Das schließt die Überplanung von Teilbereichen bei fortwährendem Bestandsschutz ein. So zeigt die Bebauungsplanung in diesem Sinne die mittel- bis langfristig gewollte städtebauliche Zielstellung auf.

¹ Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Sonderband Dessau-Wörlitzer Gartenreich, Halle/Saale, 1997

Obendrein wird die Vor-Ort-Präsenz der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz im Ortsteil Stadt Wörlitz mit der anteiligen Zusammenführung der momentan sehr dezentral ausgerichteten Betriebsstätten stärker wahrnehmbar, aber auch unter Effizienzgesichtspunkten kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Strukturen an Leistungsfähigkeit gewinnen. Zum Verständnis sei an dieser Stelle ausgeführt, dass die Zweckbestimmung "Verwaltung" einem sehr umfassenden Tätigkeitsfeld unterliegt. Da die Verwaltung der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz nicht über untergeordnete betriebliche Einrichtungen in Form bspw. von Eigenbetrieben verfügt, sind die Betriebsstätten Bestandteil der Verwaltung und damit im hiesigen Bebauungsplan dem Verwaltungsbegriff immanent.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um für den Plangeltungsbereich die planungsrechtlichen Grundlagen für ein neu vorgesehenes Nutzungskonzept zu schaffen. Von besonderer Bedeutung ist dabei eine denkmaladäquat ausgestaltbare Festsetzungssystematik mit Blick auf das zukünftig gewollte städtebauliche Erscheinungsbild.

Der Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" soll so eine verlässliche Entwicklungsoption im Sinne des vorgesehenen Nutzungskonzeptes als Verwaltungs(und Wirtschafts-)standort der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz hervorbringen, welches in guter Tradition der Aufklärung hier das Bildungswerk im Gartenreich weiter verwirklichen hilft und nachvollziehbar werden lässt. Durch kulturelle und touristische Aktivitäten ergänzt, soll sich die Standortentwicklung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in gültiger Form bei Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen ausgestalten lassen. Für heute nicht mehr vorhandene (zukünftig jedoch gewollte) bauliche Erweiterungen zur Vervollständigung des historischen Ensembles soll ebenfalls entsprechend bauplanungsrechtlich Raum gegeben werden.

Im Vorfeld wurde geprüft, inwiefern es zusätzlicher naturschutzfachlicher Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bedarf. In diesem Sinne hat die Stadt Oranienbaum-Wörlitz erkannt, dass zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan zu erstellen ist. Dieser stellt sich integriert dar in den Umweltbericht zum Bebauungsplan, welcher sich insbesondere mit den für das Plangebiet relevanten Umweltbelangen und naturschutzrechtlichen Vorgaben auseinandersetzt.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen auf, dass für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz der Flächennutzungsplan ihres Ortsteils Stadt Wörlitz, welcher im Jahr 2009 rechtswirksam wurde, für den in Rede stehenden Bereich eine gute Entwicklungsgrundlage des hiesigen Bebauungsplanes darstellt, auch wenn er im Einzelfall in seinen Darstellungen nicht zu 100% mit der geometrischen Abgrenzung der Festsetzungen im Bebauungsplan übereinstimmt. Die im Verhältnis zum Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes als marginal anzusehenden Abweichungen können im Rahmen eines zukünftigen Änderungsverfahrens, auch nach Rechtskraft des hiesigen Bebauungsplanes, an das Ergebnis desselben angepasst werden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellt sich für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz bei Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes in jedem Fall als gewahrt dar.

Zusammengefasstes Ziel der Planung ist es somit, die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches einer neuen, angemessenen Nutzung zuzuführen und die Voraussetzungen für deren planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen. Für die vorstehend genannten Entwicklungszielstellungen wird verbindliches, öffentliches Baurecht über einen aufzustellenden Bebauungsplan benötigt, um diese nachbarschaftsverträglich in den stadträumlichen Kontext des Ortsteiles Stadt Wörlitz einfügen zu können.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das ca. 1,75 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" befindet sich nördlich angrenzend an die Erdmannsdorffstraße im Bereich des östlichen Ortsteingangs von Wörlitz. Westlich schließen entlang der Erdmannsdorffstraße weitere Wohngebäude sowie im Anschluss daran gelegene Hof- und Gartenzonen im Sinne einer gewachsenen Ortsrandlage an. Nördlich und östlich grenzen Ackerfluren an das Plangebiet.

Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke 167, 168 und 169, Flur 13, Gemarkung Wörlitz. Die genannten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz. Weitere Flurstücke des Geltungsbereiches sind bezeichnet mit Flurstück 166, 170, 171, 172 sowie Teile des Flurstücks 243, alle Flur 13 sowie Teile der Flurstücke 165 und 318 und das Flurstück 149, alle im Bereich der Flur 15, Gemarkung Wörlitz. Die Flurstücksteile 243 und 318 sind Bestandteil der Erdmannsdorffstraße und werden im Sinne der gesicherten Erschließung des Vorhabenstandortes in den Plangeltungsbereich einbezogen. Für extern zugeordnete naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen werden Teile der Flurstücke 152 und 153 der Flur 15, Gemarkung Wörlitz in Anspruch genommen. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011. Basierend auf dem LEP 2010 LSA werden

für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) in Kraft seit 27.04.2019. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz gehört zum Landkreis Wittenberg und ist gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und des Sachlichen Teilplanes Daseinsvorsorge (STP DV) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) - STP DV - vom 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, ohne zentralörtliche Funktion. Im System der zentralen Orte liegt Oranienbaum-Wörlitz mit dem Ortsteil Wörlitz zwischen den Grundzentren Coswig (Anhalt) und Gräfenhainichen sowie in Bezug auf das Gemarkungsgebiet Wörlitz angrenzend an das Oberzentrum Dessau-Roßlau. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Lutherstadt Wittenberg.

Für das vorliegende Planverfahren ist insbesondere die landesbedeutsame Tourismusdestination mit der vom Land Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarke "Gartenträume" von Bedeutung. Hiermit ist das UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" mit seinen Wegeverknüpfungen angesprochen.

Insbesondere ist die Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus" raumordnerisch beachtlich (LEP 2010 LSA G 149 i. V. m. Z 147). Entsprechend der Begründung zum Ziel Z 147 ist das Gartenreich Dessau-Wörlitz als bedeutende historische Kulturlandschaft, die ihre wesentliche Prägung und Gestaltung im Zeitalter der Aufklärung erfahren hat, von der UNESCO in ihrer Ganzheit als Kulturerbe der Menschheit anerkannt worden. Hierzu wird eine bemerkenswerte Synthese aus Kultur und Natur auch in der Überschneidung zum ebenfalls von der UNESCO anerkannten Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" hervorgehoben.

Gemäß dem Ziel Z 147 des LEP 2010 LSA sind die Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege Gebiete, in denen die Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern von besonderem Belang ist. Entsprechend ist damit festgelegt, dass die Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen und denkmalpflegerische Interessen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten besonders zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Nachnutzung vorhandener baulicher Anlagen

lassen sich nach Einschätzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege mit der vorgesehenen Sonderbauflächendarstellung "Verwaltung/Kultur/Tourismus" im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen in guter Weise in Einklang bringen. Eine Vereinbarkeit der konkreteren Planungen mit den Zielvorstellungen der denkmalpflegerischen Fachplanungen wird durch die vorliegende Begründung in Kapitel 3.2 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen dargelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne" orientiert somit konsequent auf die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des östlichen Siedlungsbereiches von Wörlitz in einer Nutzungsmischung von Verwaltungs-, Kultur- und Wohnangeboten durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen innerhalb von Siedlungsstrukturen und Ausnutzung vorhandener Erschließungen. Der Wiedernutzung brach gefallener bzw. zum Teil fehlgenutzter Siedlungsflächen wird der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen im Stadtgebiet gegeben. Damit geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz von der Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes aus.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen durch die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde unter Bezug auf § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

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

Im REP A-B-W 2018 wurden des Weiteren folgende konkretisierenden Festlegungen der Raumordnung für das Plangebiet getroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Gartenreich Dessau-Wörlitz in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus" gemäß Grundsatz G 21 – Im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist nach der Begründung der regionalplanerischen Festlegung den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Mit dem Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 wird beabsichtigt, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der baulichen Anlagen der ehemaligen Domäne in Wörlitz auszugestalten. Damit soll

im Sinne der nachhaltigen Weiterentwicklung auch von gegenwärtig touristisch nicht vorgeprägten, aber historisch überkommenen baulichen Situationen im Gartenreich, ein Beitrag zur Stärkung von Wirtschaft und Kultur, insbesondere im Rahmen der Aufwertung der o. g. touristischen Markensäule des Landes Sachsen-Anhalt geleistet werden.

Die Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege sollen dazu beitragen, dass Baudenkmale, Gesamtanlagen und weitere denkmalpflegerische Interessensbereiche in diesem Gebiet bei Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Durch die Festlegung der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ökologisch wertvolle Gebiete vor nachhaltigen Störungen und schädlichen Einflüssen gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen. Beide Zielstellungen lassen sich mit der vorgenommenen Baugebietsfestsetzung, welche sich auf die historisch als Domäne genutzten Grundstücksareale bezieht und keine Extensivierung im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme vorsieht, in guter Weise in Einklang bringen.

Somit ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Vorhaben verbunden, welches die Regelungsinhalte der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" in guter Weise mit den Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus" gemäß G 149, Ziffer 4.2.6 LEP 2010 LSA, in Verbindung mit G 21, Ziffer 4.4.2.6 des Regionalen Entwicklungsplanes A-B-W 2018, in Einklang bringen kann.

Darüber hinaus stellt das raumordnerische Ziel des Hochwasserschutzes eine wesentliche Planungsgrundlage im Umfeld des Plangebietes dar. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Elbe (LEP 2010 LSA, Ziel Z 123 bzw. REP A-B-W 2018, Ziffer Z 15 Nr. II) reicht bis auf den Norddeich des Wörlitzer Parks an das Plangebiet heran. Der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes wird vom Vorranggebiet nicht unmittelbar berührt.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" Ortsteil Stadt Wörlitz sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie der Stadt Oranienbaum-Wörlitz bekannt.

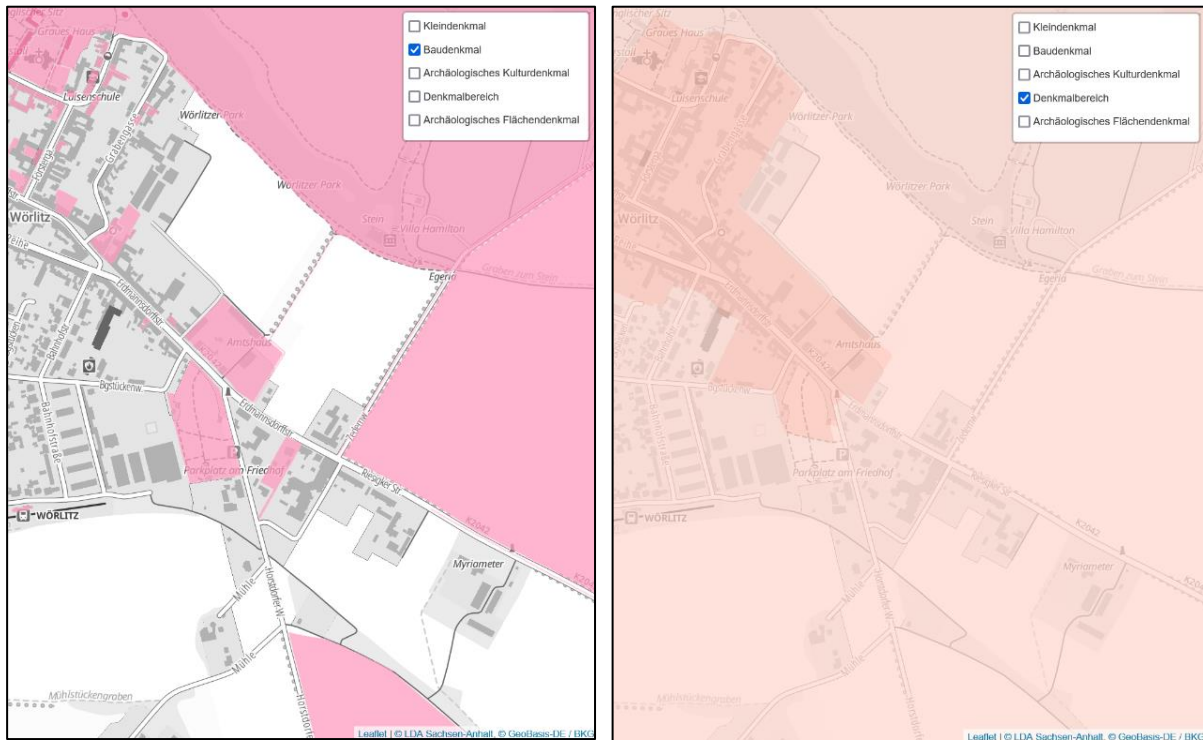
Hinweise:

- Mit Beschluss Nr. 04/2023 am 03.03.2023 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans "Windenergie 2027" beschlossen und mit der Bekanntgabe der Planabsicht das Verfahren eingeleitet.
- Die Ausschlusswirkung der im Sachlichen Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 (in Kraft getreten am 29.09.2018) festgelegten Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten gilt bis zum Inkrafttreten des neuen Sachlichen Teilplans "Windenergie 2027", längstens bis 31.12.2027.

3.1.3 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz, in dessen Zentrum der Ortsteil Wörlitz und das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" gelegen sind, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) geführt. Dabei ist beachtlich, dass der Wirtschaftshof und sein Amtshaus aufgrund seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurden. Fachplanungen, wie die denkmalpflegerischen Zielstellungen für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 1995), die Teilraumkonzeption für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich (Büro Horst Schumacher, Dessau/Berlin, 1998) und der Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz aus dem Jahr 2008 liegen vor. Zuletzt wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt die Publikation von Horst Kleinschmidt "Das Amt Wörlitz – Geschichte und Baugeschichte" herausgegeben (Halle/Saale, 2021).

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu deckungsgleich mit der Ausweisung als Kulturdenkmal "Domäne" (Einzel-/Baudenkmal). Dieses Einzeldenkmal wiederum gehört zum Denkmalbereich Gartenreich Dessau-Wörlitz (Kulturlandschaft). Das Einzeldenkmal Domäne befindet sich damit in Anschluss an und unmittelbarem Wirkungsgefüge mit dem Kulturdenkmal (Einzel-/Bau- bzw. Gartendenkmal) Wörlitzer Anlagen sowie dem Denkmalbereich Kernstadt Wörlitz. Damit überlagern sich hier individueller denkmalrechtlicher Objektschutz mit denkmalrechtlichen Ausweisungen übergreifender Zusammenhänge.



<https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>

Die v. g. Teilraumkonzeption, der Denkmalrahmenplan (sowie die Erhaltungssatzung "Historischer Stadtkern Wörlitz") sind diesen gesetzlichen Schutzausweisungen nachgeordnet und dienen der Konkretisierung von Bewertungen und Zielbestimmungen.

Demgemäß ist der Wirtschaftshof von besonderer herrschafts- und wirtschaftspolitischer Bedeutung als Zeugnis des ökonomischen, philosophischen und politischen Programms des Fürsten Leopold III Franz von Anhalt Dessau. Er ist konstituierender Bestandteil der Wörlitzer Anlagen wie auch des "Gartenreiches Dessau-Wörlitz". Nach gänzlichem oder Teilverlust vieler Domänen und Vorwerke im Bereich Anhalt-Dessau ist der Wörlitzer Wirtschaftshof eines der wenigen erhaltenen Zeugnisse der fürstlich-anhaltischen, später herzoglich-anhaltischen Landwirtschaft. Er hat Seltenheitswert und eine noch ausreichende Integrität und Authentizität für eine Denkmalwürdigung. Dabei ist im vorliegenden Fall das Baudenkmal einschließlich seiner Grün- und Freiflächen zu verstehen.

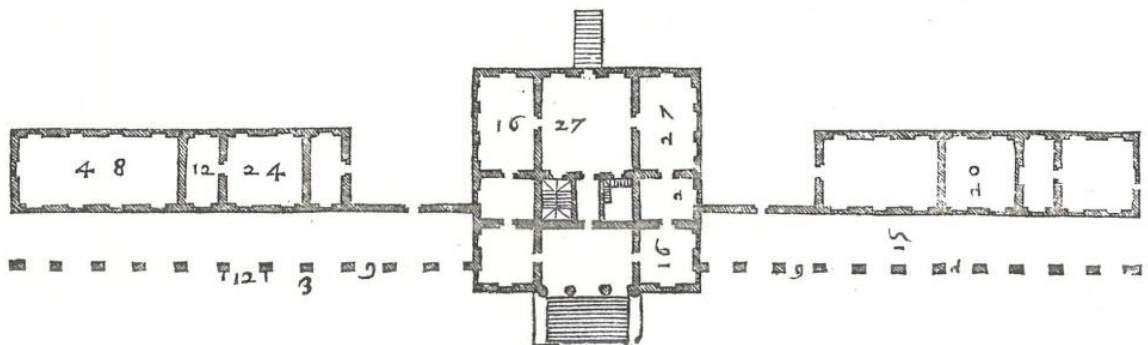
Exkurs:

Architekt war Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff, Freund und Berater des Fürsten Leopold III Franz von Anhalt Dessau (im folgenden Fürst Franz genannt) und Entwerfer zahlreicher Bauten im Gartenreich. Bauleiter war Georg Christoph Hesekei. Berater für die Funktionalität war Georg Friedrich Raumer, der mit Fürst Franz nach England reiste, dort länger blieb, um moderne englische Landwirtschaftsmethoden zu studieren. Raumer gehörte zu dem jungen aufgeschlossenen Beraterstab des Fürsten, der die ökonomische und soziale Verbesserung, die ästhetische Aufwertung des Fürstentums mit konzipierte und umsetzte. Er wurde der erste Domänenverwalter in Wörlitz und blieb dies 20 Jahre. Er war die Schlüsselfigur für die funktionale Planung des Wirtschaftshofes. Gemeinsam mit Erdmannsdorff und dem Fürsten entwickelte er die landwirtschaftliche Musterwirtschaft nach englischen Vorbildern. Die Wörlitzer Anlagen

sollten auch der Landbevölkerung Mustergut sein. Dazu gehörten auch zweckmäßige Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Die heutige Wörlitzer Domäne sind die verbliebenen Teile einer 1783-87 errichteten Gesamtanlage aus Amtshaus, Ställen und Wirtschaftsgebäuden sowie einem Garten. Die Domäne ist eine vierflügelige Anlage auf nahezu quadratischem Grundriss bestehend aus Amtshaus und dreiseitig angelegten Wirtschaftsgebäuden um den Innenhof. Die ehemals völlig geschlossene Anlage ist inzwischen durch Abrisse von Gebäudeteilen dezimiert. Insbesondere die Toranlagen und die das Amtshaus flankierenden Wirtschaftsgebäude fehlen. Besonders nachteilig wirkt sich der Verlust der Wirtschaftsgebäude (Barchesse) rechts und links des Amtshauses auf die Wirkung in die Landschaft aus. Auch der Verlust der Tore und einiger Teile der Wirtschaftsgebäude hat die demonstrative Wirkung und Qualität der Sachgesamtheit reduziert. Verfall seit der Nachkriegszeit 1945 und ein vernachlässigtes Umfeld verstärken den Eindruck.

Die Südostseite des Hofes mit dem Amtshaus, am ehemaligen Ortseingang der Stadt Wörlitz gelegen, zitierte das Motiv von Palladios Villa Emo aus dreigeschossigem, mittig aufragendem Wohnhaus und seitlich sich anschließenden eingeschossigen Wirtschaftsbauten mit Bogenstellungen. Das Amtshaus hat, wie das Wohnhaus der Villa Emo, ein hohes Sockelgeschoss, ein Haupt- und ein Mezzaningeschoss. Es wird außerdem von einer Aussichtsplattform bekrönt. Der massive Unterbau diente der Abwehr möglicher Hochwasser und von Bauschäden durch Feuchtigkeit. Andererseits wurde das Prinzip Palladios umgesetzt, die Erhabenheit des Bauwerks zu steigern und aus der Ferne sichtbar zu machen. Die zu Garten und Landschaft ausgerichtete Hauptansicht hat in der Mitte einen Portikus aus zwei Säulen und zwei Wandpfeilern toskanischer Ordnung vor nischenartig zurückgezogenem Eingang, von einem Dreiecksgiebel bekrönt. Auf der Gartenseite führt eine von Treppenwangen eingefasste Freitreppe, auf der Hofseite eine zweiläufige Treppe ins Hauptgeschoss.



Villa Emo

Quelle: Andrea Palladio "Die vier Bücher zur Architektur", Verlag für Architektur Artemis, Zürich und München, 3. überarbeitete Auflage 1988



Villa Emo

Quelle: Andrea Palladio "Die vier Bücher zur Architektur", Verlag für Architektur Artemis, Zürich und München, 3. überarbeitete Auflage 1988



Villa Emo Fanzolo di Vedelago, Provinz Treviso

Quelle: Venetische Villen, Führer, Copyright © Medoacus '10, 30034 Oriago (Ve)

Im 19. Jahrhundert wurde das Wohnhaus beidseitig um Anbauten von je einer Fensterachse erweitert (analog zum Georgium und zum Haus der Fürstin je 2 Fensterachsen). Das Amtshaus hat zwei Bauphasen: 1783-87 und 1863-64. Die erweiternden seitlichen Anbauten sowie die Treppenanlage zum Hof stammen aus der zweiten Bauphase 1863-64.

Unter dem Domänenadministrator und Amtmann Rudolph Nobiling wurden nach Plänen der herzoglichen Bauverwaltung die Anbauten errichtet. Planentwerfer waren wahrscheinlich der Bauassistent Friedrich Schröter sowie der Landbaumeister Adolph Bürkner. Durch Geschick und Einfühlungsvermögen gelang es, dass der Erdmannsdorff'sche Kernbau weiterhin seine architektonische Dominanz behielt, aber auch der gestalterische Zeitgeist zum Tragen kam. Dies wurde erreicht, indem die neuen Seitenachsen nur jeweils leicht eingerückt die Fassadengestalt wiederholten, das neue Walmdach sehr flach gehalten wurde und damit optisch weniger dominant ist. Lediglich das Traufgesims und die Drempelfenster wurden verändert. Jeweils äußere Eckpilaster halten den so erweiterten Baukörper nun auf beiden Seiten gestalterisch zusammen. Der Raumgewinn im Amtshaus erbrachte vor allem im Hauptgeschoss zusätzliche Zimmer für repräsentative Zwecke.

Als besondere Neuerung wurde eine funktional notwendige Freitreppe in der Mittelachse der Hofseite vorgebaut. Das frühere Fenster wurde zur Außentür vergrößert und erhielt eine Verdachung. Dadurch erhielt das Gebäude einen zweiten repräsentativen Zugang zum Haupteingang auf der Gartenseite. Zuvor war der hofseitige Zugang nur über eine Hoftür im Souterrain und die bis hierher reichende Treppe aus dem 1. Geschoss möglich. Die neue äußere Treppenanlage war mit einem spätklassizistischen Geländer, einer Brüstung und einem von Säulen getragenen Vordach versehen, deren einzelne Teile aus Eisenkunstguss bestanden und erst zu DDR-Zeiten durch ein simples Rohrgeländer ersetzt wurde.

Die Hinzufügungen und Veränderungen der zweiten Bauphase haben einen eigenständigen Denkmalwert, da sie den Zeitgeist der sich weiterentwickelnden, nun herzoglichen Landwirtschaft ausdrücken, die weiterhin einen hohen Stellenwert hatte. Sie sind damit von besonderer

geschichtlicher, kulturell-künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Wesentlich ist zu erwähnen, dass Hinzufügungen und Veränderungen des 19. Jahrhunderts, wie der Garten im Osten des Amtshauses, in die denkmalrechtliche Schutzausweisung eingeschlossen sind.



Amtshaus (Titelbild)

Quelle: Harald Kleinschmidt "Das Amt Wörlitz – Geschichte und Baugeschichte", Hrsg. LDA, Halle/S., 2021

Der vorliegende Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindetet sich seit dem Jahr 2000 in der Kernzone der UNESCO-Welterbestätte. Das bedeutet, dass gerade im Hinblick auf letztere Fachplanungsgrundlagen im Rahmen der Abwägung über die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzungen, entsprechend der Auswirkungen in denkmalfachlicher Hinsicht zu entscheiden ist, ob die hier bauplanungsrechtlich untersetzten Nutzungsinteressen sich vereinbar mit den Zielvorstellungen der Denkmalpflege zeigen. Mit den getroffenen Festsetzungen geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz grundsätzlich von einer Vereinbarkeit ihrer städtebaulichen Entwicklungsidee mit dem Welterbestatus aus. Ein Konflikt hinsichtlich der Planungsziele vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz somit nicht. Nachfolgendes ist hierzu auszuführen:

Nach dem LEP 2010 LSA Z 147 sind Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege Gebiete, in denen die Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern von besonderem Belang sind. Ausweislich der Begründung des LEP 2010 LSA zu Z 147 dient die Festlegung als

Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege dazu, dass Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen und denkmalpflegerische Interessen bei raumbedeutsamen Planungen in diesen Gebieten besonders zu berücksichtigen sind. Insbesondere die nutzungsseitige Weiterentwicklung von überwiegend bestehenden baulichen Anlagen führt zu keinen neuen Raumwirkungen. Zudem wird durch die Festsetzungen zu Entwicklungsmaßnahmen bspw. für die Grünflächen darauf geachtet, dass die bauliche Nutzung hinsichtlich ihrer Wahrnehmung, ausgehend von öffentlichen Straßen und Wegen, wieder stärker als bislang ortsbildprägende Qualität erlangt.



Ansicht von Osten mit Blick auf das Amtshaus, 2023
Quelle: Büro für Stadtplanung PartmbB

Die durch die vorliegende Planung zulässigen Nutzungsarten orientieren auf die Stabilisierung und teilweise Rekonstruktion der historisch überkommenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen. Eine Unvereinbarkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den Festlegungen des Ziels Z 147 des LEP 2010 LSA kann durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht erkannt werden.

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

Nach § 59 Abs. 1a NatSchG LSA in der Fassung vom 31.05.1994 sind Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht

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

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

Gleichwohl beachtet die Stadt Oranienbaum-Wörlitz, dass im Rahmen ihres Bauleitplanverfahrens mit Eingriffs-/Ausgleichsregelung auch den Schutzzielen, in Verbindung mit der Lage des Vorhabenstandortes in der Schutzzone III des Biosphärenreservates, angemessen Rechnung getragen wird. Mit den gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden landschaftsräumliche, kulturhistorische und siedlungsstrukturelle Besonderheiten nicht beeinträchtigt. Die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung sind gegeben.

3.1.4 Flächennutzungsplan Wörlitz

Der Flächennutzungsplan Wörlitz wurde in der Fassung seiner 1. Änderung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 24.02.2009 genehmigt und mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01.04.2009 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan Wörlitz ist als vorbereitender Bauleitplan das Planwerk für die gesamtgemeindliche Entwicklung. Im vorliegenden Fall wurde dieser nach Eingemeindung in die Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Teilflächennutzungsplan gemäß § 204 BauGB fortgeltend übernommen. Gemäß § 204 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes somit in Fortgeltung des Teilflächennutzungsplanes.

Im Flächennutzungsplan sind Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Bildung/Tourismus sowie Flächen für die Landwirtschaft Darstellungsgegenstand. Die Darstellungsform "Flächen für die Landwirtschaft" wird durch die Bauschutzzone der Wörlitzer Anlagen (Wörlitzer Park) als informelle Darstellung überlagert. Die Sonderbauflächendarstellung wird ebenfalls von der Abgrenzung der Erhaltungssatzung Wörlitz gemäß § 172 Abs. 1 BauGB erfasst. Zwischenzeitlich erfolgten drei Berichtungen des Flächennutzungsplanes Wörlitz in der Fassung seiner 1. Änderung, welche jedoch den vorliegenden Plangeltungsbereich nicht berühren. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" zeigt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzung von Sondergebieten im hiesigen Bebauungsplan entspricht den entwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Hinblick auf die gewollte städtebauliche Entwicklung. Die freiräumlichen Festsetzungen im Hinblick auf den Umfang der Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft begründen aus dem beabsichtigten Ziel der perspektivischen Wiederherstellung der Wirkung des Gebäudeensembles der Domäne aus Richtung Osten keine unmittelbar erforderliche Änderungsnotwendigkeit des Flächennutzungsplanes. Die geometrische Flächenanpassung in Bezug zum Grünflächenanteil des Bebauungsplanes kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines anderweitig begründeten Änderungsverfahrens mit erfolgen.

Im Ergebnis der auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zu vorliegender Planung durchgeführten Recherchen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Hinblick auf die konkretisierten Planungsziele im vorliegenden Plangeltungsbereich, ergaben sich keine, generell die neu beabsichtigte Nutzung in Frage stellenden Anregungen. Somit geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Wörlitz der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wurde in der Fassung der 1. Änderung am 01.04.2009 rechtswirksam. Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" sind Sonderbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft Darstellungsgegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes (vgl. Kap. 3.1.4). In diesem Zusammenhang ist die planungsrechtliche Einordnung der städtebaulichen Zielstellung des Stadt Oranienbaum-Wörlitz wesentlich, ergibt sich hieraus doch das Planungserfordernis vorliegender Bebauungsplanung.

Demzufolge ist die Zulässigkeit der gegenständlichen Bebauungsplanung mit Blick auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes Wörlitz in der zurzeit wirksamen Fassung zu beurteilen. Es bedarf, wie oben bereits ausgeführt, aufgrund der Festsetzungen von Sondergebieten und Flächen für die Landwirtschaft keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Weiterentwicklung der Zweckbestimmung des Sondergebietes erfolgt entsprechend der zwischenzeitlich hier konkretisierten Einschätzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zu den funktionalen Nutzungszusammenhängen. Gleiches gilt für die denkmalpflegerischen Rahmenvorgaben im Hinblick auf die Grünflächenfestsetzungen. Nachbarschaftsrechtliche Interessen werden durch die Ausgestaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte Grundstücksnutzung auf der Grundlage des bestehenden Baurechts gemäß § 34 oder § 35 BauGB nicht zulässig.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes soll letztendlich verbindliches öffentliches Baurecht, d. h. Rechtssicherheit für das geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, insbesondere vor dem Hintergrund der raumordnerischen Vorgaben für die Sonderbauflächennutzung geführt. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz den Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren nach BauGB auf. Die Regelungen des BauGB verlangen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a die Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt mit ihren Schutzgütern, Schutzgebieten sowie die menschliche Gesundheit. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich u. a. über § 1 und §§ 14 ff. BNatSchG sowie besonders was Tiere und Pflanzen anbetrifft anhand § 44 BNatSchG bemessen, welcher Vorschriften für besonders geschützte Arten enthält.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits erkannten artenschutzfachlichen Relevanz, erfolgt für den Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Fachprüfung. Diese soll über Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit erlangen und in dieser Form im Rahmen der Objektplanung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen werden im Planverfahren erfüllt. Die überschlägige Betrachtung zur Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden.

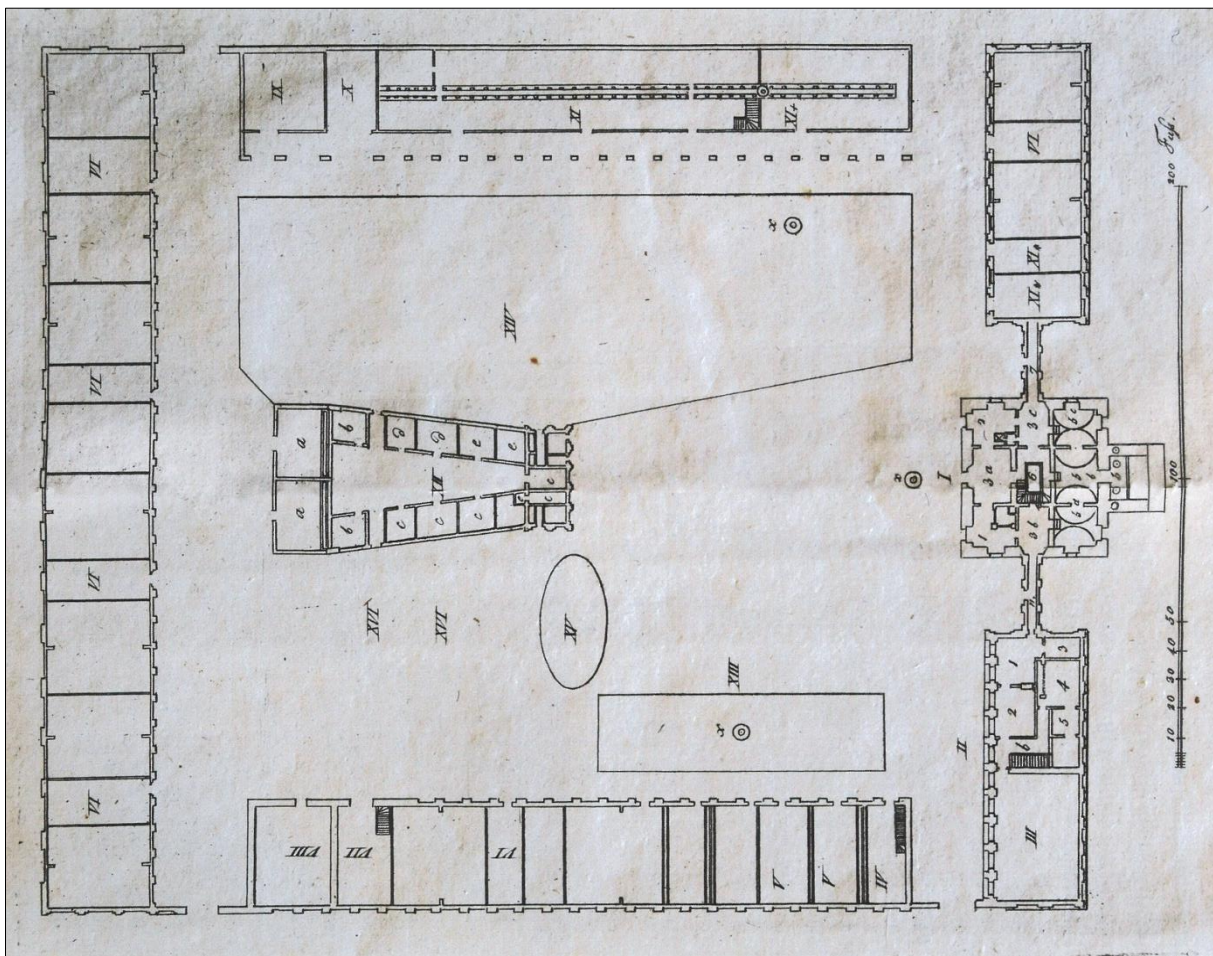
Der Umweltbericht enthält die für die Umweltprüfung bzw. die Vorprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) und Berichtigung vom 08.08.2023 (BGBl. I Nr. 214) geführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung des Vorhabens Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter zustande kommen, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Kompensation der nach Maßgabe des BNatSchG anhand des im Land Sachsen-Anhalt anzuwendenden Bewertungsmodells bilanzierten Eingriffe in den Naturhaushalt.

Das vorliegende Planverfahren läuft auf der Grundlage der Entscheidung des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hierzu im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 29.11.2022. Das Bauleitplanverfahren wurde demgemäß im Regelverfahren mit 2-stufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Es ist von der Kooperation mit der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz getragen. Die Grundlage hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und der Kulturstiftung.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation²

Die Hofanlage der Domäne mit dem Verwaltungsgebäude und den Wirtschaftsgebäuden wurde in Form eines Vierseithofes zwischen 1783 und 1787 nach Plänen von Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff errichtet. Ein zunächst auf quadratischem Grundriss hergestelltes Verwalterhaus mit Belvedere nach dem Vorbild der Villa Emo des Renaissancearchitekten Andrea Palladio wurde nach Bränden von 1848 und 1866 verändert und beidseitig erweitert.



Grundriss des Wirtschaftshofes aus Bruiningk, Kupferstich von Johann Gottlieb Boettger 1808
Quelle: Harald Kleinschmidt "Das Amt Wörlitz – Geschichte und Baugeschichte", Hrsg. LDA, Halle/S., 2021

² unter Verwendung von Auszügen aus Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, 1997

Nach 1947 wurden ehemalige Stallungen zum Teil abgerissen. Die aus Natur- und Backstein errichteten Wirtschaftsgebäude wurden zur Erdmannsdorffstraße hin mittels Blendbögen und Kämpfern aus Sandstein gegliedert. Ursprünglich bestanden zwei mit Blendbögen versehene giebelständige Putzgiebel, wovon jedoch nur der westliche erhalten ist. Teile der ehemaligen Stallungen werden gegenwärtig zum Wohnen genutzt. Im Verwalterhaus (Amtshaus) wurde von 1952 bis zum Jahr 2015 der städtische Kindergarten betrieben.



Wirtschaftsgebäude mit Blendbögen zur Erdmannsdorffstraße
Quelle: Büro für Stadtplanung PartmbB, 2023



Erdmannsdorffstraße 204, Amtshaus Gartenseite, Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff, Zustand 2015
Quelle: Harald Kleinschmidt "Das Amt Wörlitz – Geschichte und Baugeschichte", Hrsg. LDA, Halle/S., 2021

Die das ehemalige Amtshaus nördlich und südlich flankierenden seitlichen Wirtschaftsflügel wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Im Bereich nördlich des Verwalterhauses erfolgte die vollständige Einebnung und Begrünung der ehemaligen Gebäudeflächen (Fundamente im Boden). Südlich des Verwalterhauses sind die Kellerfundamente noch erkennbar. Die Wiederherstellung des Ostriegels des Wirtschaftshofes und der verloren gegangenen Wirtschaftsgebäude als weitere Hofbebauung wäre im Kontext mit den ebenfalls abgebrochenen Torportalen im Übergang zur Erdmannsdorffstraße aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlich und wünschenswert, um die ehemals geschlossene Hofanlage optisch zu vervollständigen.

Den Wohnnutzungen zugелagert befinden sich im Bereich des ehemaligen Wirtschaftshofes begrünte Flächen, die zum Teil als Hausgärten genutzt werden. Dort stocken verschiedenste Gehölze, überwiegend Koniferen und Ziersträucher mit unterschiedlichem Entwicklungszustand. Im rückwärtigen Bereich, unmittelbar angrenzend an die zum Wohnen genutzten ehemaligen Stallgebäude wurden Hofflächen mit Beton befestigt.



betonierte Hoffläche
Quelle: Büro für Stadtplanung PartmbB, 2023



ehemaliges Verwaltungshaus (Amtshaus)

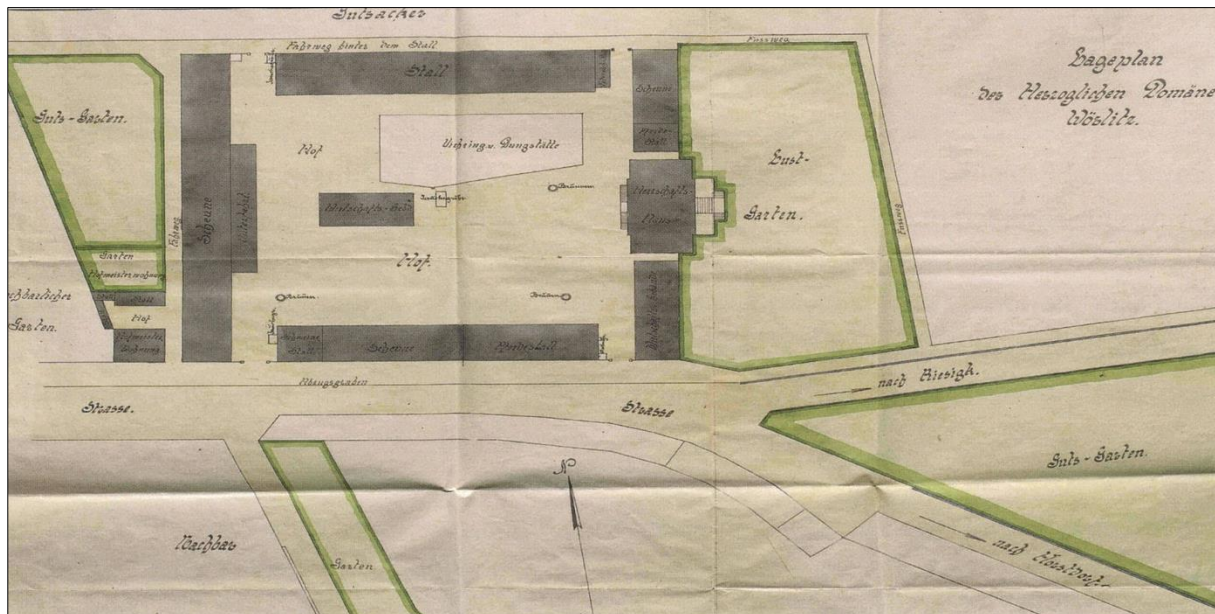


Hausgärten im Bereich des ehemaligen Wirtschaftshofes, Blick vom ehemaligen Amtshaus nach Westen
Quelle: Büro für Stadtplanung PartmbB, 2023

Die ehemals geschlossene Straßenrandbebauung wurde aufgehoben, so dass heute der Eindruck von zwei ehemals hier vorhandenen Stallgebäuden entstanden ist. Der Lückenschluss entlang der Erdmannsdorfstraße wäre unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sehr wünschenswert. In Teilen ist die Feldsteinbefestigung der Hofflächen noch erkennbar. Zwischen Verwalterhaus und den ehemaligen Stallgebäuden verläuft ein Fußweg mit Natursteinpflasteroberfläche, der als Verbindungsweg nach Norden in Richtung Insel "Stein" im Wörlitzer Park frequentiert wird.



Lücke in der Straßenrandbebauung der Erdmannsdorfstraße
Quelle: Büro für Stadtplanung PartmbB, 2023



Lageplan der Domäne, 1924
Quelle: Harald Kleinschmidt "Das Amt Wörlitz – Geschichte und Baugeschichte", Hrsg. LDA, Halle/S., 2021

Westlich des Verwalterhauses befindet sich eine im Zuge der Umbaumaßnahmen im 19. Jahrhundert angefügte Freitreppenanlage. Diese leitet in eine Freifläche mit parkartigem Charakter über (ehemaliger Lustgarten). Hervorzuheben ist in diesem Bereich der Großbaumbestand.



Blick über Amtshof und Amtshaus, 2018

Quelle: Harald Kleinschmidt "Das Amt Wörlitz – Geschichte und Baugeschichte", Hrsg. LDA, Halle/S., 2021

Das Anwesen mit dem ehemaligen Amtshaus wird zur Erdmannsdorffstraße sowie auf ca. 62 m Länge nach Norden verlaufend, an seiner Ostgrenze von einer Backsteinmauer eingefasst. Östlich der Maueranlage befindet sich ein ruinöser Gartenbungalow und ein in Schlichtbauweise aufgeführtes Wochenendhaus, welches zumindest saisonal bewohnt ist. Der auf dem Flurstück Nr. 165 mit in den Geltungsbereich einbezogene Teil mit den vorstehend genannten baulichen Anlagen soll im Ergebnis des Bebauungsplanes entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplanes nutzungsseitig überplant werden.



Backsteinmauer mit Toreinfahrt



Wochenendhaus



Gartenbungalow (ruinös)

Trotz der in Teilbereichen recht langwährenden Nutzungsaufgabe kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die über Jahrhunderte gehende Nutzungsgeschichte im Bestand als erheblich anthropogen überprägt bezeichnet werden. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen sich aufgrund der Vornutzung sehr stark eingeschränkt dar. Diese Einschätzung gründet neben der Vorgeschichte als Wirtschaftshof auch darauf, dass das gesamte nicht genutzte Gelände in der Vergangenheit zum Ablagern von Abfällen verschiedenster Art genutzt wurde. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet, insbesondere in dessen West- und Nordteil illegal Abfälle abgelagert wurden.

Gehölzsukzession infolge nachlassender oder ausbleibender Nutzung zeigt sich mit aufgekommenem Strauchwerk und Gebüsch im unmittelbaren Rand- bzw. Vorbereich der aufstehenden Gebäude sowie im Bereich der Abbruchflächen. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind hochgradig anthropogen verändert durch Auffüllungen, Verdichtung und Befestigung. Das lokale Mikroklima ist mangels emittierender Nutzungen heute lediglich durch die allgemeine Hintergrundbelastung geprägt. Emittierende Nutzungen befinden sich in der Nachbarschaft nicht. Wegen der Siedlungsrandlage weist das Gelände kaum siedlungs-/verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf.

Das Gesamtensemble der Domäne steht unter Denkmalschutz. Auf die Lage in der Kernzone des Gartenreiches Dessau-Wörlitz wurde vorstehend bereits hingewiesen.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch den Straßenzug Erdmannsdorffstraße erschlossen, welcher im südlichen Teil mit seinem Fußweg Bestandteil des Plangeltungsbereiches ist. Die Seitenräume der Erdmannsdorffstraße, zu denen der Fußweg im Plangeltungsbereich zählt, wurden in der Vergangenheit erneuert und bilden im Straßenverlauf eine Baumallee aus.

Das Plangebiet kann über Zufahrten von der Erdmannsdorffstraße aus erreicht werden, zusätzlich ist eine Wegeverbindung an der westlichen Plangebietsgrenze, die den Anschluss zum nördlich verlaufenden Ortsrandweg/Übergang in die Feldflur herstellt, Gegenstand des Bebauungsplanes. Im Gegensatz zum Fußweg/zur Zu- und Ausfahrtsituation im Bereich des ehemaligen Verwalterhauses ist diese Wegeverbindung nicht als touristisch nutzbare Wegerelation erkennbar.



Straßenraum der Erdmannsdorffstraße, rechts der Fußweg in Richtung Insel "Stein"
Quelle: Büro für Stadtplanung PartmbB, 2023

Neben den Anlagen für den ruhenden Verkehr entlang der Erdmannsdorffstraße in Form von Längsstellplätzen besteht auch partiell innerhalb der Hofsituation der ehemaligen Domäne die Möglichkeit des Abstellens von Fahrzeugen.

Wörlitz wird durch Buslinien des ÖPNV durchfahren. Die nächste Haltestelle befindet sich östlich des Plangeltungsbereiches in ca. 50 m Entfernung. Im südlichen Teil der Stadt Wörlitz befindet sich der Bahnhof. Von hier aus ist über die Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn der Hauptbahnhof Dessau bzw. der Bahnhof in Oranienbaum mit der Eisenbahn zu erreichen.

4.3 Stadttechnische Erschließung

4.3.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich im Straßenzug Erdmannsdorffstraße. Hiervon ausgehend zweigen die entsprechenden Hausanschlussleitungen ab.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Straßenraum der Erdmannsdorffstraße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im Straßenzug Erdmannsdorffstraße. Hiervon ausgehend werden die Gebäude entsprechend ihrer Nutzungen über Hausanschlussleitungen versorgt.

4.3.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in der Erdmannsdorffstraße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

4.3.5 Telekommunikation

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

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Es besteht für den vorlie-

genden Plangeltungsbereich, stärker als in anderen Bereichen die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild und die Funktion einer baulichen Anlage für die Öffentlichkeit erlebbar werden zu lassen. Die Vermittlung der ehemaligen Bedeutung der Domäne im Rahmen des landwirtschaftlichen Reformwerks des 18. Jahrhunderts für die Öffentlichkeit, besitzt gegenwärtig noch ein sehr deutliches Defizit. Hier gilt es mit Blick auf die zukünftige Nutzung durch die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz eine neue Qualität entstehen zu lassen, neue Nutzungen in die bestehende und zu ergänzende Substanz einzuordnen und damit störende und latent die öffentliche Ordnung gefährdende Erscheinungsbilder zu beseitigen. Entsprechend erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine umfassende Auseinandersetzung mit diesem landwirtschafts-geschichtlich bedeutsamen Standort, um zu neuen Ideen zur verwaltungsseitigen, wohnbezogenen und kulturellen Nutzung, aber auch für eine touristische Aufwertung zu gelangen, welches im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes letztlich die Beseitigung eines vorhandenen städtebaulichen Missstandes bedeutet.

Die im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept für eine neue Nutzung des Areals zu sehenden Ergänzungsbauten eröffnen erst die Möglichkeit zu einer komplexen Nutzungsverflechtung und schließlich funktionalen Neuordnung im Plangeltungsbereich zu kommen. Dabei soll die historische Adresse der Domäne im denkmalpflegerischen Sinne unter heutigen Nutzungsrahmenbedingungen wieder erlebbar werden. Damit einher geht eine angemessene Gestaltung sowohl der Gebäudesubstanz als auch der sie umgebenden Freiflächen, welche die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und –interessen angemessen widerspiegeln. Die Anforderungen aus den denkmalrechtlichen Rahmenvorgaben sowohl mit Blick auf die jeweilige Gebäudesubstanz als auch im Hinblick auf die Lage des Bebauungsplangebietes in der Kernzone des UNESCO-Welterbegebietes "Gartenreich Dessau-Wörlitz" werden dabei das gestaltprägende Primat besitzen. Eine denkmalpflegerische Zielstellung befindet sich parallel zur Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes in der Erarbeitung.

Dabei geht es nicht darum, im Rahmen einer Purifizierung den Rückbau späterer Hinzufügungen und Veränderungen (die einen konstituierenden Wert haben) generell zu favorisieren. Wegnahmen späterer Zeitschichten sind (nur dann) denkmalgerecht, wenn das zu Entfernende von geringer Bedeutung ist. Sind Anbauten aus denkmalfachlicher Sicht dagegen nicht von geringer Bedeutung, weil sie bewusst und mit Respekt angefügt wurden, ist ihr Erhalt zu bevorzugen. Nachträgliche Anbauten, wie z. B. die Seitenflügel des ehemaligen Amtshauses aus dem 19. Jahrhundert, legen ebenso Zeugnis ab von veränderten Nutzungsbedürfnissen der Domänenpächter. Sie bezeugen in Bezug auf das ehemalige Amtshaus die architektonische Haltung der herzoglichen Bauverwaltung in den 1860er Jahren.

Zur grünräumlichen Gliederung können Bestandsgehölze teilweise in die Planung einbezogen werden, soweit keine denkmalpflegerischen Belange dagegensprechen. Das Wohnen soll einen untergeordneten Stellenwert besitzen, Tätigkeiten im Sinne der Betriebsabläufe (Bauunterhalt und Gebäudemanagement, Waldbewirtschaftung, Gartenunterhalt) sollen sowohl im Hinblick auf die

Betriebszeiten als auch das entsprechende Verkehrsaufkommen sowie hinsichtlich emittierender Lager- und Reparaturtätigkeiten mischgebietstypische Emissionen nicht überschreiten. Damit ist es das Ziel, eine städtebauliche Fehlstelle im Siedlungsbereich der Stadt Wörlitz zu beheben, dabei die wirtschaftlichen Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen und den im öffentlichen Interesse stehenden Denkmalerhalt mit adäquaten Nutzungseinheiten und –angeboten zukunftsfähig abzusichern.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Ein wesentliches Anliegen zur Herausbildung einer neuen stadträumlichen Qualität im Zusammenhang mit dem angedachten Nutzungsportfolio ist hauptsächlich die Eingrünung des Plangebietes im Zusammenhang mit den sondergebietstypischen Nutzungsoptionen. Gewollt ist die Integration der Domäne in den Ortsrandbereich und dabei die Akzentuierung über entsprechende Gehölze. Daher wird der östlich des Amtshauses befindliche, im 19. Jahrhundert entstandene ehemalige "Lustgarten" als Gesamtfläche erhalten. Die gewünschte Wirksamkeit des Ensembles, ausgehend von den umgebenden Straßenzügen und Wegeverläufen bedeutet ggf. allerdings dort auch die anteilige Entnahme von Gehölzen, um Sichtbeziehungen wieder herauszuarbeiten. Damit werden Anpflanzungsbereiche dem Primat der Denkmalpflege folgend gestaltet und ausgeführt werden müssen.

Ungeachtet dessen ist die Baumschutzsatzung des Stadt Oranienbaum-Wörlitz für den vorliegenden Plangeltungsbereich anzuwenden.

5.3 Verkehrskonzept

Für eine zeitgemäße Nutzbarkeit des Standortes ist eine zweckentsprechende Verkehrserschließung elementar. Gleichzeitig soll die Verkehrsbelastung so gering wie möglich gehalten werden, was eine vollständige verkehrsorganisatorische Neuordnung für das Plangebiet auslöst. Damit einhergehend sollen auch die Verkehrsarten Fuß- und Radverkehr auf entsprechenden Wegeverläufen an Attraktivität gewinnen. Zufahrts- und Betretungserlaubnisse werden jedoch unabhängig von vorliegendem Bebauungsplan im Einzelfall über privat- bzw. verkehrsrechtliche Anordnungen zu lösen sein.

Der Straßenraum der Erdmannsdorffstraße soll in seinem jetzigen Bestand erhalten bleiben. Er ist ausreichend dimensioniert, um die Verkehrserfordernisse resultierend aus den zukünftigen Nutzungen vollständig bewältigen zu können.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich aufgrund der Neuordnung im Plangebiet keine Optionen für geänderte Linienführungen.

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

5.4 Planungsalternativen

Aufgrund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangebiet und der im Grunde konsensualen Sicht seitens des Planungsträgers hinsichtlich der Notwendigkeit, einen eklatanten städtebaulichen Missstand im Stadtgebiet Wörlitz beseitigen zu wollen, stellen sich für die Stadt Planungsalternativen in grundsätzlicher Art für die Neuordnung des Gebietes nicht. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses gab es jedoch vielfältige Diskussionen zur zukünftigen Nutzung des Domänenareals und damit zu möglichen Erschließungsrahmenbedingungen.

Letztlich ist die Chance zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Form der leerstehenden bzw. zu ergänzenden baulichen Substanz des ehemaligen Domänenstandortes mit der gefundenen Form der wirtschafts- und verwaltungsbezogenen Nachnutzung in Verbindung mit kulturellen Elementen sowie Anteilen des Wohnens für die touristische Erlebbarkeit eine Imageaufwertung für den Ortsteil Stadt Wörlitz.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich nach Überzeugung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, die beabsichtigten Nutzungen in allen Teilen als nachbarschaftsverträglich und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung maßstäblich in den Kontext der wohn-, gewerblich und freiraumbezogen genutzten Nachbarschaften einfügen werden.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO)

Ein wesentliches Anliegen des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" im Ortsteil Stadt Wörlitz ist es, wie bereits benannt, für einen vorgeprägten, mehr oder weniger kontinuierlich genutzten Altstandort, eine neue bzw. erweiterte Nutzungsoption zu eröffnen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Ergänzung der baulichen Anlagen zu schaffen. Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden im Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne" Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese erhalten die Zweckbestimmung "Verwaltung/Kultur/Tourismus". Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus dieser Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 bis 3 benannt. Der Verwaltungsbegriff steht im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine betriebsstättenbezogene Verwaltungsnutzung der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz (vgl. Kap. 1). Damit versteht sich die Verwaltungsnutzung als eine "Infrastrukturdrehscheibe" für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich.

Die drei Sondergebiete bilden perspektivisch im Ergebnis des Gesamtvollzuges des Bebauungsplanes eine sowohl baulich-funktionale als auch gestalterische Einheit. Die differenzierte Zuordnung von zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Sonstigen Sondergebieten steht damit also nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Zweckbestimmung des Gesamtareals der ehemaligen Domäne.

So liegt der Schwerpunkt im Sonstigen Sondergebiet SO 1 auf der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden und Anlagen der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, die benötigt werden, um den Bauunterhalt und das Gebäudemanagement im Gartenreich sicherzustellen, die Wald- und Wiesenbewirtschaftung (auch mit Nutztieren)³ zu operationalisieren sowie einen Bereich zu etablieren, der dem Unterhalt der gärtnerischen Anlagen, insbesondere der Insel "Stein", verpflichtet ist. Außer einer Unterbringung einer kleineren Zahl von Weidetieren (Unterstand im Winter) wäre hier auch ein zeitweises Unterstellen von Pferden anderer Eigentümer denkbar (Einsatz zur Parkpflege oder bei forstlichen Arbeiten). Die textliche Festsetzung regelt die Zulässigkeit der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen, eröffnet aber auch die Option Ausstellungsflächen sowie saisonale Veranstaltungsformate im Sinne der touristischen Erlebbarkeit außerhalb von Gebäuden zukünftig in die Hofsituation zu integrieren. Schwerpunktmäßig soll in diesem Sonstigen Sondergebiet der denkmalgeschützte Gebäudebestand mit den zugehörigen Hofflächen erhalten und vervollständigt werden.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind es ebenfalls die vorgenannten Betriebseinheiten der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, welche fernerhin hier Raum greifen können. Jedoch sollen Ausstellungsräume bzw. -flächen hier bereits einen größeren Stellenwert erlangen können und es soll perspektivisch bspw. die Möglichkeit bestehen, die Bewirtschaftungsweisen in der Landwirtschaft des 18. Jahrhunderts für die Gäste der Kulturstiftung nachvollziehbar werden zu lassen, aber auch generell die Funktion und Arbeitsweise von Domänen in dieser Zeitepoche zu erläutern. Zusätzlich ist auch die Inanspruchnahme von Hofflächen für saisonale Veranstaltungsformate in kultureller Hinsicht möglich. Die städtebauliche Zielstellung hierfür ist identisch zu den o. g. Ausführungen im Zusammenhang mit dem SO 1.

Ungeachtet dessen, besitzt die gegenwärtig in diesem Bereich etablierte Wohnnutzung auch weiterhin Bestandsschutz, wobei das Wohnen zukünftig in diesem Sonstigen Sondergebiet den in der textlichen Festsetzung formulierten Stellenwert erhält. Dabei gibt der Bebauungsplan eine entsprechende Flexibilität sowohl für das Dauerwohnen als auch für einen zeitlich befristeten Wohnaufenthalt für die Zukunft vor. Aufgrund der Charakteristik des Bebauungsplanes

³ Weidetiere (Schafe und Ziegen) sowie weitere Nutztiere (Pferde) gehören zur Bildkomposition auch der Parkbilder der Wörlitzer Anlagen. Daher wurde im ausgehenden 20. Jh. auf eine Wiederbelebung der Tierhaltung bzw. des Einsatzes von Nutztieren zur Parkpflege hingearbeitet (denkmalpflegerisches Konzept "Historische Landwirtschaft"). Die Domäne stellt für diese wichtige Komponente der Erhaltung und Präsentation individueller Wertigkeiten des Gartenreiches Dessau-Wörlitz und der Wörlitzer Anlagen im Besonderen einen wichtigen Bezugspunkt dar. So kann dort unmittelbar an die historische Bestimmung des baulichen Ensembles angeschlossen und die notwendige funktionale (räumliche) Verknüpfung mit dem Park sichergestellt werden.

als Angebotsbebauungsplan ist in diesem Sonstigen Sondergebiet erst mittelfristig und ggf. auch sukzessive von einem Nutzungswandel auszugehen. Die städtebauliche Zielstellung soll sich aber bei zukünftigen Nutzungsänderungen als verbindlich vorgegeben durchsetzen können. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist sich bewusst, dass eine Neuordnung im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO 2 voraussichtlich nur über eine Änderung der Eigentumssituation herbeigeführt werden kann.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 3 stehen Nutzungsoptionen für kulturelle Zwecke, ausgehend vom Etablieren eines Touristenempfangs bis hin zu Ausstellungsräumen im Vordergrund. Bei Bedarf sollen aber auch Räumlichkeiten für Lagernutzungen im Zusammenhang mit den Verwaltungsnutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Der touristisch interessanteste Teil wird dabei im Sinne der städtebaulichen Zielstellung auf den Nutzungen im Zuge der wieder errichtbaren seitlichen Bauten zum ehemaligen Verwalterhaus liegen. Mit der Ergänzungsbebauung besteht das mittel- bis langfristige Ziel, dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Bauensembles aus der Erdmannsdorffzeit wieder so nah wie möglich zu kommen.

Die im ehemaligen Verwalterhaus seit dem Jahr 2018 genehmigte Nutzung zu Wohnzwecken soll auch fernerhin Bestand haben können. Bei Bedarf ist in diesem Gebäude auch die Einrichtung von Ferienwohnungen in begrenzter Anzahl zulässig. Da die Stärkung der touristischen Erlebbarkeit des Gesamtareals städtebauliches Ziel der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist, wird diese Option explizit als zulässig im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinweise:

- Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.10.2012 (GVBl. LSA S. 510) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 WG LSA erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor

Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bestehenden denkmalgeschützten baulichen Anlagen und wird auch fernerhin im Hinblick auf die Gebäudekubaturen den denkmalpflegerischen Anforderungen zu entsprechen haben. Jedoch setzt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz eine Grundflächenzahl fest, die in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 aufgrund der beabsichtigten Nutzungsintensität und der hierfür zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche bei Bedarf überschritten werden kann.

Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll im Hinblick auf die überbaubare Grundfläche auf den zur Verfügung stehenden Baugrundstücken ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen und ist im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsspektrum ausreichend. Dies wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der mit dem Plangeber kooperierenden Kulturstiftung Dessau-Wörlitz abgestimmt.

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz setzt darüber hinaus die Geschossigkeit fest. Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt unter Beachtung der bestehenden baulichen Situation im Hinblick auf die Nutzungsergänzungen in Verbindung mit den denkmalpflegerischen Anforderungen aus städtebaulichen Gründen. Eine Verknüpfung der Festsetzungen zur Geschossigkeit mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen stellt sich durch die im herausragenden öffentlichen Interesse stehenden denkmalpflegerischen Rahmenvorgaben als entbehrlich dar.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird im vorliegenden Bebauungsplan als geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude bzw. Hausgruppen im Bestand wie auch im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes werden Längen über 50 m aufweisen und so mit Blick auf das Wiedererstehen der historischen Baustrukturen daherkommen. Diese in Teilen bereits noch heute vorhandenen und zukünftig weiter zu vervollkommnenden Baustrukturen korrespondieren mit dem über Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei beschreiben die Baulinien und Baugrenzen die für die Bestands- bzw. Ergänzungsbauung zur Verfügung stehenden Baufelder, welche erforderlich sind, um die Bausubstanz in ihrem historischen Erscheinungsbild (wenn auch in neuer Nutzungsform) wiedererstehen zu lassen. D. h., es erfolgt die Aufnahme historischer Bezüge mit Blick auf die heutigen Baustrukturen, bei welchen in Teilen durchaus abweichend vom gegenwärtig anzutreffenden Bestand die Baulinienverläufe festgesetzt werden. Das trifft in gewisser Weise auch

für die Baugrenzen zu. Diese umschreiben zum einen eine mögliche wiederherstellbare bauliche Ecksituation im Nordwesten des Plangebietes, andererseits werden die baulichen Erweiterungen des Verwalterhauses im 19. Jahrhundert davon erfasst:

"Nach manchen vorausgegangenen Baumaßnahmen an den Wirtschaftsbauten wurde das Verwaltungs- und Wohngebäude des Wörlitzer Amtshofes 1863/64 beidseitig um je eine Achse verbreitert. Es handelt sich hierbei um eine überaus geschickte Lösung, die dem Kernbau seine Dominanz beließ. Die als Ausdruck der erhöhten Wirtschaftskraft unter dem Amtmann Rudolf Nobiling durch den Architekten Friedrich Schröter vorgenommenen Um- und Erweiterungsbauten geben in ihrer grundlegenden Bedeutung für die Stadt und das Gartenreich einen Hinweis auf den heute erwarteten Umgang mit dem überkommenen Komplex des Amts- und Wirtschaftshofes, dessen Wiederherstellung und Erhaltung als Einheit Ziel aller künftigen Planungen sein sollte."⁴

D. h., die Anbauten sind in Detail und Ausführungsqualität für ihre Zeit Bautypisch, sind ursprünglich nicht zufällig errichtet worden, sondern ihre Merkmale zeigen, dass es 1864 eine genaue Auseinandersetzung mit den Eigenschaften des Bestandsbaus gab und einen Willen von Bauherrn und Entwerfer, dem Erscheinungsbild und der Substanz des Kernbaus bei der Veränderung Respekt zu erweisen. Es handelt sich somit um eine besondere Form des respektvollen Weiterbaus am Bestand.

Die denkmalpflegerische Zielstellung, insbesondere des Denkmalrahmenplanes als informelle fachrechtliche Grundlage der Gartendenkmalpflege und die weitergehenden Ausführungen in der wissenschaftlichen Abhandlung von Harald Kleinschmidt, denen das vorstehende Zitat entnommen wurde, macht sich die Stadt Oranienbaum-Wörlitz in diesem Zuge zu eigen. Das bedeutet, dass Baustrukturen/-kubaturen, die gegenwärtig über die durch Baulinien sowie Baugrenzen gekennzeichneten Baufeldbegrenzungen hinausragen, Bestandschutz haben, solange bis eine geänderte bauliche Nutzung in den jeweiligen Bereichen Raum greift. Das betrifft insbesondere die derzeit anteilig zum Wohnen genutzten Gebäude im Bereich der Flurstücke 170 und 171.

Auch der Wiederaufbau der Seitenflügel nordöstlich und südwestlich des Amtshauses sowie der verloren gegangenen Torportale nach historischem Vorbild sollte möglich sein. Mit einem klugen bauplanerischen Konzept kann nach Überzeugung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Komplettierung des Domänenhofes somit vollständig gelingen. Im Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz ist die Wiederherstellung der Raumkanten der Gesamtanlage als denkmalpflegerisches Ziel formuliert. Inhalt des Denkmalrahmenplanes ist nicht, dass eine Rekonstruktion der Seitenflügel erfolgen soll, sondern er schlägt lediglich die Wiederherstellung der Raumkante vor. Ungeachtet dessen setzt die Entwicklung des Gesamtensembles (unter denkmalschutzfachlichen

⁴ Prof. Dr. Dieter Dolgner, Halle/Saale in: Das Amt Wörlitz – Geschichte und Baugeschichte, Harald Kleinschmidt

Motiven) die methodische und fundierte Grundlage der denkmalpflegerischen Zielstellung voraus (in Fortschreibung und Detaillierung des Denkmalrahmenplanes).

Durch das zeitlich unbefristet vorgegebene Baurecht des Bebauungsplanes hält es die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im vorliegenden Fall für angemessen, ihre städtebauliche Zielstellung in Verbindung mit dem öffentlichen Interesse an einer denkmaladäquaten Umstrukturierung des Domänenareals, mit durchaus restriktiven Baulinienverläufen, im Zusammenhang mit den Verpflichtungen aus dem Welterbestatus heraus, Gegenstand des Bebauungsplanes werden zu lassen. Sollte es fernerhin einmal geänderte denkmalfachliche Sichtweisen geben, erleichtern die Baugrenzenverläufe ggf. dann als sinnvoll anzusehende Rückbauten bestehender Bausubstanz.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baulinien durch entsprechende Bauteile wird adäquat zum gegenwärtigen Bestand über eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme einer geometrisch abgegrenzten Teilfläche, nicht zulässig. Das begründet sich aus dem Charakter der Vierendeihofsituation, welche in Bezug auf die Freiflächen eine hohe Nutzungsflexibilität verlangt und bei der der Gesamteindruck des Wirtschaftshofes mit seinen Freiflächennutzungen nicht durch über die Hoffläche verstreute einzelne bauliche Nebenanlagen verwischt werden soll. Hierzu besteht aufgrund der konzeptionellen Vorstellungen der mit der Stadt Oranienbaum-Wörlitz kooperierenden Kulturstiftung Dessau-Wörlitz auch kein Anlass. So ist innerhalb des Domänenhofes ein Bereich für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO abgegrenzt, der in kompakter Form am Standort der ehemals hier befindlichen Baulichkeiten des "Schweinehofs" die benötigten Nebennutzungen in baulicher Form bündeln kann. Anderes gilt für die (technischen) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, 2 BauNVO, die je nach Bedarf entsprechend im Bereich der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zulässig sein sollen.

Nicht nur im Zusammenhang mit den Nebenanlagen orientiert der Bebauungsplan auch auf eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen der Plangebietsentwicklung. Die räumlichen Verhältnisse aus der Struktur des Plangebietes heraus bieten hierzu gute Voraussetzungen, sodass die Stadt Oranienbaum-Wörlitz auch im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes sehr bewusst einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens der klimaangepassten Stadtentwicklung unter Bezugnahme auf die Klimaschutzklausel des BauGB im vorliegenden Bebauungsplan als umsetzbare Option festsetzungsbezogen vorgibt.

Die diesbezüglichen Regelungen entsprechen der gewachsenen Bedeutung der Anpassung an die Folgen des Klimawandels innerhalb der Bauleitplanung, hier konkret in Bezug auf die Ausgestaltung der Klimaschutzziele der Stadt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Photovoltaikanlagen (s. u.) und Nutzung der Erdwärme. Damit stellt sich dieser Festsetzungskontext explizit als klares Bekenntnis zur Energiewende dar und wird als Maßnahme zur planungsrechtlichen Absicherung im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO₂-Ausstoßes im Bebauungsplan Kontext festgesetzt.

Die Errichtung von Windkraftanlagen ist nicht zulässig, da sich diese nicht als vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild zeigen würden.

KFZ-Stellplätze, die sich aufgrund der zukünftig ausgeübten Nutzung als notwendige Stellplätze gemäß BauO LSA oder aus den Betriebsabläufen im Sinne von technischem Equipment vorzuhalten zeigen, sind im Bereich der Sonstigen Sondergebiete 1 und 2 im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen integrierbar. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, gebäudeintegriert Garagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen einzurichten. Hierbei sind auch Garagen für Wirtschaftsfahrzeuge, nicht nur für PKW, zulässig.

Um die heutigen bzw. zukünftig vorhandenen Gebäudevorflächen westlich des ehemaligen Verwalterhauses von ruhendem Verkehr freizuhalten, wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass dieser im erforderlichen Umfang auf der Ostseite im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (bei Bedarf) zu integrieren ist. Auch hier gilt der Verweis auf die notwendigen Stellplätze im Sinne der Nutzungserfordernisse der Gebäude und baulichen Anlagen. Das Vorhalten von Stellplätzen für Besucher des Gartenreiches/der Wörlitzer Anlagen allgemein ist mit den Zuordnungsfestsetzungen für die Stellplätze im Plangebiet nicht gemeint. Eine entsprechende textliche Festsetzung regelt den Sachverhalt.

Des Weiteren ergeht ein Hinweis zu Photovoltaik- respektive Solarthermieanlagen. Diese werden sich zum Schutz der UNESCO-Weltkulturerbestätte aus denkmalfachlicher Sicht im Plangebiet des Bebauungsplanes reglementiert darstellen. Die Kulturlandschaftsbestandteile, die von der UNESCO mit dem besonderen, hervorgehobenen Schutzstatus eines Welterbes versehen sind, verlangen auch bei derartigen Baumaßnahmen eine überdurchschnittliche Sorgfalt. Die Frage, in welcher Form von einer baulich untergeordneten Zulässigkeit derartiger Anlagen im Rahmen der Gestaltung der baulichen Anlagen des Plangebietes im Zuge seiner Umsetzung ausgegangen werden kann, wird durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz der fachlichen Expertise der Denkmalpflege überantwortet. Damit unterliegt auch die Gesamtheit der Nebenanlagen im hierfür gekennzeichneten Bereich des Hofes mit ihrer konkreten Zweckbestimmung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes der noch zu erarbeitenden denkmalpflegerischen Zielstellung.

Ungeachtet dessen ist die Stadt Oranienbaum-Wörlitz zuversichtlich, dass es im Planungskontext des Bebauungsplanes Möglichkeiten geben wird, dem Anspruch einer nachhaltigen Plangebietsentwicklung auch mittels der Nutzung erneuerbarer Energien, wie vorstehend ausgeführt, Rechnung tragen zu können.

6.1.5 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

a) öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Eine grundlegende Änderung der Verkehrserschließungssituation für den Bereich der ehemaligen Domäne ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" nicht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig direkt über Anbindungen an die Erdmannsdorffstraße (K 2042) aus südlicher Richtung.

Der im Straßenseitenraum der Erdmannsdorffstraße angelegte Fußwegverlauf wird in unveränderter Form Gegenstand des Bebauungsplanes.

Gequert wird die öffentliche Verkehrsflächenfestsetzung (Fußweg entlang der Erdmannsdorffstraße) durch einen entlang des westlichen Plangeltungsbereichs nach Norden verlaufenden Anliegerfahweg. Dieser mit Betonplatten belegte Fahweg dient fernerhin sowohl der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes SO 1 bzw. SO 3 bei Bedarf von Norden her, er ist aber auch Zufahrtsweg für die Erreichbarkeit der westlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Grundstücke bzw. für Landwirtschaftsverkehre übernimmt der Anliegerfahweg auch Erschließungsfunktionen im Rahmen der Feldbewirtschaftung. Darüber hinaus ist der Weg für Fußgänger nutzbar, wenngleich nicht explizit für diese Nutzung gegenwärtig ausgeschildert.

Gegebenenfalls ist der Anliegerfahweg mit verkehrslenkenden Einrichtungen zu ergänzen, da bei einer Breite von unter 4,00 m maximal der Begegnungsfall PKW-PKW gewährleistet werden kann.

Für die Erschließung des Domänenhofes mit Traktoren bzw. derartige Fahrzeuggespanne ist nach Prüfung der räumlichen Verhältnisse festzustellen, dass eine Anfahrt/Abfahrt über die Nordwestecke des Plangeltungsbereiches die Inanspruchnahmenotwendigkeit des Flurstücks 158, Flur 15, Gemarkung Wörlitz nach sich zieht. Die Schleppkurvenüberprüfungen hierzu zeigen die nachfolgenden Abbildungen.



Simulation Traktor mit Anhänger – Einfahrt in den Domänenhof
Quelle: Ingenieurbüro Kempa, Dessau, November 2023



Simulation Traktor mit Anhänger – Ausfahrt aus dem Domänenhof
Quelle: Ingenieurbüro Kempa, Dessau, November 2023

Die Parameter des Traktors mit Anhänger entsprechen dem in Gebrauch befindlichen Fahrzeugtyp, der für die zukünftige Nutzung im Plangebiet auch Verwendung finden soll. Da dieser bei der Wiedererrichtung der Torportale zwischen Erdmannsdorffstraße und Domänenhof nicht durch die Toröffnungen hindurchpassen wird, erfolgt bereits an dieser Stelle der Hinweis auf eine gegebenenfalls erforderliche privatrechtliche Regelung zur Inanspruchnahmemöglichkeit des v. g. Flurstücks für fahrverkehrliche Zwecke im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Somit wird die Neuanlage von Verkehrsflächen öffentlicher oder privater Art im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Grundsätzlich geht es der Stadt Oranienbaum-Wörlitz darum, Verkehrssicherheit im Rahmen der Grundstückerschließung aufrechtzuerhalten und die Zufahrtsrelationen zu den jeweiligen Grundstücken übersichtlich und in benutzerfreundlicher Ausprägung zu sichern bzw. entstehen zu lassen.

b) Geh- und Fahrrechte

Im Sinne der Weiterführung des von der Insel "Stein" von Norden auf das ehemalige Domänenareal zulaufenden Fußweges wird am westlichen Abschluss der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ein Gehrecht für eine Fußwegverbindung für die Allgemeinheit in Richtung Erdmannsdorffstraße gesichert. Diese latent bereits heute bestehende Fußwegverbindung soll der Allgemeinheit auch fernerhin zur Verfügung stehen und stellt sich als historischer Wegeverlauf (ab dem 19. Jahrhundert) entlang der Ostgrenze des Domänenareals zur Erdmannsdorffstraße dar. Er wurde im Zuge der Erweiterung der parkartig angelegten Erweiterung mit dem "Lustgarten" von der Ostseite des ehemaligen Verwalterhauses weiter nach Osten verschoben und entlang der Grenze zum Flurstück 165, Flur 15, Gemarkung Wörlitz verlaufend angelegt. Er steht heute unter Denkmalschutz.

Ein weiteres Geh- und Fahrrecht wurde im Bereich des Flurstücks 149 für Landwirtschaftsverkehre, Feuerwehr und Rettungsdienste sowie die Anlieger der Sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO 3 und den allgemeinen Fußgängerverkehr gesichert. Hieran schließt ein Geh- und Fahrrecht für Feuerwehr und Rettungsdienste sowie die Anlieger des Sonstigen Sondergebietes SO 3 an. In diesem Bereich verlief einstmals der "Herrenweg", die Haupteinschließung des Verwalterhauses. Heute besitzt das Geh- und Fahrrecht neben der Funktion der Grundstückerschließung bzw. des zugehörigen Gartens u. a. die Aufgabe, Feuerwehr und Rettungsdiensten die Zufahrt in den nördlichen Teil des Plangebietes im Bedarfsfall zu ermöglichen. Der Ausbau dieser Zufahrtsrelation muss nicht in befestigter Form erfolgen, jedoch muss eine entsprechende Tragfähigkeit gegeben sein (vgl. Kap. 6.3.2). Ggf. ist das heute zur Erdmannsdorffstraße in der Grundstücksmauer vorhandene Tor in seiner Breite anzupassen.

Damit sind die aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zu begünstigenden Verkehre benannt, womit sich im Ergebnis der Planung die anliegenden Grund-

stückseigentümer und Flächenbewirtschafter bei der Erreichbarkeit ihrer jeweiligen Liegenschaften nicht schlechter stellen werden als zuvor. Zusätzliche Verkehrserfordernisse kann die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Hinblick auf die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes nicht erkennen. Die jeweiligen Flächen sind für die hier erwartbaren Verkehre mit ausreichender Breite bemessen bzw. bereits im Bestand vorhanden. In Verbindung mit den an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsanlagen bieten die gesicherten Geh- und Fahrrechte Optionen potenzieller Erreichbarkeiten der zum Plangeltungsbereich benachbart gelegenen Nutzungen.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass für Hausanschlussleitungen keine Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert werden. Die Leitungsverläufe wurden nachrichtlich übernommen auf der Planzeichnung dargestellt, um bei Baumaßnahmen eine entsprechende Anstoßwirkung zu erzielen (vgl. auch Kap. 6.3.5 bis 6.3.7).

c) Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht gesondert festgesetzt. Betriebsbezogenes Mitarbeiterparken sowie das Anwohnerparken bzw. das Abstellen von Fahrzeugen von Service-dienstleistern, der Eigentümer und Nutzer der ehemaligen Domäne wird entsprechend den Erfordernissen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. den Grundstückszufahrten sicherzustellen sein. Für Besucher stehen die in der Erdmannsdorffstraße befindlichen öffentlichen Parkplätze in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

d) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gegenwärtig über Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs im Bereich der Erdmannsdorffstraße erschlossen. Die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle befindet sich südöstlich des Plangebietes in der Erdmannsdorffstraße, in rund 100 m Entfernung.

6.1.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die östlich des ehemaligen Verwalterhauses gelegene bungalowartige Bebauung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft überplant. Damit beabsichtigt ist die Beräumung der Fläche, damit das historische Amtshausensemble von Osten her wieder einsehbar wird und den mit der ursprünglichen Gestaltung von Gebäude und Außenbereich beabsichtigten repräsentativen Charakter wieder entfalten kann.

Die städtebaulich-landschaftsplanerische Zielstellung besteht darin, eines Tages die sehr repräsentative Ansicht des ehemaligen Verwalterhauses mit seinen angrenzenden Gebäuden im Maßstab des von Erdmannsdorff entworfenen

und im 19. Jahrhundert weitergeführten Architekturensembles wieder vollständig erlebbar werden zu lassen. Diese für den historischen Ortseingangsbereich der Stadt Wörlitz überaus wesentliche, baugestalterische Auftaktsituation wird nach Überzeugung der Stadt am besten Präsenz erlangen, wenn die historische Landnutzung in deren östlichem Vorbereich wiederhergestellt würde. Insofern entscheidet sich die Stadt Oranienbaum-Wörlitz für die Überplanung der baulichen und Grünanlagen in Form einer Fläche für die Landwirtschaft. Die Bestimmung weiterer konkreter Maßnahmen zur Erlangung dieses Zieles bleibt Aufgabe einer denkmalfachlich-methodisch zu erarbeitenden denkmalpflegerischen Zielstellung.

6.2 Grünordnung

Das landschaftsbezogene Entwicklungsziel ist die mittel- bis langfristige Wiederherstellung der aus Richtung Osten freien Einsehbarkeit des Verwalterhausbereiches in seiner im venezianischen Landhausstil repräsentativ wirkenden Form. Die Ostseite des Verwalterhauses mit der hier befindlichen Freitreppe mit Säulenportikus ist gegenwärtig entgegen ihrer Bedeutung als eine herausragende Architekturleistung des 18. Jahrhunderts im Zusammenhang mit der Anlage der ehemaligen Domäne hinter Bäumen und Gebüsch versteckt und so dem Ortsbild von Wörlitz wie auch den Sichtbeziehungen im Gartenreich in seiner Erlebbarkeit weitgehend entzogen. Die bauzeitlich beabsichtigte "visuelle Sensibilisierung" des Betrachters kann somit im Bestand nicht erfolgen. Der Bebauungsplan sieht über entsprechende Maßnahmen vor, dem abzuhelpen.

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

- Nachnutzung vorhandener Bauflächen und Infrastruktur im Siedlungsbereich zur Vermeidung von Flächenfraß und Landschafts-/Freiflächenverbrauch,
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, sofern denkmalrechtlich zu rechtfertigen,
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle,
- Beachtung des Gebietscharakters bei Bauform und Materialien,
- Durchgrünung der Baugebiete in denkmaladäquatem Umfang,
- grüngestalterische Anbindung/grüngestalterischer Übergang an die nördliche und östliche landschaftliche Umgebung unter besonderer Beachtung der Belange des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz.

Der Bebauungsplan sichert und regelt die grünordnerischen Planungsziele mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie durch Flächenumgrenzungen mit Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen inner- und außerhalb der Baugebiete. Textliche Festsetzungen regeln die Art und Ausgestaltung der grünordnerischen Maß-

nahmen und weiterer, nicht zeichnerisch darstellbarer Maßnahmen, z. B. zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächen.

Zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Bebauung und Neuversiegelung sind neben den im südöstlichen Plangeltungsbereich vorgesehenen Rückbaumaßnahmen (vornehmlich auf den Freizeitgrundstücken) auch Maßnahmen außerhalb vorgesehen. Auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei, ca. 150 m nordwestlich der Domäne, sollen Gebäude abgebrochen und Fundamente entfernt werden, so dass dort eine flächige Begrünung stattfinden kann.

Im südöstlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Hierbei steht die Flächenentsiegelung der aufstehenden baulichen Anlagen sowie befestigter Wegeverläufe im Vordergrund, so dass fernerhin eine Flächenbewirtschaftung, wie heute in landwirtschaftlicher Form angrenzend, auch auf diesen Teilflächen erfolgen kann. Die linearen Grünstrukturen des Gartenreichs Dessau-Wörlitz werden damit über den hiesigen Bebauungsplan gestärkt und weiterentwickelt. Mit dem anteiligen Erhalt und der Entwicklung neuer Strukturen soll ein harmonisch fließender Übergang zur umgebenden Landschaft vermittelt werden.

Die baulichen Anlagen mit ihrem Grünbestand besitzen damit weiterhin im gegenwärtig zur Kenntnis zu nehmenden Umfang Bestandsschutz, womit der hiesige Bebauungsplan ein mittel- bis langfristiges Nutzungsszenario entwirft, welches nach gegenwärtigem Ermessen wahrscheinlich nur im Zuge der Änderung der Grundstückseigentumssituation zu erreichen ist. Dessen ist sich die Stadt bewusst, gibt jedoch mit vorliegendem Bebauungsplan im Ergebnis der Abwägung dem überragenden öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung der historischen Gartenreichssituation im in Rede stehenden Bereich den Vorrang vor der Beibehaltung der bestehenden Nutzungssituation.

6.3 Ver- und Entsorgung

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

6.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches aus dem Straßenzug Erdmannsdorffstraße an die Baugebiete herangeführt

wird. Dabei kann die sanitäre Trinkwasserversorgung für das Plangebiet nur über eine innere Erschließung sichergestellt werden.

Mit dem Versorgungsträger (Heidewasser GmbH) sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnung abzustimmen. Bei der Planung auf privaten Grundstücken ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Heidewasser GmbH für die Trinkwasserleitung einzutragen. Es ist bei der Planung darauf zu achten, dass jedes Grundstück einen unmittelbaren Anschluss an das Straßengrundstück besitzt.

Der gewerbliche Trinkwasserbedarf ist gesondert im Einzelfall unter Angabe bestimmter Abnahmeparameter zu prüfen. Der Erschließungsvertrag zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch den Versorgungsträger.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung⁵, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

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

Hinweis:

Der vorhandene Trinkwasserhausanschluss zum Nebengebäude der Erdmannsdorffstraße 204A darf bis zur Beendigung der hier bestehenden Nutzung nicht überbaut werden. Die Kosten für ggf. notwendige Umverlegungsmaßnahmen trägt der Verursacher der neuen Baumaßnahme.

6.3.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird für die im Plangebiet vorhandene Bebauung über Unterflurhydranten gewährleistet. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung

⁵ Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99)

und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eine Löschwassermenge von 800 l/min als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden; für Gewerbegebiete eine Löschwassermenge von 1.200 l/min als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz als untere Brandschutzbehörde des Landkreises Wittenberg abzustimmen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 14 BauO LSA).

Zu beachten ist, dass Hydranten grundsätzlich lediglich technischen Zwecken dienen und nicht der Löschwasserbereitstellung. Die Heidewasser GmbH teilt mit, dass eine Entnahme von Trinkwasser nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen kann. Damit ist Löschwasser aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH grundsätzlich nicht verfügbar. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden. Somit ist zwar faktisch eine Wasserentnahme aus Hydranten für Löschzwecke anfänglich im Einzelfall möglich, dies ist jedoch nicht auf den Grund- oder Objektschutz anrechenbar. Der Löschwassernachweis ist somit durch die Gemeinde für den Grundsatz durch andere Löschwasserentnahmestellen zu führen (z. B. Löschwasserbrunnen, -teiche, -zisternen o. ä.).

Hinweise:

- Der Löschwasserbedarf im Grundsatz ist gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG LSA⁶ durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Dies hat im Rahmen der Objektplanung für Hydranten durch einen Leistungsnachweis des Versorgers, für Saugbrunnen durch ein aktuelles, qualifiziertes Brunnenprüfprotokoll gemäß DIN 14220, in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 DVGW (Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre oder für sonstige Löschwasserbevorratung mit einem Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erfolgen.
- Die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu den einzelnen Grundstücken mit vorhandenen und zulässigen Gebäuden muss sichergestellt werden. Insbesondere für das Hubrettungsfahrzeug müssen Aufstellflächen vorhanden sein. Der Einsatz tragbarer Leitern ist nicht in jedem Fall zulässig, da damit die Rettung bewegungseingeschränkter Personen aus Obergeschossen nicht möglich ist (vgl. auch Kap. 6.1.5 b).

6.3.3 Schmutzwasser

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im genutzten Umfang vollständig abwassertechnisch erschlossen. Eine zentrale Erschließung bisher nicht genutzter Grundstücke ist aber technisch möglich. Ein Schmutzwasserkanal befindet sich

⁶ Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

in der Erdmannsdorffstraße. Zukünftige Kanäle auf Privatgrundstücken bleiben Eigentum des Grundstücksbesitzers und sind von diesen zu betreiben und zu unterhalten. Die Abwasserbeseitigung hat über die zentralen Anlagen des WZV Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode zu erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann somit über das in der Erdmannsdorffstraße befindliche Kanalsystem erfolgen. Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgers (Wasserzweckverband Oranienbaum-Vockerode-Wörlitz) vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Abwassers im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen. Bevor Schmutzwassergrundstücksanschlüsse neu hergestellt, verändert oder erweitert werden, ist ein Entwässerungsantrag an den WZV Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode zu stellen.

6.3.4 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll ebenfalls vor Ort in den Randbereichen der Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Gemäß digitaler Geologischer Karte sind im Bereich des Plangebietes holozäne Auesedimente (Auelehm über Auesand und -kies) verbreitet. Der Grundwasserspiegel befindet sich in Oberflächennähe, weniger als 5,00 m unter Gelände. In der Umgebung abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen Grundwasser in Tiefen zwischen 2,00 und 4,00 m unter Gelände an.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG⁷) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Nach § 79b Satz 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Nach § 79b Abs. 2 WHG obliegt die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsanlagen den Trägern dieser Anlagen.

Nach § 69 Abs. 1 WG LSA i. V. m. § 46 Abs. 3 WHG ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

⁷ WHG - Wasserhaushaltsgesetz, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Dagegen ist für die Versickerung des auf den weiteren Flächen (u. a. Gewerbegebiet/Mischgebiete/Verkehrsflächen) anfallenden Niederschlagswassers die Entscheidung über eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG erforderlich, so auch im vorliegenden Plangebiet. Diese sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt somit eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Von der im Bebauungsplan umfassten Fläche werden mehr als 60% versiegelt. Die Wasserhaushaltsfunktionen werden unter den Versiegelungsflächen entsprechend eingeschränkt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als positiv bewertet.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 ist neben der erforderlichen Durchlässigkeit der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die konkrete Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Angaben zum Grundwasserstand erteilt der dafür zuständige Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

6.3.5 Elektroenergieversorgung

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

Hinweise:

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes stillgelegte Mittelspannungs- sowie Niederspannungsleitungen befinden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Errichtung von Torportalen an den Zugängen zum Domänenhof Leitungsumverlegungen notwendig werden.

6.3.6 Gasversorgung

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

Hinweise:

- Die im Zugangsweg zum ehemaligen Amtshaus verlegte Gasleitung ist eine Hausanschlussleitung und wird lediglich informell auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Errichtung von Torportalen an den Zugängen zum Domänenhof Leitungsumverlegungen notwendig werden.

Optional soll für den Standort allerdings ein Nahwärmenetz auf der Basis von Erdwärme hergestellt werden können. Hierzu können die Hofflächen des Plangebietes von einem Sondernetz unterlagert werden, welches über eine Nahwärmezentrale (im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes) die Wärmezuführung der einzelnen Baugrundstücke sichert. Die entsprechenden Festsetzungen hierzu sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Das System würde die Bereitstellung der Raumwärme im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu 100% aus erneuerbarer Energiequellen ermöglichen. Damit ist bspw. die Voraussetzung erfüllt, umfangreich KfW-Programme zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vorstehenden Sinne keinen Anschlusszwang bewirkt, jedoch eine wirtschaftlich wie umweltfachlich sinnvolle Option der plangebietsbezogenen Wärmeversorgung bereitstellt.

Für die Medienverlegung ist eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung erforderlich.

6.3.7 Telekommunikation

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

Eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Zur Versorgung der Sondergebiete mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes erforderlich.

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

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Errichtung von Torportalen an den Zugängen zum Domänenhof Leitungsumverlegungen notwendig werden.

Allgemein gilt:

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

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur vermieden werden und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

6.3.8 Abfallentsorgung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Der auf den Grundstücken anfallende Hausmüll ist gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Sonstigen Sondergebiete des Bebauungsplanes können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden (entlang der Erdmannsdorffstraße).

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

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes⁸).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im

⁸ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. I Nr. 56)

Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).

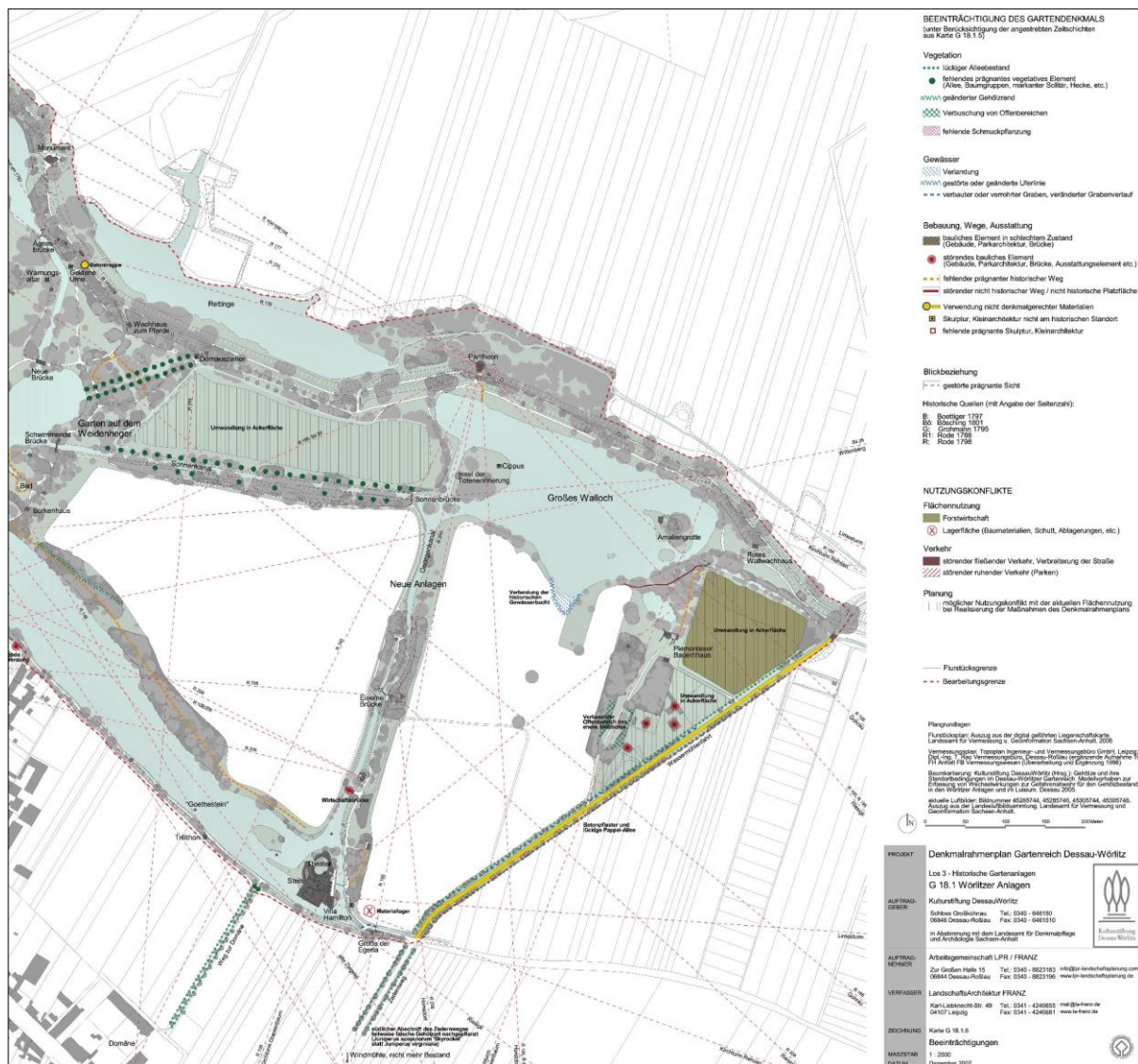
4. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
5. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
6. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

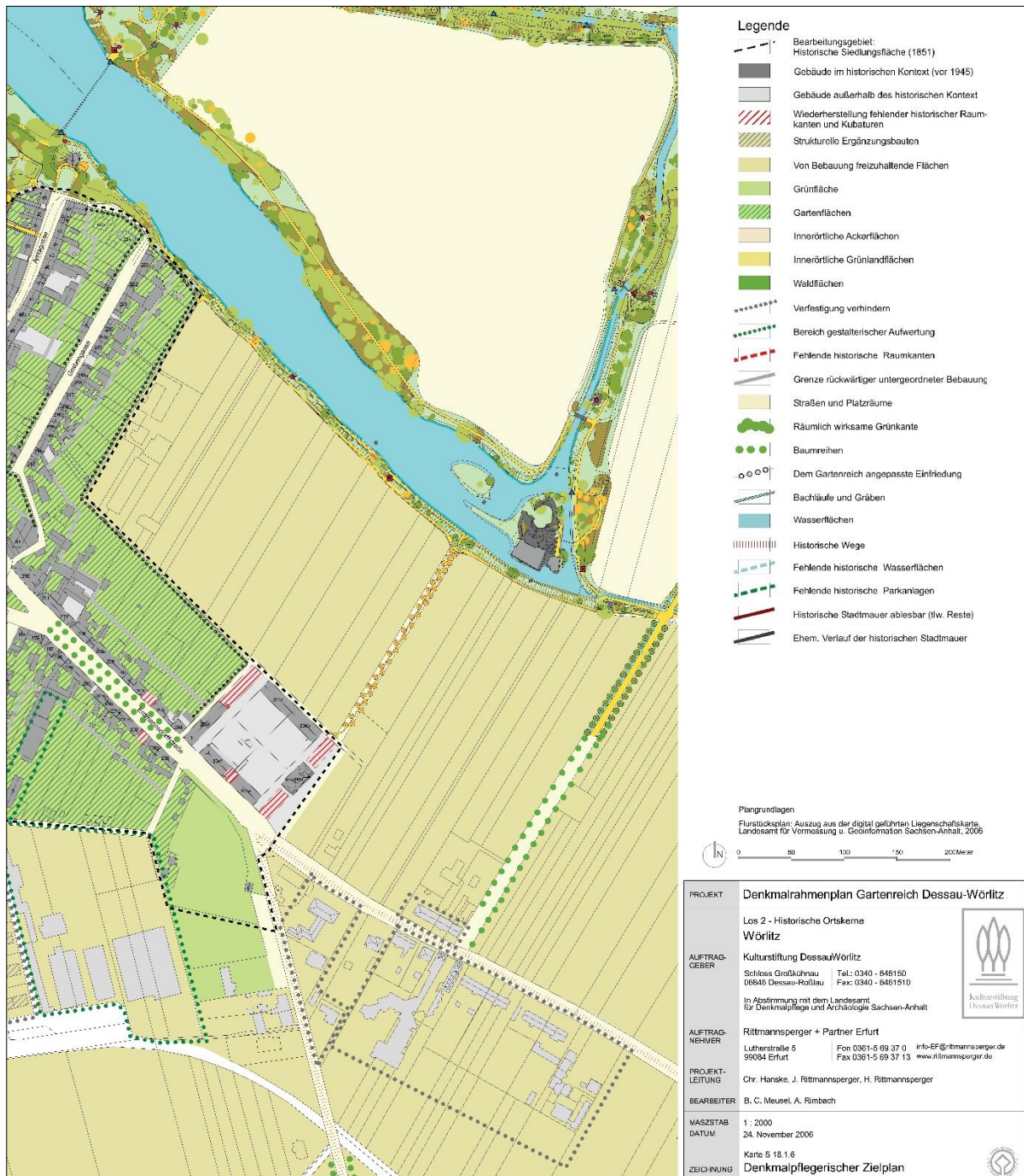
6.4 Denkmalschutz⁹

Die gesamte Gemarkung Wörlitz ist Teil des Gartenreichs Dessau-Wörlitz, das seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO trägt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" befindet sich der Großteil der Grundstücke mit ihren aufstehenden Bauwerken unter Baudenkmalschutz. Archäologische Denkmale sind der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gegenwärtig nicht bekannt. Das Ensemble der Domäne, auch Ökonomie- oder Amtshof genannt, bestehend aus mehreren Gebäuden und Freiflächen bzw. Hofflächen, steht unter Nr. 09440032 im Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt und wird dort als eigenständiges Baudenkmal geführt. Somit ist die Domäne Bestandteil des Denkmalbereiches "Altstadt, Kernstadt Wörlitz" (einschließlich Garten).

Der Denkmalrahmenplan, dabei insbesondere das Teillos "Historische Gartenanlagen", als eine Grundlage für die hiesige Bebauungsplanung besitzt im Zielplan sowohl mit den Sichten von bzw. zum Amtshaus als auch mit dem sogenannten "Herrenweg" (Weg zur Domäne) wesentliche Inhalte, die im Hinblick auf die Verknüpfung von Domäne und Wörlitzer Park beachtlich sind.

⁹ unter Verwendung von Auszügen aus Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz, historische Kulturlandschaften/historische Siedlungen/historische Gartenanlagen, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt 2008





Quelle: Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz, Karte S 18.1.6 Denkmalpflegerischer Zielplan

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6.5 Hochwasserschutz

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

Hochwasserrisikogebiet:

Der gesamte Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Risikogebietes nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

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

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

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

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

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

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

Hinweise zur Gewässerbenutzung

Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Entnahme- und Einleitstelle, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.6 Altlasten/Ablagerungen¹⁰

Der Landkreis Wittenberg, Fachdienst Umwelt- und Abfallwirtschaft verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Landkreis Wittenberg. Der Stadt Oranienbaum-Wörlitz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Das wurde durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde bestätigt.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA). Seit 01.08.2023 gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung für den Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe oder Gemische (RC-Material, Bodenaushub mit/ohne Fremdbestandteile u. a. oder Gemische aus diesen) im Rahmen von Baumaßnahmen (technisches Bauwerk). Wird Bodenmaterial in, auf oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut oder dient zur Herstellung einer solchen, gelten die Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt oder Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

6.7 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten.

¹⁰ unter Verwendung von Informationen/Auszügen aus "Historisch-deskriptive Erkundung" Grundstück Oranienbaum, Flur 3 Flurstücke 412 und 415/2 (ehemalige Holzwaren GmbH) vom 04.04.2013, Dipl.-Geologe Ingo Weise

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Wohnens zulässiger Nutzungsgegenstand sind, hält es die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im vorliegenden Fall für geboten, den Schutzanspruch für diese Nutzungsart und damit für die Sonstigen Sondergebiete festzusetzen. Damit sich im konkreten Einzelfall (Genehmigungsverfahren, Nachbarschaftsbeschwerden...) keine Unsicherheiten hinsichtlich der Frage des letztlich zu beachtenden Schutzanspruchs potenziell schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ergeben, werden zur Frage des Schutzanspruchs schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete verbindliche Aussagen getroffen. Mit dieser Festsetzung ergibt sich für den Bedarfsfall auch eine Bemessungsgrundlage für gegebenenfalls vorzusehende "passive" Schallschutzmaßnahmen, da nach Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als "maßgeblicher Außenlärmpegel" der "im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tagimmissionswert eingesetzt" werden soll.

Aufgrund der Stadt zur Kenntnis gegebener Nutzungsstrukturen im Plangebiet (Arbeitsabläufe, tägliches Verkehrsaufkommen werktags sowie an Sonn- und Feiertagen, Emissionsquellen) kommt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz zu dem Ergebnis, dass der Schutzanspruch eines Mischgebietes sich im gesamten Plangebiet, auch vor dem Hintergrund bestehender Vorbelastungen, als sachgerecht darstellt. Um bereits im Vorfeld Immissionskonflikte bei der Nutzung, insbesondere bei Freiluftveranstaltungen in den Sonstigen Sondergebieten auszuschließen, ist es bei derartigen Ereignissen möglich, bspw. durch die Bühnenausrichtung oder Pegelbegrenzungen von elektroakustischen Verstärkeranlagen die Richtwirkung der Schallausbreitung im Sinne der benachbarten Wohnnutzung positiv zu beeinflussen. Hierzu wurde eine ergänzende textliche Festsetzung im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit in den Bebauungsplan integriert. Auch aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes resultieren

durch hier befindliche Nutzungen keine Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen im Plangeltungsbereich.

Von den an das Plangebiet angrenzenden Straßenverbindungen bzw. Zufahrtsverkehren in das Plangebiet ausgehenden Geräuschen sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen noch prognostizierbaren Belegungsstärken signifikant negativ wirkende Immissionsbelastungen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet zu erwarten, die zu einer deutlichen Überschreitung der in Anlehnung an die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau festgesetzten mischgebietstypischen Orientierungswerte führen würden.

Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit des § 4 BImSchG unterliegen, befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld nicht.

7. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT

7.1 Grundlagen

7.1.0 Vorbemerkung

Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG¹¹ und wird abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Sie findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Der Umweltbericht (UB) stellt die Ergebnisse der planbegleitend/planimmanent durchgeführten Umweltprüfung jeweils schutzgutbezogen dar. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB ermittelt werden und deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation ist verbindlich zu regeln.

Laut § 14 Abs. 1 BNatSchG ist ein Eingriff zu erwarten, wenn es durch ein Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes kommen kann. Nicht jede Auswirkung oder Umweltfolge eines Vorhabens ist erheblich i. o. g. S., auch kann durch Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Vorhabens der Erheblichkeit entgegengewirkt werden. Dies wird in den folgenden Ausführungen jeweils schutzgutbezogen dargelegt, wobei im hiesigen Fall besonders die Nutzungsgeschichte und das darauf gründende Primat des Denkmalschutzes zu berücksichtigen war (Bilanzierung s. Kap. 7.3).

¹¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Weiterhin sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz einzuhalten, insbesondere auch die Verbote des § 44 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Der Artenschutz gilt unmittelbar, im Bedarfsfall sind entsprechende Regelungen zu treffen, mit denen artenschutzrechtlich untersagte Zugriffe vermieden werden können. Zur Klärung dieser Frage wird begleitend zum Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (AFB).

7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne" beabsichtigt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz das Vorhaben der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz zu unterstützen, im Bereich des historischen Amtshofes, der als Domäne bezeichnet wird, einen Teil der Verwaltung unterzubringen, wofür vorhandene Gebäude genutzt werden sollen und i. S. d. Denkmalpflege ergänzend neu gebaut werden soll. Ziel ist die Wiederherstellung der historischen Gesamtsituation eines Vierseithofes, der sich, am Rande des historischen Ortskerns gelegen, in die Kulturlandschaft des Gartenreiches einpasst.

Der Verwaltungsbegriff der Kulturstiftung ist sehr weit gefasst und meint – wie im historischen Kontext – auch Bewirtschaftung, Instandhaltung und Pflege der Wörlitzer Anlagen und die dafür notwendigen Werkstätten und Lagerräume sowie Ausstellungsbereiche etc., denkbar sind auch gelegentliche Freiluftveranstaltungen und die Unterbringung von temporär im Gartenbereich Tätigen oder Gästen.

Der Plangeltungsbereich ist Teil des historischen Ortskerns, der als Denkmalbereich geschützt ist und für den eine Erhaltungssatzung besteht. Die Domäne selbst ist ein Einzeldenkmal einschließlich aller aufstehender historischen Gebäude aus der Entstehungszeit sowie der Hinzufügungen aus dem 19. Jahrhundert, zu denen auch der in historischen Plänen u. a. auch als "Lustgarten" bezeichnete Garten östlich des Amtshauses zählt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Wörlitz von 2009 stellt für den Bereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Bildung/Tourismus dar und Fläche für Landwirtschaft.

7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen (und Gesetzen)¹²

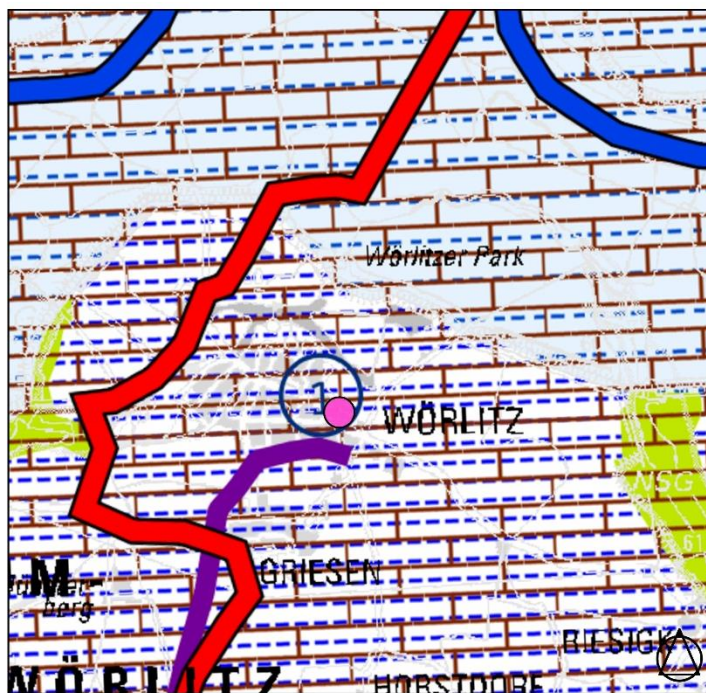
Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

¹² Siehe auch Kap. 7.6 Quellen

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹³
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{14, 15}
- Schutz des Bodens ^{16, 17}
- Schutz von Kulturgütern ¹⁸

Der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wird weder im Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA) noch in Raumordnungsplänen der Regionalplanung eine zentralörtliche Funktion zugeschrieben. Der überwiegende Teil der Gemarkung Wörlitz wird vom Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (in den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" und des Landschaftsschutzgebietes "Oranienbaumer Heide") überlagert.

In den Darstellungen und Festlegungen des REP A-B-W wird für den Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege festgelegt, das sich aus den Abgrenzungen des Flächendenkmals "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" ergibt. Des Weiteren ist ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Für den Landschaftsraum in der Umgebung hat die Regionalplanung weiterhin Festlegungen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet für die Forstwirtschaft und Vorranggebiet für die Wassergewinnung getroffen.



Quelle: REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2022

Kultur und Denkmalpflege

 Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege

Hochwasserschutz

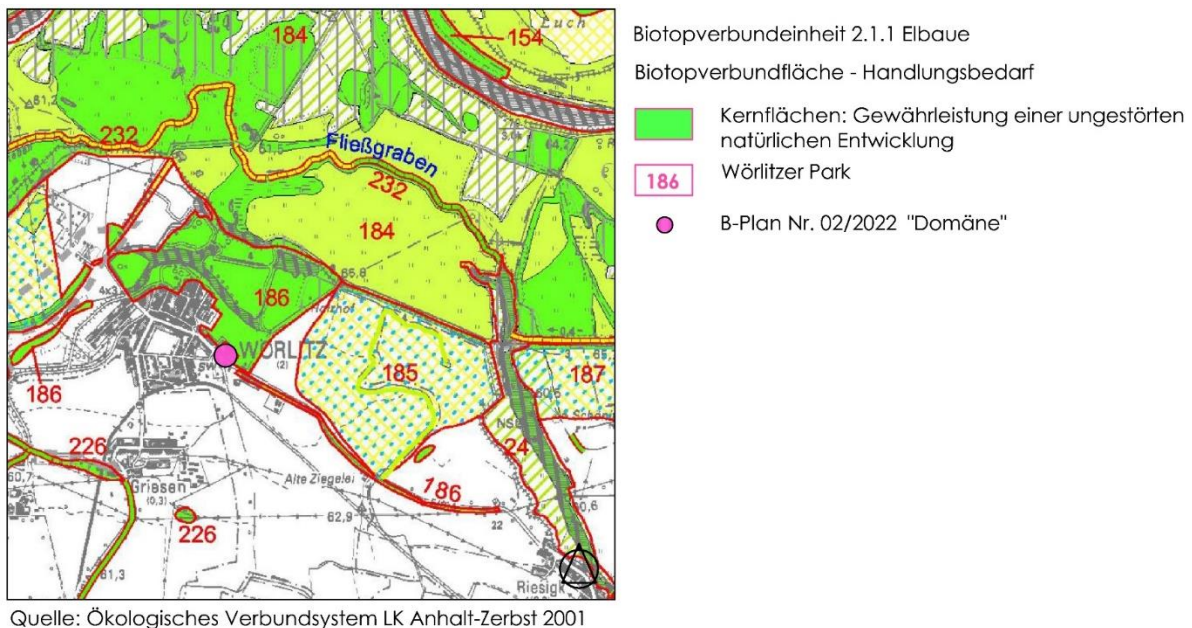
 Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

 B-Plan Nr. 02/2022 "Domäne"

¹³ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
¹⁴ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
¹⁵ DIN 18005
¹⁶ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
¹⁷ Baugesetzbuch (BauGB)
¹⁸ Landes-Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

- Biotopverbund

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im (ehemaligen) Landkreis Anhalt-Zerbst - ÖVS Stand 2001, verzeichnet für das Plangebiet an sich keine Biotope, jedoch in der Umgebung mehrere Bereiche. Sie sind Teil der regional bedeutsamen Biotopverbundeinheit 2.1.1 Elbaue. Der Wörlitzer Park ist als Kernfläche unter der Nr. 186 gelistet als überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit.



- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel aus dem Jahr 2000 ordnet den Amtshof der Bebauung im Siedlungs- und Außenbereich zu, vertiefende Maßnahmen oder Handlungserfordernisse werden im LP für diesen Bereich nicht formuliert.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Schutz/Erhalt und Wiederherstellung von Biotopstruktur- und Funktionen, schonender Umgang mit standortheimischen Gehölzen
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung, landschaftsgerechte Neugestaltung, Einbindung in die Umgebung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Maßgaben (Dessau-Wörlitzer Gartenreich)

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)

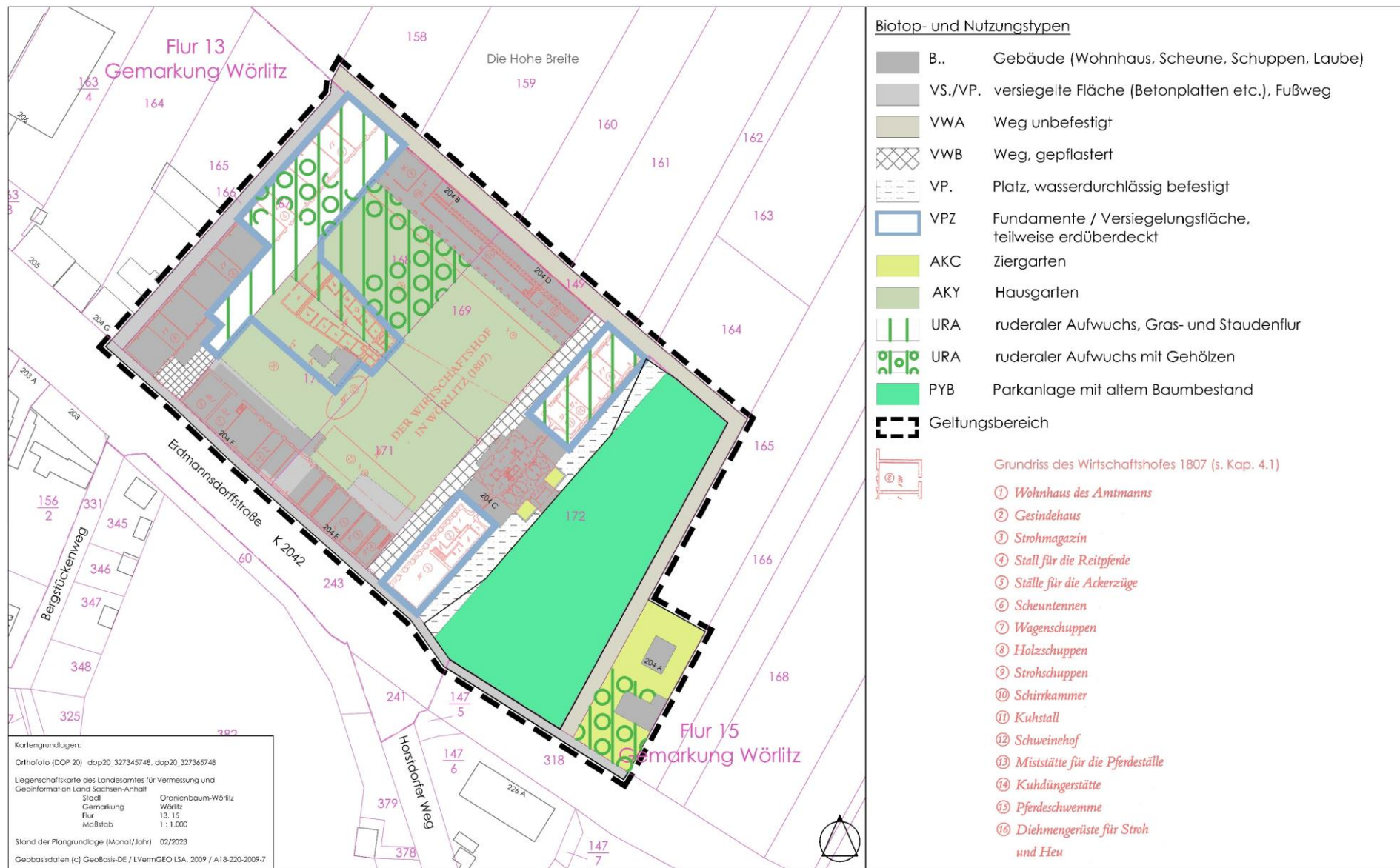
- Naturräumliche Einordnung

Wörlitz befindet sich im Naturraum des Elbtals, dessen Landschaftsgenese auf die Vorgänge des Quartärs zurückgeht. Der Untergrund wurde besonders durch die Elsterkaltzeit geformt, in der ein Gletschervorstoß riesige Gesteinsmengen aus dem Untergrund schürfte, die dann mit dem Eis weitergetragen wurden. Dadurch und mit der spülenden Wirkung des Tauwassers entstanden tiefe Hohlformen, die anschließend von Schmelzwassersedimenten wieder verfüllt wurden. Das Elbtal zwischen Torgau und Wittenberg befindet sich in einer solchen frühelsterzeitlichen Wanne. Weitere Eisvorstöße erreichten das hiesige Gebiet nicht mehr, die Sedimentation schritt aber während der Weichselkaltzeit weiter voran. Den weitaus größten Teil der Aue bedecken holozäne Flussablagerungen aus Schotter und Sand, darüber Auenlehm und stellenweise Schlick, Ton oder auch Sandlinsen.

Die Elbauen nördlich von Wörlitz sind heute eingedeicht, im direkten Nahbereich des Flusses bis nördlich des Wörlitzer Parks erstrecken sich (lt. LP 2000) die Landschaftseinheiten der grünen Aue, Wörlitz selbst befindet sich im Bereich der Ackerauen. Als potenzielle natürliche Vegetation gibt der Landschaftsplan den Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald der eingedeichten Auen an.

- Vorhandene Nutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

In Anbetracht der bestehenden und der historischen Nutzungen kann die Situation im Plangeltungsbereich selbst als sehr stark und irreversibel anthropogen überprägt bezeichnet werden. Eine Rückkehr zur natürlichen Vegetation wäre zumindest für den Bereich des Wirtschaftshofes aufgrund der Bodenveränderungen nicht mehr möglich. Neben dem aktuellen Gebäudebestand existieren noch bauliche Reste der historischen Bebauung, im Boden befinden sich Fundamente, Reste von Oberflächenbefestigungen und verschiedenste Auffüllmaterialien. Die heutigen Grünflächen zwischen den Gebäuden waren ehemals eine durchgängig befestigte Hoffläche, der an den Amtshof östlich anschließende Garten mit altem Baumbestand wurde im 19. Jahrhundert angelegt. Vorher wurde die Fläche ackerbaulich genutzt. Das Amtshaus und das Gebäude längs der Erdmannsdorffstraße werden zu Wohnzwecken genutzt, die übrigen Gebäude stehen leer und sind sanierungsbedürftig. Das hintere Gebäude auf dem Freizeitgrundstück im Osten des Plangeltungsbereiches wird wahrscheinlich temporär zum Wohnen genutzt, das vordere an der Erdmannsdorffstraße ist nur noch rudimentär vorhanden.



Historische Fotos ¹⁹



Wirtschaftshof 1968



Taubenhaus 1910 (abgerissen)

a) Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne" umfasst rd. 1,75 ha, wovon ein Teil der Flächen bereits bebaut oder anderweitig versiegelt und damit dem Naturhaushalt gänzlich entzogen ist. Im Bebauungsplan wird für die festgesetzten Sondergebiete eine Gesamtfläche von rd. 11.290 m² mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgelegt, es können durch den Bebauungsplan innerhalb der Baugebiete demnach rd. 6.775 m² Boden durch Versiegelung in Anspruch genommen werden (bei Überschreitung der GRZ auf 0,8 max. 9.035 m², s. dazu Kap. 7.3). Die vorhandenen Wege sollen erhalten bzw. zur Erschließung ertüchtigt werden, die Haupteerschließung erfolgt über die (bestehende) Erdmannsdorffstraße. Im Bebauungsplan haben die Verkehrsflächen einen Anteil von 895 m², neue Straßen sind nicht geplant. Im östlichen Plangeltungsbereich wird eine private Grünfläche von rd. 3.430 m² und Landwirtschaftsfläche von rd. 1.930 m² festgesetzt.

b) Schutzgut Mensch, Kultur-, Freizeit- und Erholungsfunktionen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Luftbelastungen, Schadstoffemittenten in der Umgebung oder schädliche Bodenverunreinigungen, die die menschliche Gesundheit gefährden könnten, bekannt. Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Kataster der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wittenberg aufgeführt.

Im Plangeltungsbereich selbst besteht für die Allgemeinheit derzeit keine Erholungs- oder Kulturfunktion, jedoch in der unmittelbaren Umgebung mit dem Wörlitzer Park, den zahlreichen Einzeldenkmälern in der Stadt sowie dem historischen Siedlungsbereich und der umgebenden Landschaft des Gartenreiches. An der Grundstücksgrenze des östlichen Gartens, der in privatem Eigentum und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist, verläuft eine Wegeverbindung zwischen Erdmannsdorffstraße und der Allee, die auf den "Stein" im Wörlitzer See zuführt. Der Weg ist überwiegend nicht ausgebaut, es handelt sich auf halber Länge eher um einen Trampelpfad. Besser begehbar ist der gepflasterte Weg

¹⁹ Quelle: Harald Kleinschmidt "Das Amt Wörlitz – Geschichte und Baugeschichte", Hrsg. LDA, Halle/S., 2021

auf der Westseite des Amtshauses, zu dem aber wegen der durch private Nutzungen eingeschränkten Zugänglichkeit des historischen Herrenweges, ab Mitte des 19. Jahrhunderts eine "Alternative" weiter östlich geschaffen wurde.

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden und dies auch mit der Planung so bleiben wird. Mit Ausnahme der Erdmannsdorffstraße und der umgebenden Landwirtschaftsflächen sind keine Emittenten und keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf das Plangebiet haben könnten.

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

Für die geplanten Nutzungen kann angenommen werden, dass auch keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zustande kommen werden, die über das zulässige Maß von Mischgebieten hinausgehen werden und während der Nachtstunden kein Betrieb stattfinden wird. Insofern im Rahmen der zukünftigen Nutzungen durch die Verwaltung der Kulturstiftung emissionsträchtige Tätigkeiten in einzelnen Gebäuden stattfinden sollen, so müssen diese i. S. d. vorbeugenden Immissionsschutzes mit geeigneten Schallschutzeinrichtungen ausgestattet werden. Ebenso muss bei publikumsstarken Veranstaltungen und insbesondere bei Freiluftveranstaltungen mit entsprechenden Regelungen auf die Ruhebedürfnisse der Wohnbevölkerung Rücksicht genommen werden.

c) Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biodiversität

Im Handlungskonzept aus dem Landschaftsplan für den Siedlungsbereich Wörlitz werden die Biotopstrukturen im Wirtschaftshof als Hausgärten und Ruderalflur dargestellt, der östliche Garten als ortsbildprägender Baumbestand, das Freizeitgrundstück als Bebauung (Kleinsiedlung) und Ziergarten mit überwiegend standortfremdem Ziergehölz. Der aktuelle Zustand der Vegetation bzw. der Biotop- und Nutzungstypen stellt sich nach wie vor so dar.

Teilflächen im ehemaligen Wirtschaftshof werden von den Bewohnern des Gebäudes an der Erdmannsdorffstraße als Hausgärten genutzt, neben Rasen sind zahlreiche Koniferen und Ziergehölze vorhanden sowie kleine Nebengebäude. Die Gestaltung hat Ziergartencharakter. Direkt am Haus ist der Hof mit Betonplatten befestigt. Das Gebäude im Westen und der ehemalige Stall im Norden werden nicht mehr genutzt, es sind ruderalen Gras- und Staudenfluren aufgewachsen. Da sich im Untergrund noch die Fundamente ehemaliger Gebäude und der historischen Oberflächenbefestigungen (wahrscheinlich Tennen und Natursteinpflaster) befinden und wahrscheinlich auch Fremdmaterial eingebracht wurde, hat keine nennenswerte Gehölzsukzession stattgefunden.

Das Amtshaus wird bewohnt, seit 2018 ist die Wohnnutzung genehmigt. Nach dem Auszug des Kindergartens stand es eine Weile leer. Die Spielflächen sind nun wieder Privatgarten. Auffällig ist der alte Baumbestand, der wohl teilweise noch aus der Entstehungszeit ab vermutlich 1860 stammt. Zur Gestaltungsgeschichte des auch als "Lustgarten" bezeichneten Geländes ist bisher wenig bekannt, dieser Bereich wurde im Zuge der Untersuchungen für den Denkmalrahmenplan nicht näher betrachtet.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen kommen nicht vor. Der Baumbestand im Lustgarten ist wegen seines hohen Alters naturschutzfachlich von Bedeutung. Die Biotopausstattung im Bereich des ehemaligen Wirtschaftshofes ist hinsichtlich Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt bis gänzlich anthropogen überprägt und naturschutzfachlich ohne Bedeutung zu beschreiben, es sind lediglich häufig auftretende, leicht wiederherstellbare Biotoptypen vertreten. Ähnlich verhält es sich mit dem Freizeitgrundstück im östlichen Plangeltungsbereich. Wertvollere Strukturen sind im östlichen Garten mit dem dortigen alten Baumbestand zu finden, der zwar durch menschliches Tun entstanden und im eigentlichen Sinne nicht naturnah ist, aber der Bestand hat Habitatpotenzial, erfüllt natürliche Funktionen und wäre schwer bzw. nur in längerem Zeitraum wiederherstellbar.

Vegetation ²⁰



ruderaler Aufwuchs



Überwachsene Fundamente



Ziergarten



Hoffläche

²⁰ Quelle: Büro für Stadtplanung PartmbB, 2023



Abriss/Ruderalflur (rechts des Weges)



Garten östlich vom Amtshaus

Als faunistischer Lebensraum ist das hiesige Plangebiet wegen der Nutzung insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Wirtschaftshofes sind derzeit kaum Habitatqualitäten zu konstatieren. Attraktiver für die heimische Tierwelt ist der östliche Garten, der Altbaumbestand bietet Gehölzbrütern geeignete Strukturen. Gebüschbrüter können überall im Plangeltungsbereich auftreten. Zu rechnen ist in erster Linie mit siedlungsgewöhnten Ubiquisten. Der Gebäudebestand bietet für Gebäudebrüter geeignete Strukturen, aktuelle Vorkommen wurden 2023 nicht festgestellt. Ebenso wurden keine Fledermäuse erfasst.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar. Informationen zum Sachverhalt sind im Laufe des Planaufstellungsverfahrens zu erwarten. Im Bedarfsfall sind dann entsprechend geeignete Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.

Mit Stand November 2023²¹ liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der als Anlage dieser Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Als untersuchungsrelevant für die genauere Kartierung vor Ort wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien festgelegt. Die Kartierungen wurden im Zeitraum von April bis August nach den für die jeweilige Artengruppe gängigen Methodenstandards durchgeführt. Neben den explizit auskartierten besonders bzw. streng geschützten Arten wurden auch die anderen vorkommenden Brutvogelarten miterfasst sowie sonstige Arten; im Zuge der Gebäudeuntersuchungen bzgl. Fledermausquartieren und Gebäudebrütern wurde auch auf andere Tierarten geachtet. Die Untersuchungen konzentrierten sich auf den eigentlichen Wirtschaftshof mit den umstehenden Gebäuden, wo zukünftig gebaut werden soll. Da der ehemalige Lustgarten nicht überplant wird, wurden dort keine Kartierungen durchgeführt. Die Gutachter sind davon ausgegangen, dass dortige Lebensraumstrukturen, Lebensstätten und Quartierspotenziale vom hiesigen Vorhaben nicht in ihrem Fortbestand gefährdet sind.

²¹ LPR Dr. Reichhoff GmbH (Verf): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben B-Plan 02/2022 "Domäne" Stadt Oranienbaum-Wörlitz OT Stadt Wörlitz, Dessau 21.11.2023

Fledermäuse

Die beiden leerstehenden Gebäude im Nordwesten (im AFB als Gebäude A bezeichnet) und Nordosten (im AFB als Gebäude B bezeichnet) wurden gezielt auf Fledermausspuren kartiert, weiterhin wurden nächtliche Aktivitäten im Außenraum und im Innenraum von Gebäude A untersucht. Die Gebäude sind nicht unterkellert und damit als Winterquartiere nicht geeignet. Das nordöstliche Gebäude B hat kaum einflugfähige Mauerspalt, das nordwestliche Gebäude A mit dem großen Dachraum und den Öffnungen im Dachstuhl bzw. offenen Fenstern hat mehr Potenzial. Neben der visuellen Kontrolle bei Tag wurden die nächtlichen Aktivitäten mittels Detektor aufgezeichnet und im Nachgang durch Rufanalyse-Software ausgewertet.

Innerhalb der Gebäude wurden keine Quartiere festgestellt. Es kann zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne Individuen kurzzeitig die Gebäude aufsuchen, für Wochenstuben sind die Quartiersbedingungen aber schlecht und in beiden Gebäuden wurden Spuren von Waschbären (*Procyon lotor*) und Mardern (wahrscheinlich Steinmarder – *Martes foina*) gefunden. Da beide Arten gut klettern und somit auch Fledermäuse erreichen können, ist hier mit einem hohen Prädatorendruck zu rechnen.

Im Außenbereich konnten mindestens 3 Arten sowie Vertreter einer Artengruppe (ohne nähere Bestimmung) festgestellt werden. Es handelt sich bei allen Nachweisen um durchfliegende oder jagende Tiere, die Gebäude wurden nicht aufgesucht. Es wurden auch keine größeren Ansammlungen beobachtet, anhand derer auf ein Quartier geschossen werden konnte.

Fledermausnachweise im Umfeld²²

wiss. Name	deutscher Name	BNatSchG	FFH-RL	RL D	RL LSA
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	§§	IV	3	3
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	§§	IV	V	2
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	§§	IV	*	3
<i>Plecotus spec.</i>	Langohr (Art?)	§§	IV	-	-

BNatSchG §§ - besonders und streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b)

RL D: MEINIG et al. (2020) RL LSA : TROST et al. (2020)

Die 3 nachgewiesenen Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Langohr kommen in der Region und im Umfeld (Ortslage Wörlitz, Park, Elbauen) regelmäßig vor. Der Abendsegler als baumbewohnende Art hat keinen Bezug zu den Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Er wurde nur in größeren Höhen über Freiflächen der Umgebung festgestellt, die nächstgelegenen Quartierspotenziale befinden sich in den Altholzbeständen an der Elbe.

²² LPR Dr. Reichhoff GmbH (Verf): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben B-Plan 02/2022 "Domäne" Stadt Oranienbaum-Wörlitz OT Stadt Wörlitz, Dessau 21.11.2023

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind besonders bzw. streng geschützt (BArtSchVO, FFH-RL Anhang IV, Rote Listen außer Langohr, das wird in der Roten Liste LSA nicht geführt).

Für Fledermäuse hat das Untersuchungsgebiet gegenwärtig keine besondere Bedeutung, es fehlt an geeigneten Strukturen, das Gelände ist aber als Jagdgebiet geeignet.

Brutvögel

Es wurden nur wenige Brutvogelarten festgestellt, von denen keine als wertgebend eingestuft ist (Rote Listen, Anhang I EU-Vogelschutzrichtlinie). Als einziger Gebäudebrüter wurde der Hausrotschwanz mit einem Brutpaar am ehemaligen Stall (im AFB als Gebäude B bezeichnet) festgestellt.

Im Inneren des leerstehenden Stallgebäudes wurden 2 schon lange ungenutzte Rauchschnalzenester festgestellt. Einflugöffnungen sind durch das Verschließen von Türen und Zumauern von Fenstern schon länger nicht mehr gegeben, die Funktion als Lebensstätte ist erloschen.

Für das Gebäude am nordwestlichen Rand des Plangebietes (Gebäude A) wurden weder außen noch innen Brutvogelnachweise erbracht, ebenso nicht innerhalb des leerstehenden nordöstlichen Gebäudes (Gebäude B). In beiden Gebäuden wurden Spuren von Waschbären (*Procyon lotor*) und Mardern (wahrscheinlich Steinmarder – *Martes foina*) gefunden. Da beide Arten gut klettern und somit auch Vogelnester erreichen können, ist hier mit einem hohen Prädatorendruck zu rechnen. Bei den weiteren festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um siedlungstypische Gartenbewohner.

Nachgewiesene Brutvögel²³

Art	Wissensch. Name	Bestand
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	1
Amsel	<i>Turdus merula</i>	2
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	1

Die vorkommenden Arten sind nach dem BNatSchG bzw. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) besonders, aber nicht streng geschützt (alle wildlebenden Vogelarten sind n. BArtSchVO besonders geschützt). Die Gutachter kommen in der Bewertung der Brutvogelpotenziale zu einer durchschnittlichen Bedeutung für siedlungstypische Arten, für Gebäudebrüter hat das Untersuchungsgebiet aktuell nur eine geringe Bedeutung.

²³ LPR Dr. Reichhoff GmbH (Verf): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben B-Plan 02/2022 "Domäne" Stadt Oranienbaum-Wörlitz OT Stadt Wörlitz, Dessau 21.11.2023

Zauneidechsen

Als einzige untersuchungsrelevante Art für das Plangebiet wurde die Zauneidechse ermittelt. Trotz intensiver Suche konnten im Plangebiet keine Vorkommen nachgewiesen werden. Es sind zwar potenziell geeignete Strukturen vorhanden, es fehlt aber das für die Zauneidechse notwendige kleinräumige Mosaik, mit dem alle Lebensraumsansprüche abgedeckt werden könnten. Die spärlich vorhandenen Sonnenplätze auf Fundamentresten, Bodenplatten u. ä., verfügen nicht über grabfähiges Substrat, mit zunehmender Sukzession im Gelände sind ehemals offene Bereiche von Efeu und Gras überwachsen.

Wegen der randlichen Bebauung, den Wegen und Straßen ist kaum Migration in und aus der umgebenden Landschaft möglich, außerdem herrscht durch die Siedlungsrandlage ein hoher Prädatorendruck (Katzen, Hunde, Waschbären). Daher hat das Untersuchungsgebiet für Zauneidechsen aktuell keine Bedeutung.

Hornissen

Hornissennester wurden in den untersuchten Gebäuden nicht festgestellt, es fehlt an geeigneten Strukturen wie Zwischendecken, ausgefaulten Balken o. ä., somit hat das Untersuchungsgebiet derzeit keine Bedeutung für Hornissen.

d) Schutzgut Boden

Die hiesigen Böden in der eingedeichten Aue sind hauptsächlich aus Lehm-Vega gebildet. Die MMK²⁴ gibt dazu als Bodenform Al 3b halb- und vollhydromorphe Auenlehme und Decklehme an. Im Plangebiet ist das natürliche Bodengefüge durch die langwährende Nutzung sehr stark verändert und in der Leistungsfähigkeit erheblich eingeschränkt. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Wirtschaftshofes, wo natürliche Verhältnisse – wie vor Beginn der Bebauung ab Mitte des 18. Jahrhunderts – auch nicht wiederhergestellt werden könnten. Das der historische Versiegelungsgrad hoch war und alle Hofflächen kontinuierlich intensiv genutzt wurden, ist anzunehmen. Neben den heute sichtbaren können weitere Befestigungsflächen auf der Grundlage von historischen Plänen und Fotos zwar vermutet, aber anhand der derzeitigen Oberflächen-gestalt nicht zweifelsfrei erkannt werden.

Grundsätzlich ist trotz der Versiegelungen, Verdichtung und sonstiger Bodenveränderungen aber die Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser bzw. Verdunstung über offene Bodenflächen noch gegeben. Im Bereich des östlichen Gartens und auf dem Freizeitgrundstück sind die Überprägungen weniger intensiv, hier kommt auch der Funktion Standort und Lebensraum für Flora und Fauna Bedeutung zu.

²⁴ Landesamt für Geologie LSA (Hg.): Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung, Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR 1979

Das zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion für Sachsen-Anhalt entwickelte Verfahren, das aus Daten zur Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie der Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte eine Gesamtbewertung ableitet, enthält nach Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wittenberg für den Plangeltungsbereich keine flächendeckenden Bewertungsdaten.

Die Archivbodenkarte zeigt lt. Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde im Plangeltungsbereich "Suchräume für seltene Bodenformen", was als Hinweis zu werten ist und sich bisher bei Bodenarbeiten dort oder in der Nähe nicht bestätigt hat, da die Bodenverhältnisse durch Bebauung, Umlagerung, Verfüllung usw. anthropogen stark verändert sind.

Das Ertragspotenzial wird insgesamt mit E 1 bewertet.

Für das Wasserhaushaltspotenzial liegt nur eine Bewertung des nördlichen Plangebietes mit Stufe 4 vor, allerdings ist der Bereich bereits seit langem bebaut. Wegen der Grobmaschigkeit der Bewertung ist eher anzunehmen, dass hier die nördlich anschließenden Freiflächen gemeint sind und im Plangeltungsbereich selbst keine Funktionen betroffen sind.

Für die Naturnähe wurde die Bewertungsstufe N 2 nur für Teile des Flurstück 165 ermittelt, Stufe 2 bedeutet geringe Funktionserfüllung. Für den übrigen Bereich ist keine Funktionsbewertung angegeben. In Anbetracht der bisherigen intensiven Nutzungen kann dort ebenfalls eine geringe Funktionserfüllung aufgrund der starken Überprägung angenommen werden.

Mit dem geplanten Vorhaben soll nur im westlichen Bereich eine neue Nutzung und teilweise neue Bebauung stattfinden. Wenn die durch den Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen maximal ausgenutzt werden, steigt der Versiegelungsgrad im Vergleich zum aktuellen Zustand. Die Bebauung wird allerdings im Umfang nicht wesentlich mehr werden als das, was historischer Bestand war. Es ist nicht zu erwarten, dass zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zustande kommen, die über den bereits bestehenden hohen Beeinträchtigungsgrad hinausgehen. Die noch mit wenig Einschränkungen leistungsfähigen Böden im östlichen Plangebiet werden nicht beansprucht.

e) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet wie in der näheren Umgebung nicht zu verzeichnen. Genauere Angaben zum Grundwasserstand liegen gegenwärtig nicht vor. Die Bodensubstrate bieten zwar einen relativ guten, mäßigen Schutz gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, bei hohem Grundwasserstand besteht hier aber trotzdem Gefährdungspotenzial, was insbesondere während der Bauphase hinreichend beachtet werden muss, damit es nicht zu Verunreinigungen kommt.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind im westlichen Plangebiet zwar bereits stark eingeschränkt, das anfallende Oberflächenwasser kann aber hinreichend versickert werden und soweit die Oberflächen nicht voll versiegelt sind, kann Verdunstung stattfinden. Im östlichen Plangebiet sind die Bodenfunktionen noch leistungsfähig. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit oder die Verdunstungsrate sind nicht zu erwarten.

Gemäß digitaler geologischer Karte sind im Bereich des Plangebietes holozäne Auesedimente (Auelehm über Auesand und -kies) verbreitet. Der Grundwasserspiegel befindet sich in Oberflächennähe, weniger als 5,00 m unter Gelände. In der Umgebung abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen Grundwasser in Tiefen zwischen 2,00 und 4,00 m unter Gelände an.

f) Schutzgut Klima

Für den Landschaftsraum klimatisch wirksam macht sich die subkontinentale Prägung bemerkbar, regionalklimatisch lässt sich die Zuordnung zum mitteldeutschen Binnentiefenlandklima treffen. Die jährlichen Niederschlagsmengen sind mit um die 550 mm vergleichsweise gering, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 °C. Die Januarmittel liegen zwischen -1,0 und 0,0 °C, die mittleren Juli-Temperaturen bei 17,5 °C bis 19,0 °C. Klimatische Belastungen sind für das Gebiet nicht zu verzeichnen. Die Lage im Übergang vom locker bebauten Ortsrand zur Landschaft gewährt dem Plangebiet eine ausreichende Durchlüftung und eine gute nächtliche Abkühlung.

Die kleinklimatische Situation und die Luftqualität sind gegenwärtig als allgemein belastet - vergleichbar mit der Umgebung - zu beschreiben. Für die Zukunft wird nur in geringem Maß mit Emissionen aus Heizanlagen usw. gerechnet. Zusätzliche Belastungen des Lokalklimas werden erkennbar nicht ausgelöst.

Mit der neuen Nutzung im Plangebiet und den damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehren entstehen voraussichtlich nur geringfügig Schallemissionen und Luftschadstoffe. Mit gesundheitsrelevanten, luftbelastenden Immissionen ist durch die angestrebten Nutzungen nicht zu rechnen.

g) Schutzgut Landschaftsbild

Die Raum- und Landschaftsbildwirkung zukünftiger Maßnahmen ist vor dem Hintergrund der bestehenden Schutzkategorien und in Bezug auf die Erlebbarkeit, im Zusammenhang mit dem historischen denkmalgeschützten Siedlungsgebiet und sowie des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches, insbesondere auch wegen der Nähe zum Wörlitzer Park als sensibel einzustufen. Gerade auch, da es sich um einen Übergangsbereich zur Landschaft handelt und die wiederhergestellte historische Allee zum "Stein" im Wörlitzer See nicht weit entfernt ist. Der Landschaftsplan bewertet das Landschaftsbild nach Norden daher mit der höchsten Bedeutungsstufe.

Im Denkmalrahmenplan ist für die hier wichtigen Blickbeziehungen ein Sichtfächer dargestellt, der von Osten her den Anblick von Amtshaus und der Villa Hamilton auf dem "Stein" sowie Kirchturm (im Wörlitzer Park) erfasst. Der vorhandene Gehölzbestand östlich des Amtshauses verstellt diese Ansicht teilweise, so dass im späteren Verlauf der denkmalpflegerischen Planung zu entscheiden sein wird, ob hier Gehölzentnahmen notwendig wären.

Im westlichen Plangebiet vermitteln die desolaten Gebäude die baulichen Überreste der Vornutzung und der Spontanaufwuchs derzeit einen devastierten Eindruck.

Die entstehenden neuen Gebäude werden den historischen Raumeindruck wiederherstellen und mit der Sanierung der Bestandsgebäude wird wieder eine ästhetisch ansprechende Gesamtsituation geschaffen.



Blick von der Erdmannsdorfstraße nach Norden zur Villa Hamilton auf dem "Stein"



nördlicher Weg: Blick nach Osten



nördlicher Weg: Blick nach Westen

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich sind alle noch vorhandenen Gebäude, mit Ausnahme der beiden Kleinbauten auf dem Freizeitgrundstück, Bestandteil des Einzeldenkmals Domäne., dazu zählen auch die Hinzufügungen aus dem 19. Jahrhundert mitsamt dem östlichen Garten. Die Hofsituation, die heute nicht mehr so wie ursprünglich gestaltet anzutreffen ist, befindet sich quasi im "Innersten" des Denkmals und die dortigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten dienen dem Hauptzweck der Domäne. Etwa mittig wurde zunächst ein "Schweinehof" errichtet, später das "Taubenhaus", das nach dem Krieg abgerissen wurde. Der Amtshof ist als seinerzeit hochmoderner Wirtschaftshof, von dem aus mehrere Landwirtschaftsbetriebe verwaltet wurden, von besonderer Bedeutung als Zeugnis des ökonomischen, philosophischen und politischen Programms des Fürsten Leopold III. Franz von Anhalt Dessau. Er ist konstituierender Bestandteil der Wörlitzer Anlagen und wichtig für das gesamte Gartenreich. Nach gänzlichem oder Teilverlust vieler Domänen und Vorwerke im Bereich Anhalt-Dessau ist der Wörlitzer Wirtschaftshof eines der wenigen erhaltenen Zeugnisse der fürstlich-anhaltischen, später herzoglich-anhaltischen Landwirtschaft. Er hat Seltenheitswert und eine noch ausreichende Integrität und Authentizität für eine Denkmalwürdigung.

i) Schutzgebiete

- FFH-Gebiet/SPA-Gebiet, Naturschutzgebiet:

Nördlich von Wörlitz in ca. 700 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet 0067 "Dessau-Wörlitzer Elbauen", indem die von der natürlichen Gewässerdynamik bestimmte Flusslandschaft mit ihrem vielfältigen Mix aus verschiedenen noch naturnahen Biotop- und Habitatstrukturen besonders geschützt werden soll. Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorhandenen, gemeldeten Lebensräume nach Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

An der Elbe erstreckt sich außerdem das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) 001 "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst".

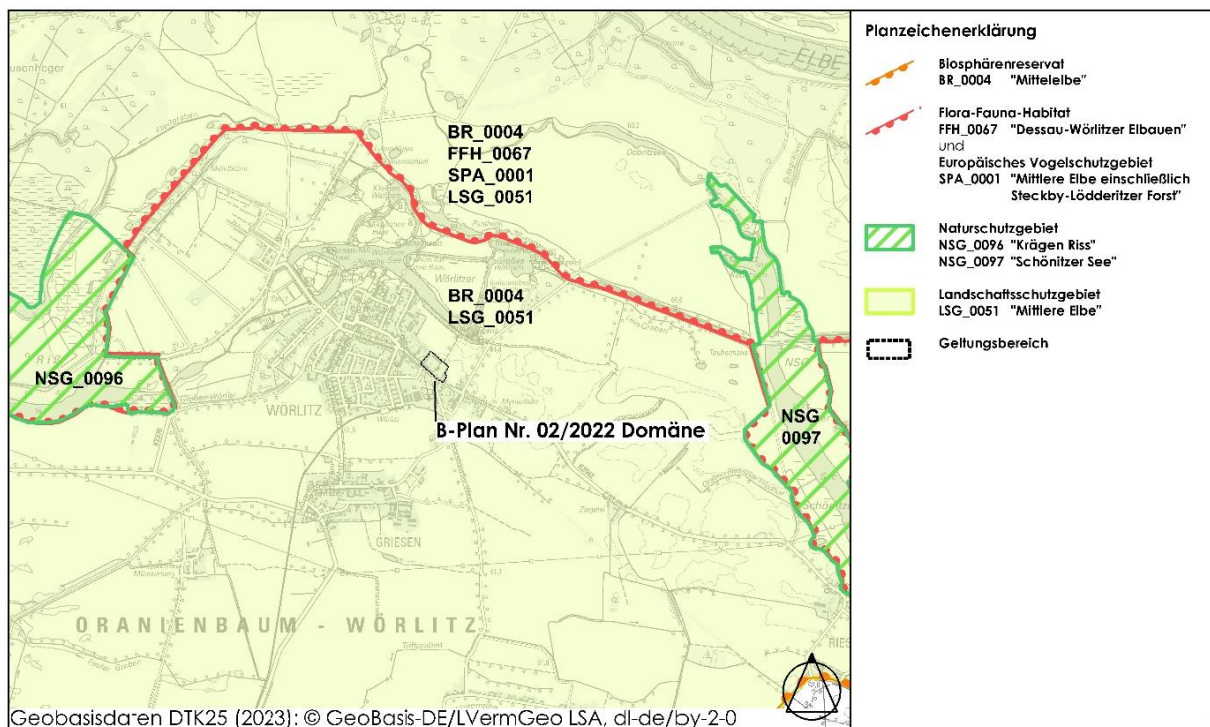
- Biosphärenreservat:

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat BR 0004 "Mittlere Elbe". Es handelt sich hier um die Schutzzone III – Zone der harmonischen Kulturlandschaft mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes (siehe nachfolgend). In einem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, nach § 6 Abs. 1 der Biosphärenreservatsverordnung (BR-VO) ist es in der Schutzzone III nicht gestattet, ungenehmigte Flächennutzungsänderungen und Bebauungen vorzunehmen.

- Landschaftsschutzgebiet:

Die fast flächendeckende Ausweisung der Gemarkung Wörlitz als Landschaftsschutzgebiete LSG 51 "Mittlere Elbe" erfasst auch den Plangeltungsbereich, weil die Siedlungsflächen mit einbezogen sind. Um das grundsätzlich im Landschaftsschutzgebiet geltende Bauverbot bzw. den Widerspruch zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht praktikabel zu lösen, wurde im Land Sachsen-Anhalt festgelegt, dass die Siedlungsbereiche von den Schutzzwecken der LSG ausgenommen sind.

Schutzgebiete/Naturschutz



Mit der Umsetzung der Planung könnte hier eine städtebauliche Fehlstelle behoben werden, was sich positiv auf den Denkmalwert der hiesigen Ortsrandsituation auswirken würde. Die Situation wird ästhetisch erheblich verbessert und ein für den historischen Siedlungsbereich wichtiger Standort wird deutlich aufgewertet. Negative Auswirkungen für die Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft, respektive die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten, im Gegenteil, es erfolgt mit der Rücknahme der östlichen Kleingebäudestrukturen eine Verbesserung. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet 0067 "Dessau-Wörlitzer Elbauen", das EU-Vogelschutzgebiet SPA 0001 "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" und die Naturschutzgebiete 0096 "Krägen Riss" und 0097 "Schönitzer See" sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumlichen Distanz erkennbar nicht gegeben. Die NATURA-2000-Gebiete werden in ihren Erhaltungszielen und Schutzzwecken durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Planung wird nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes der hiesigen Zone III des Biosphärenreservates führen. Für die Zone III sind keine eigenen Verbotstatbestände i. S. v. Bauverboten definiert.

j) Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Vorhaben nach § 50 BImSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen i. S. d. Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III – Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich auch keine Anlagen, die aufgrund ihres Störfallpotenzials oder wegen der Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Plangebiet hervorrufen könnten.

7.2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei/ohne Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die im vorgehenden Kapitel 7.2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen von Bauflächen und Verkehrsflächen mit einem Höchstmaß der bebaubaren Grundflächen auf aktuell überwiegend bereits bebautem, aber teilweise auch offenem Gelände. Die damit einhergehende erneute Inanspruchnahme und Bodenversiegelung hat wegen der bereits faktischen erheblichen Überprägung - nur geringfügig Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Außerdem war dies wahrscheinlich bereits in der vorhergehenden Nutzungshistorie der Fall, der aktuelle Zustand stellt eher eine Mindernutzung dar, indem die vorhandenen Möglichkeiten nicht mehr voll ausgeschöpft werden. So konnten in Teilbereichen des ehemaligen Wirtschaftshofes Gärten entstehen. Von der Planung betroffen sind häufige, leicht ersetzbare Biotoptypen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, die damit verbundenen Habitatfunktionen sind sehr beschränkt. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden in Bezug auf Verkehrsgeräusche wahrscheinlich nicht wesentlich über das bisherige Maß hinausgehen, andernfalls müssen schalltechnische Schutzmaßnahmen i. S. d. vorbeugenden Immissionsschutzes ergriffen werden (vgl. auch Kap. 6.8), beispielweise wenn Veranstaltungen im Freien oder mit größerer Besucherzahl stattfinden werden.

Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben, die ungenutzten Gebäude würden zunehmend verfallen, das Gelände würde weiter als städtebaulicher Missstand auf die Umgebung wirken und den Denkmalwert des östlichen historischen Siedlungsbereiches sowie die Ortsrandansicht beeinträchtigen.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche lässt sich naturgemäß nicht vermehren, daher können Eingriffe durch Flächenverbrauch 1:1 nur durch Rücknahme von Nutzungen und Versiegelungen an anderer Stelle erfolgen. Im vorliegenden Fall kommt es teilweise zur Inanspruchnahme von aktueller Freifläche, allerdings handelt es sich um bereits historisch baulich genutzte Fläche, so dass nur ein geringer "Zusatzbeitrag" zustande kommt. Mit dem Erhalt des östlichen Gartens als private Grünfläche werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden und mit dem perspektivischen Rückbau der Kleingebäudestrukturen im Osten wird Fläche in den Naturhaushalt "zurückgegeben". Es ist eine externe Entsiegelungsmaßnahme vorgesehen, mit der die zusätzliche Bodeninanspruchnahme im Plangeltungsbereich kompensiert werden kann.

b) Schutzgut Mensch

Zusätzliche erhebliche Emissionen durch das Vorhaben werden nicht entstehen. Schallemissionen im Zusammenhang mit den neuen Nutzungen können und müssen so reduziert werden, dass die einschlägigen rechtlichen Maßgaben und Regelwerke des Immissionsschutzes für die Wohnnutzungen eingehalten werden.

Um bereits im Vorfeld Immissionskonflikte bei der Nutzung, insbesondere bei Freiluftveranstaltungen in den Sonstigen Sondergebieten auszuschließen, ist es bei derartigen Ereignissen möglich, bspw. durch die Bühnenausrichtung oder Pegelbegrenzungen von elektroakustischen Verstärkeranlagen die Richtwirkung der Schallausbreitung im Sinne der benachbarten Wohnnutzung positiv zu beeinflussen. Hierzu wurde eine ergänzende textliche Festsetzung im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit in den Bebauungsplan integriert.

c) Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut können vermieden werden, wenn die vorhandenen Altbäume so erhalten werden, dass keine Nist- oder Brutstätten betroffen sind. Der Plangeltungsbereich ist als faunistischer Lebensraum mangels geeigneter Strukturen und wegen der Störeinflüsse aus der Umgebung für die artenschutzrechtlich relevanten Arten gegenwärtig erkennbar nicht von Bedeutung. Der aktuelle Bewuchs im Bereich des Wirtschaftshofes aus hauptsächlich häufig auftretenden und ersetzbaren Biotopstrukturen ist vom Vorhaben betroffen, die wertvolleren Strukturen im östlichen Garten werden erhalten. Wenn es zu Gehölzverlusten im Plangeltungsbereich kommt, müssen diese zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brut- und Setzzeiten – im Winterhalbjahr – durchgeführt werden.

Besonders oder streng geschützte Tierarten wurden vor Ort nicht festgestellt bzw. keine geeigneten Quartiersstrukturen. Auf den geplanten neuen Baugebietsflächen wird mangels Artenvorkommen keine Betroffenheit mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG verursacht, die vorhandenen Arten treten allgemein häufig im Siedlungskontext auf und werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Da der ehemalige Lustgarten erhalten wird und dort keine baulichen Eingriffe geplant sind, sind die dortigen Vorkommen und Quartierspotenziale nicht gefährdet. Während der Bauzeit können Tiere bei Bedarf in geeignete Strukturen der Umgebung ausweichen. Es kommt nicht zu einer dauerhaften Verschlechterung der derzeitigen Habitatfunktionen.

Da keine wertgebenden Arten betroffen sind, müssen laut AFB keine vorgezogenen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Die Gutachter benennen Vermeidungsmaßnahmen, mit denen die Maßgaben der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG eingehalten werden können:

V 1 Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln ²⁵

Zur Berücksichtigung der Brutzeiten von Vögeln hat die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung von Bäumen und Gebüsch außerhalb der Brutzeit, also nicht vom 01.03. bis 31.08. eines jeden Jahres zu erfolgen. Baufeldvorbereitende Maßnahmen sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Vor der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in die Brutzeit hineinreichend fortgeführt werden, wenn keine größere Unterbrechung (mehr als eine Woche) entsteht.

V2 Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen²⁶

Eine Verbindung in die umgebende freie Landschaft ist im Norden gegeben. Große durchgängige Glasflächen mit > 4 m² sollen dort daher grundsätzlich vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen vorzusehen (zumindest um die Ecken umgreifende Glasscheiben).

V3 Verwendung von reflexionsarmem Glas²⁷

Um die erhöhte Kollisionsgefahr für Vögel zu vermeiden, kann im Vorfeld bei der Planung der Fenster entgegengewirkt werden, indem die Außenreflexion vermindert wird. Hierfür können halbtransparente Materialien, beispielsweise Milch- oder Buntglas verwendet werden. Auch Schutzfolien oder Musterungen sind wirksame Maßnahmen.

²⁵ LPR Dr. Reichhoff GmbH (Verf): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben B-Plan 02/2022 "Domäne" Stadt Oranienbaum-Wörlitz OT Stadt Wörlitz, Dessau 21.11.2023

²⁶ ebenda

²⁷ ebenda

Um die Habitatbedingungen für Brutvögel zu verbessern sollten an den neuen bzw. den umgebauten Gebäuden Nisthilfen angebracht werden sowie bauintegrierte Einflughilfen o. ä.. Außerdem soll bei der Auswahl der neu anzupflanzenden Gehölze auf heimische Arten geachtet werden, die als Futterpflanzen für Insekten dienen und für Vögel und Kleintiere als Nahrung nutzbare Früchte und Samen tragen. Die Beleuchtung sollte zum Schutz von nacht- und dämmerungsaktiven Tierarten möglichst gering, mit Bewegungsmeldern und mit zielgenauer Ausrichtung erfolgen.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden ergeben sich dadurch, dass Befestigungsflächen weiter genutzt werden und nicht auf bisher noch gänzlich unbefestigten, offenen Boden zugegriffen werden soll. Der gesamte ehemalige Lustgarten wird als private Grünfläche erhalten. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 wird der historische Nutzungsgrad wieder ermöglicht. Es wird die Überschreitung bis auf GRZ 0,8 zugelassen, allerdings ermöglichen die festgesetzten Baugrenzen keine 80%ige Bebauung, sondern nur die Wiederherstellung des historischen Bestandes. Innerhalb der maximalen GRZ 0,8 sind dann alle befestigten Oberflächen eines neu zu gestaltenden Wirtschaftshofes zu subsummieren. Da eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung angestrebt wird, kann der tatsächliche Versiegelungsgrad auch geringer ausfallen. Damit können die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen aufrechterhalten werden.

e) Schutzgut Wasser

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

Die natürlichen Bodenfunktionen hinsichtlich der Oberflächenversickerung können in Teilbereichen aufrechterhalten werden. Wenn im Bereich der geplanten Baugebiete zunächst die Beräumung der im Boden befindlichen Befestigungen stattfindet, können auch Bodenfunktionen verbessert bzw. wiederhergestellt werden. Soweit erforderlich können Anlagen zur Wasserrückhaltung auch unter Flur eingerichtet werden.

f) Schutzgut Klima/Luft

Die geplanten Nutzungen führen nicht zu nennenswerten zusätzlichen Emissionen oder Verkehren. Nachteilige Klimaauswirkungen werden vermieden. Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Umgebung und die Altbäume bleiben bestehen, damit kann auch deren Funktion als CO₂-Speicher und für die "Luftverbesserung" erhalten werden.

g) + h) Schutzgut Landschaft, Kultur- und Sachgüter

Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Denkmallandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs, der Status als UNESCO-Welterbe wird nicht berührt. Beeinträchtigungen des Denkmalcharakters der Umgebung, für die vorhandenen Baudenkmale, den Denkmalbereich oder in Bezug auf das Landschaftsbild werden durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vermieden, das sich strikt nach den Vorgaben der Denkmalpflege richtet. Mit der beabsichtigten Rekonstruktion des ursprünglichen Erscheinungsbildes des Amtshofes wird eine erhebliche nicht nur ästhetische Aufwertung des Standortes bewirkt, der Denkmalwert im östlichen Siedlungsbereich insgesamt wird erhöht, die bisher beeinträchtigende Raumwirkung bezüglich Landschaftsbild und Ortrandsituation wird zum Positiven verändert.

7.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich direkt auf den Projektstandort bezieht. Im Vorfeld wurde jedoch nach geeigneten Standorten für weitere Räumlichkeiten der Verwaltung der Kulturstiftung mit möglichst geringem Konfliktpotenzial gesucht und der hiesige Standort, vor allem bezüglich der Lage und des geringen Konfliktpotenzials bezüglich anderer Nutzungen sowie Schutzgebietsansprüchen als günstig erachtet. Es sollte außerdem nach denkmalpflegerischer Zielstellung eine Verbesserung der Situation im historischen Ortskern von Wörlitz erreicht werden, was den Denkmalcharakter des Gartenreiches insgesamt unterstützt.

7.3 Bilanzierung/Anwendung der Eingriffsregelung

Für die geplante Nutzung der Domäne werden im Bebauungsplan drei Sondergebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt (mit Überschreitungsoption bis max. 0,8 für befestigte Flächen). Das entspricht in etwa dem historischen Baubestand, der heute nicht mehr vollständig erhalten ist. Inwieweit sich unter der aktuell mit Vegetation besiedelten Oberfläche darüberhinausgehende Bodenbefestigungen im Untergrund befinden, ist derzeit unklar.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 steigt die mögliche Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Nutzung und Oberflächengestalt um ca. 3.515 m². Wenn von der Überschreitungsmöglichkeit auf bis zu 0,8 Gebrauch gemacht wird, käme maximal ein Zusatzbeitrag von rd. 5.775 m² zustande.

Anwendung der Eingriffsregelung

Sondergebiet SO 1

Biotopbestand / aktueller Zustand		BWP/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
B.	Gebäude (Wohnhaus, Scheune, Schuppen, Laube)	0	1.550 m²	0 BWP
VWB	befestigter Weg (gepflastert)	3	125 m²	375 BWP
URA / VPZ	Fundamente / versiegelte Fläche tlw. erdüberdeckt mit ruderalem Aufwuchs, Gras- und Staudenflur, tlw. Gehölzaufwuchs	7 *	1.275 m²	8.925 BWP
AKY/URA	Hausgarten mit ruderalem Aufwuchs, Gras- und Staudenflur, tlw. Gehölze	10 *	975 m²	9.750 BWP
AKY/ URA/ VPZ	Hausgarten mit ruderalem Aufwuchs, Gras- und Staudenflur, tlw. Gehölze / Fundamente / versiegelte Fläche tlw. erdüberdeckt	7 *	300 m²	2.100 BWP
AKY	Hausgarten	6	1.230 m²	7.380 BWP
Summe Bestand SO1			5.455 m²	28.530 BWP

*Mittelwert

Planung SO 1			GRZ 0,6		GRZ 0,8	
Code	Biotop- und Nutzungstyp	BWP/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung/Kultur/Tourismus"						
BW.	SO 1, versiegelbar	0	3.275 m²	0 BWP	4.365 m²	0 BWP
PYY	SO 1, begrünt	7	2.180 m²	15.260 BWP	1.090 m²	7.630 BWP
Summe Planung			5.455 m²	15.260 BWP	5.455 m²	7.630 BWP

SO 1 Zusammenfassung	Biotopwert (BWP)	
	GRZ 0,6	GRZ 0,8
Bestand	28.530 BWP	28.530 BWP
Planung	15.260 BWP	7.630 BWP
DIFFERENZ	-13.270 BWP	-20.900 BWP

Sondergebiet SO 2

Biotopbestand / aktueller Zustand		BWP/m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
B.	Gebäude (Wohnhaus, Scheune, Schuppen, Laube)	0	1.025 m²	0 BWP
VP.	versiegelte Flächen	2	260 m²	520 BWP
AKY / VPZ	Hausgarten mit Fundamenten / versiegelten Flächen erdüberdeckt	3 *	455 m²	1.365 BWP
AKY	Hausgarten	6	1.620 m²	9.720 BWP
Summe			3.360 m²	11.605 BWP

*Mittelwert

Planung SO 2			GRZ 0,6		GRZ 0,8	
Code	Biotop- und Nutzungstyp	BWP/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung/Kultur/Tourismus"						
BW.	SO 2, versiegelbar	0	2.015 m²	0 BWP	2.690 m²	0 BWP
PYY	SO 2, begrünt	7	1.345 m²	9.415 BWP	670 m²	4.690 BWP
Summe Planung			3.360 m²	9.415 BWP	3.360 m²	4.690 BWP

SO 2 Zusammenfassung	Biotopwert (BWP)	
	GRZ 0,6	GRZ 0,8
Bestand	11.605 BWP	11.605 BWP
Planung	9.415 BWP	4.690 BWP
DIFFERENZ	- 2.190 BWP	- 6.915 BWP

Sondergebiet SO 3

Biotopbestand / aktueller Zustand		BWP/m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
B.	Gebäude (Wohnhaus, Scheune, Schuppen, Laube)	0	530 m²	0 BWP
VWB	befestigter Weg (gepflastert)	3	530 m²	1.590 BWP
VPX	unbefestigter Platz, Schotterrasen	2	490 m²	980 BWP
VPZ	befestigter Platz	0	445 m²	0 BWP
AKC	Ziergarten / Zierbeet	6	30 m²	180 BWP
VP	Platz wasserdurchlässig befestigt	2	450 m²	900 BWP
Summe			2.475 m²	3.650 BWP

Planung SO 3			GRZ 0,6		GRZ 0,8	
Code	Biotop- und Nutzungstyp	BWP/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung/Kultur/Tourismus"						
BW.	SO 3, versiegelbar	0	1.485 m²	0 BWP	1.980 m²	0 BWP
PYY	SO 3, begrünt	7	990 m²	6.930 BWP	495 m²	3.465 BWP
Summe Planung			2.475 m²	6.930 BWP	2.475 m²	3.465 BWP

SO 3 Zusammenfassung	Biotopwert (BWP)	
	GRZ 0,6	GRZ 0,8
Bestand	3.650 BWP	3.650 BWP
Planung	6.930 BWP	3.465 BWP
DIFFERENZ	+ 3.280 BWP	- 185 BWP

Fläche für Landwirtschaft

Biotopbestand / aktueller Zustand		BWP/m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
B.	Wohnhaus (Ruine), Laube [im Ziergarten]	0	155 m²	0 BWP
AKC	Ziergarten	6	340 m²	2.040 BWP
AKC/URA	Ziergarten mit ruderalem Aufwuch, Gras- und Staudenflur, Gehölze	10 *	320 m²	3.200 BWP
VWA	unbefestigter Weg	6	1.115 m²	6.690 BWP
Summe Bestand			1.930 m²	11.930 BWP

*Mittelwert

Planung		BWP/m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
AI	intensiv genutzter Acker; Feldweg	5	1.930 m²	9.650 BWP
Summe Planung			1.930 m²	9.650 BWP

Fläche für Landwirtschaft Zusammenfassung	Biotopwert (BWP)
Bestand	11.930 BWP
Planung	9.650 BWP
DIFFERENZ	- 2.280 BWP

Grünflächen

Bestand		BWP/m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
PYB	Parkanlage mit altem Baumbestand	20	3.300 m²	66.000 BWP
VP	Platz wasserdurchlässig befestigt	2	130 m²	260 BWP
Summe			3.430 m²	66.260 BWP

Planung Grünflächen		BWP/m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
PYB	Parkanlage mit altem Baumbestand	20	3.300 m²	66.000 BWP
PYY	sonstige Grünanlagen	7	130 m²	910 BWP
Summe			3.430 m²	66.910 BWP

Grünflächen Zusammenfassung	Biotopwert (BWP)
Bestand	66.260 BWP
Planung	66.910 BWP
DIFFERENZ	+ 650 BWP

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist in der Betrachtung und Bilanzierung nicht eingriffsrelevant, da hier keine weiteren Versiegelungsflächen geplant sind (Vorher = Nachher).

Straßenverkehrsflächen

NICHT EINGRIFFSRELEVANTE FLÄCHE		BWP/m²	Fläche (m²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
VS.	versiegelte Wege / Fußweg (Betonplatten / Pflaster)	0	895 m²	0 BWP

Laut § 14 Abs. 1 BNatSchG ist ein Eingriff zu erwarten, wenn es durch ein Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes kommen kann. Nicht jede Auswirkung oder Umweltfolge eines Vorhabens ist erheblich i. o. g. S., auch kann durch Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Vorhabens der Erheblichkeit entgegengewirkt werden.

Die in den vorgehenden Kapiteln dargelegten mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabens führen wahrscheinlich nur geringfügig zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Für einzelne Schutzgüter lassen sich Veränderungen, z. B. Vegetationsverluste, nicht gänzlich vermeiden. Die Versiegelungsrate im Plangebiet wird mit der angestrebten intensiven Grundflächennutzung (GRZ 0,6 bis 0,8) ansteigen, mit der (neuen) Bodenversiegelung kommt es teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen, die der Eingriffsdefinition des BNatSchG entsprechen und für die eine Kompensation geleistet werden muss.

Da es sich um einen irreversibel veränderten Standort mit stark eingeschränkten Naturhaushaltsfunktionen handelt, sind keine schwer oder gar nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Das liegt hauptsächlich daran, dass die geplanten Baugebiete sich auf bereits hochgradig durch Nutzungen und Versiegelung beeinträchtigte/funktionsgeminderte Standorte beschränken.

Auch handelt es sich um einen vergleichsweise geringen Flächenumfang und die Ausgangslage ist hinsichtlich der Ausdehnung möglicher ehemaliger - oberflächennah im Boden befindlicher, in der Bilanz bisher nicht berücksichtigter – Befestigungsflächen unklar. Das der historische Versiegelungsgrad hoch war und alle Hofflächen kontinuierlich intensiv genutzt wurden ist anzunehmen. Weitere als die bekannten Befestigungsflächen können zwar anhand historischer Pläne und Fotos vermutet, aber anhand der derzeitigen Oberflächengestalt nicht zweifelsfrei erkannt werden.

Gesamtübersicht Biotopwertpunkte

Biotopwertpunkte	SO 1	SO 2	SO 3	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche / Park	Summe
Bestand	28.530 BWP	11.605 BWP	3.650 BWP	11.930 BWP	66.260 BWP	121.975 BWP
PLANUNG GRZ max.0,6	15.260 BWP	9.415 BWP	6.930 BWP	9.650 BWP	66.910 BWP	108.165 BWP
Zwischensumme	-13.270 BWP	-2.190 BWP	3.280 BWP			-13.810 BWP
SUMME	-12.180 BWP			-2.280 BWP	650 BWP	-13.810 BWP

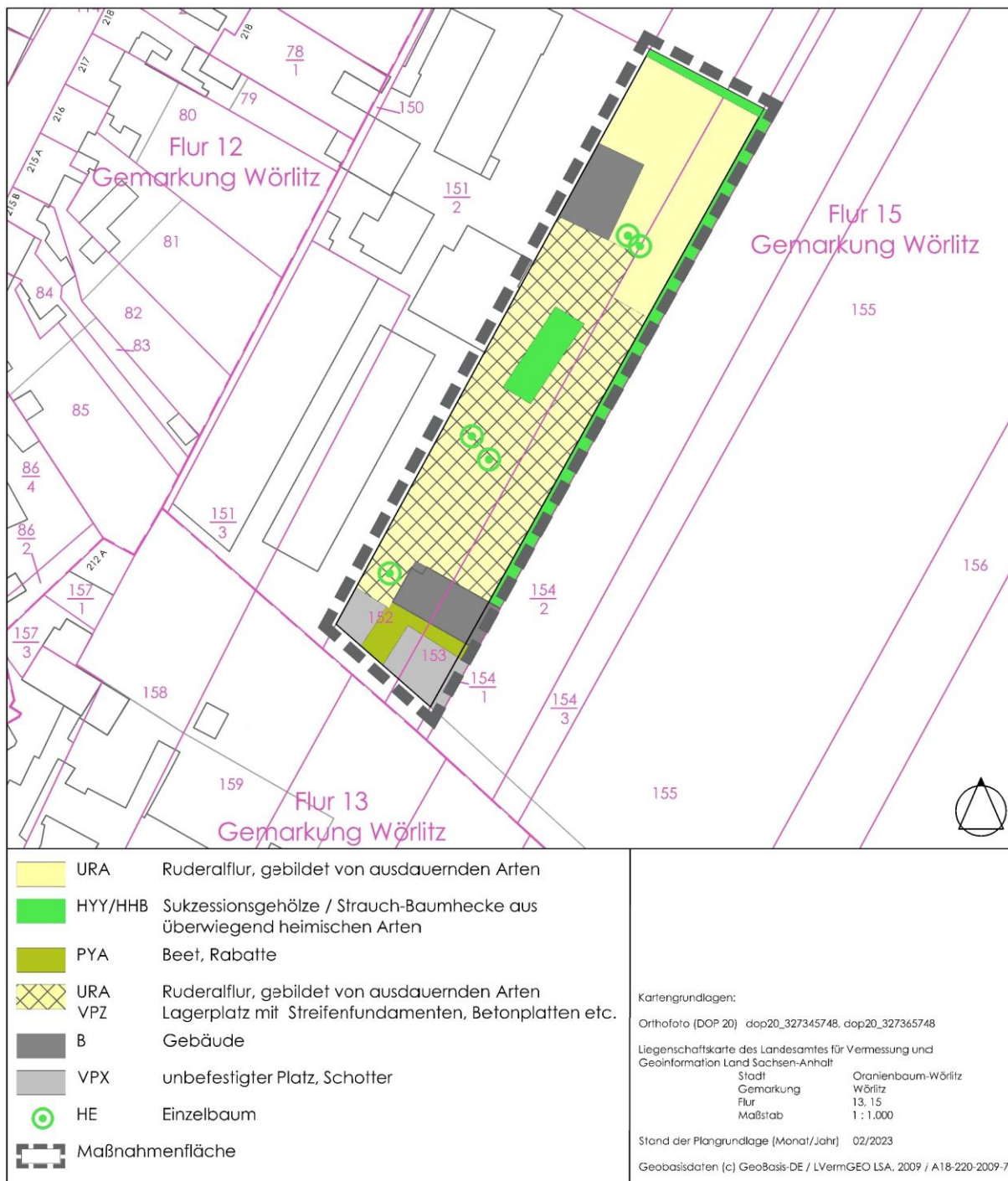
Biotopwertpunkte	SO 1	SO 2	SO 3	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche / Park	Summe
Bestand	28.530 BWP	11.605 BWP	3.650 BWP	11.930 BWP	66.260 BWP	121.975 BWP
PLANUNG GRZ max.0,8	7.630 BWP	4.690 BWP	3.465 BWP	9.650 BWP	66.910 BWP	108.165 BWP
Zwischensumme	-20.900 BWP	-6.915 BWP	-185 BWP			-13.810 BWP
SUMME	-28.000 BWP			-2.280 BWP	650 BWP	-29.630 BWP

Externe Kompensationsmaßnahme Flurstück 152 und 153, Flur 15, Gemarkung Wörlitz

Neben Maßnahmen zur Neuschaffung von Biotopstrukturen im Plangeltungsbereich werden für die nach dem LSA-Modell ermittelten Kompensationsbedarfe geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches festgelegt. Es handelt sich um den Bereich der ehemaligen Tischlerei ca. 150 m entfernt, nordwestlich der Domäne.

Nach Betriebsaufgabe der Tischlerei sind nach wie vor das Bürogebäude und die vorgelagerten Befestigungsflächen vollständig erhalten sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich Ruinen kleinerer Gebäude sowie Betonplatten und Fundamente, die leicht aus dem Boden hervortreten. Wegen des stark verdichteten Bodens und der eingebrachten Fremdmaterialien hat kaum eine Gehölzsukzession stattgefunden. Lediglich entlang der östlichen Grenze sowie punktuell sind vornehmlich Sträucher aufgekommen, außerdem sind einige Koniferen und sehr wenig jüngere Laubbäume vorhanden.

Externe Kompensationsfläche: Biotop- und Nutzungstypen – Bestand



Die bebaute bzw. versiegelte Fläche auf den im Eigentum der Kulturstiftung befindlichen Flurstücken 152 und 153 beträgt ca. 1.540 m². Für den Lagerplatz wird hier eine Versiegelung von 50 % der Grundfläche angesetzt, ob sich weitere Versiegelungen im Untergrund befinden ist derzeit nicht bekannt.

Zunächst sollen die aufstehenden Gebäude abgerissen und dann Entsiegelungsmaßnahmen und die Beräumung der Fundamente stattfinden. Im An-

schluss sollen die Flächen mit einer für den Standort geeigneten Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet "Ostdeutsches Tiefland" begrünt und extensiv gepflegt werden.

Es soll sich eine artenreiche Wiese mit deutlichem Blühaspekt entwickeln, die die durch bedarfsgerechte Pflege mit maximal zweischüriger Mahd dauerhaft zu erhalten ist. Entwicklungsziel ist der Biotoptyp GMA – mesophiles Grünland. Die vorhandenen standortheimischen vitalen Gehölze, die sich hauptsächlich in den Randbereichen befinden, sollen erhalten werden, ebenso kann mit markanten Einzelgehölzen verfahren werden. Aus Artenschutzgründen und zur Förderung des Blühaspektes und der Selbstaussaat ist die erste Mahd möglichst spät im Jahr durchzuführen. Das Mahdgut soll von der Fläche entfernt werden.

Mit der Maßnahme kommt es zu einer Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Natürlichkeitsgrad steigt an, mit den neuen Biotopstrukturen wird die Biodiversität gefördert, heimische Tiere und Pflanzen finden Lebensraum, der Bodenhaushalt kann sich regenerieren und es wird offene Bodenoberfläche für Versickerung und Verdunstung geschaffen.

Externe Kompensationsfläche: E/A-Bilanz

Biotopbestand / aktueller Zustand		BWP/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1.090 m ²	15.260 BWP
HYH/HHB	Sukzessionsgehölze /Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	20	100 m ²	2.000 BWP
PYA	Beet, Rabatte	6	100 m ²	600 BWP
URA /	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1.125 m ²	15.750 BWP
VPZ	Lagerplatz mit Streifenfundamentresten, Betonplatten etc.(50%)	0	1.125 m ²	0 BWP
B	Gebäude	0	420 m ²	0 BWP
VPX	unbefestigter Platz	2	240 m ²	480 BWP
Summe			4.100 m ²	34.090 BWP

Planung		BWP/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BWP)
Code	Biotop- und Nutzungstyp			
HEC/HHB	Baumgruppe /-bestand /Strauchbaumhecke aus überwiegend heimischen Arten	20	100 m ²	2.000 BWP
GMA	mesophiles Grünland	16	4.000 m ²	64.000 BWP
Summe			4.100 m ²	66.000 BWP

Externe Kompensationsfläche		Entsiegelung	Biotopwert
Bestand		1.545 m ²	34.090 BWP
Planung		0 m ²	66.000 BWP
Differenz		-1.545 m ²	+ 31.910 BWP

7.4 Zusatzangaben

7.4.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Für die Umweltprüfung wurden die von den Fachämtern des Landes bereitgestellten Informationen genutzt und die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionaler Entwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Denkmalrahmenplan, Landschaftsplan, Schutzgebietsverordnungen, Standarddatenbögen etc.) ausgewertet. Das Gelände wurde im Frühjahr und Sommer 2023 mehrfach in Augenschein genommen. Aktuelle Angaben zu Vorkommen besonders geschützter Arten liegen mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) vom 21.11.2023 vor. Boden- oder Baugrundgutachten sind erst in Erarbeitung. Bis voraussichtlich Mitte 2024 soll ein Gutachten zur Formulierung der genaueren denkmalpflegerischen Zielstellung für das Vorhaben erstellt werden. Dafür werden weitere Untersuchungen vor Ort durchgeführt, von denen u. a. auch nähere Erkenntnisse zur ehemaligen Gestaltung des Wirtschaftshofes zu erwarten sind. Bei Bedarf werden diese dann bei der fortlaufenden Bearbeitung des Bebauungsplanes mit eingepflegt.

7.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Dazu gehören auch die zeitnahe Umsetzung von Ausgleich- bzw. Anpflanzungsmaßnahmen und die Wirksamkeitskontrolle. Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

7.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne" wird aufgestellt, weil die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz (KsDW) die Gebäude und den ehemaligen Wirtschaftshof wieder in Nutzung bringen will und plant, dort Teile der Verwaltung, Werkstätten und Räumlichkeiten für Ausstellungen unterzubringen. Möglich sein sollen aber auch Wohnnutzungen, gelegentliche Veranstaltungen und die Unterbringung von Gästen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die neben den zunächst zur Nutzung durch die KsDW vorgesehenen beiden lange gestreckten Gebäude im Nordwesten und Südosten den gesamten ehemaligen Wirtschaftshof mit allen aufstehenden Gebäuden, das Amtshaus und den östlich anschließenden Park sowie ein daran anschließendes Freizeitgrundstück. Die geplante bauliche Nutzung wird

durch drei Baugebiete (SO1, SO 2 und SO3) räumlich festgelegt und orientiert sich streng an den Vorgaben der historischen Nutzung, östlich des Amtshauses ist daher kein Baugebiet vorgesehen. Dort wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 wird der historische Nutzungsgrad wieder ermöglicht. Es wird die Überschreitung bis auf GRZ 0,8 zugelassen, allerdings ermöglichen die festgesetzten Baugrenzen keine 80%ige Bebauung, sondern nur die Wiederherstellung des historischen Bestandes. Da eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung angestrebt wird, kann der tatsächliche Versiegelungsgrad auch geringer ausfallen. Damit können die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen aufrechterhalten werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin vor Ort versickert werden.

Der aktuelle Bewuchs im Bereich des Wirtschaftshofes aus hauptsächlich häufig auftretenden und ersetzbaren Biotopstrukturen ist vom Vorhaben betroffen, die wertvolleren Strukturen im östlich des Amtshauses gelegenen ehemaligen Lustgarten werden erhalten.

Die geplanten Nutzungen führen nicht zu nennenswerten zusätzlichen Emissionen oder Verkehren. Nachteilige Klimaauswirkungen werden vermieden. Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Umgebung und die Altbäume bleiben bestehen, damit kann auch deren Funktion als CO₂-Speicher und für die "Luftverbesserung" erhalten werden.

Besonders oder streng geschützte Tierarten wurden vor Ort nicht festgestellt bzw. keine geeigneten Quartiersstrukturen. In den Hausgärten und an den Gebäuden wurden nur wenige Brutvögel ermittelt, Fledermäuse und Zauneidechsen wurden nicht festgestellt, die vorhandenen Arten treten allgemein häufig im Siedlungskontext auf und werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Da der ehemalige Lustgarten erhalten wird und dort keine baulichen Eingriffe geplant sind, sind die dortigen Vorkommen und Quartierspotenziale nicht gefährdet. Während der Bauzeit können Tiere bei Bedarf in geeignete Strukturen der Umgebung ausweichen. Es kommt nicht zu einer dauerhaften Verschlechterung der derzeitigen Habitatfunktionen, wenn die gesetzlichen Schutzvorgaben – wie z. B. Bauzeitenregelungen – eingehalten werden. Wenn es zu Gehölzverlusten im Plangeltungsbereich kommt, müssen die Fällmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brut- und Setzzeiten – im Winterhalbjahr – durchgeführt werden.

Mit der beabsichtigten Rekonstruktion des ursprünglichen Erscheinungsbildes des Amtshofes wird eine erhebliche, nicht nur ästhetische Aufwertung des Standortes bewirkt, die Raumwirkung für das Landschaftsbild und für die Ortsandsituation wird zum Positiven verändert.

Zur Ermittlung der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen und damit verbundener Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie bzgl. geeigneter Kompensationsmaßnahmen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem im Land Sachsen-Anhalt anzuwendenden Bewertungs- und Bilanzierungsmodell durchgeführt. Im Ergebnis lassen sich die zu erwartenden Eingriffe nicht vollständig durch Eingrünungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich kompensieren, weshalb Flächen für externe Maßnahmen bereitgestellt werden. Ca. 150 m entfernt von der Domäne sollen im Bereich einer ehemaligen Tischlerei Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen stattfinden, damit dort eine artenreiche Wiese entwickelt werden kann. Die Maßnahme ist auf Dauer angelegt und geeignet, das aus dem Bebauungsplan herrührende Kompensationsdefizit abzugelten.

7.6 Quellenangaben

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) und Berichtigung vom 08.08.2023 (BGBl. I Nr. 214)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 und 11 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S.346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372, 374)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160)
- REP A-B-W 2018 – Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
- <https://www.natura2000-lsa.de/schutzgebiete/interaktive-karte/>
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)
- Flächennutzungsplan Wörlitz als Teilflächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum-Wörlitz

- Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz, Kulturstiftung Dessau-Wörlitz 2007
- MMK: Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung, Dessau Blatt 36 Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR 1979
- Hydrogeologische Karte der DDR, Karte der Grundwassergefährdung Dessau NW/Dessau NO 1006-1/2, Zentrales Geologisches Institut Berlin 1984

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

wird im weiteren Planverfahren ergänzt

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Stadt Wörlitz	1,75 ha	100 %
- <u>Sonstige Sondergebiete</u> mit der Zweckbestimmung Verwaltung/Kultur/ Tourismus	1,13 ha	64,57 %
- <u>Verkehrsflächen</u> Verkehrsflächen, öffentlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	0,05 ha 0,04 ha	2,86 % 2,28 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, privat	0,34 ha	19,43 %
- <u>Flächen für die Landwirtschaft</u>	0,19 ha	10,86 %

10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGS- PLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

10.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

10.2 Besonderes Vorkaufsrecht

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

10.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren und gegebenenfalls anteilig anfallende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden einschließlich der Planungs- und Vermessungskosten von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Oranienbaum-Wörlitz übernommen. Daher entstehen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen einschließlich der Errichtung der Erschließungsanlagen von den privaten Grundstückseigentümern, respektive Vorhabenträgern zu übernehmen sein werden.

10.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²⁸

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

- der Umlegung,
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

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

10.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diese Planung ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" soziale Härten eintreten, wird die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat insgesamt nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung, da hauptsächlich häufig auftretende, ersetzbare, schnell wiederher-

²⁸ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

stellbare Biotopstrukturen überplant werden. Höhere Bedeutung haben die Altbäume im östlichen Plangeltungsbereich (ehemaliger Lustgarten). In Teilen sollen Vegetationsflächen erhalten, in Teilen fortentwickelt werden. Das Baugebiet ist bereits weitgehend anthropogen überformt. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Zur Kompensation der mit dem Vorhaben wahrscheinlich einhergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden sowohl im Plangeltungsbereich als auch auf einer externen Fläche geeignete Ausgleichmaßnahmen durchgeführt.

Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vollständig beachtet. Mit gravierenden Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist bedingt durch die Vorprägung und Nutzung nicht zu rechnen.

Artenschutzbelange werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt. Sie sind allerdings unmittelbar beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten. Im Bedarfsfall sind dann für das Einzelvorhaben geeignete Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Behörde zu beachten.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand weitgehend auszuschließen.

11.2 Wirtschaft

Die durch den Bebauungsplan aufgezeigten Nutzungsoptionen eröffnen die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verwertung der bestehenden denkmalgeschützten baulichen Anlagen unter Beibehaltung bzw. Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes der Domäne. Der Standort erhält die rechtsverbindliche Option der kulturellen und Verwaltungsnutzung unter Einbeziehung von touristischen Nutzungsoptionen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit dem über die textlichen Festsetzungen aufgezeigten, zulässigen Nutzungsoptionen in verwaltungsbezogener, kultureller oder tourismusaffiner Art, kann eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung des Standortes gesichert werden. Dies soll zu einer weiteren Stärkung der positiven Wahrnehmung der Stadt Wörlitz in diesem Bereich im Sinne eines erweiterten Angebotsspektrums innerhalb des Gartenreichs Dessau-Wörlitz beitragen.

11.3 Ortsbild

Positive Veränderungen im Erscheinungsbild des historischen Ortsauftaktbereiches der Stadt Wörlitz werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erwartet. Insbesondere durch die repräsentative Wirkung des baulichen Ensembles im Bereich des Verwalterhauses wird nach Freistellung der architektonischen Situation die Wahrnehmbarkeit deutlich ansteigen. Die Einsehbarkeit der Do-

mäne, ausgehend von öffentlichen Straßen, wird mit dem Vollzug des Bebauungsplanes gestärkt und damit signifikant ein Beitrag zur Gesamtwahrnehmung der Wörlitzer Anlagen geleistet. Somit sind bei erfolgreicher Umsetzung des Bebauungsplanes keinerlei Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur- und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" anzunehmen.

Ein gegenwärtig im Bereich der Ortsauftaktsituation von Wörlitz bestehender städtebaulicher Missstand, welcher sich durch die in Teilen leerstehenden bzw. devastierten baulichen Anlagen der ehemaligen Domäne zeigt, wird beseitigt.

11.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Erweiterung der Nutzungsoptionen und der damit einhergehenden potenziellen vollständigen Wiedernutzbarmachung des alten Domänenstandortes, sind keine neuen unverhältnismäßigen Belästigungen/Beeinträchtigungen der Bevölkerung verbunden. Die Option einer zeitgemäßen Nutzung und in touristischen Belangen stärkerer Präsenz im Bereich der ehemaligen Domäne wird im vorliegenden städtebaulichen Kontext dazu führen, dass Orte mit Leerstand und Unansehnlichkeit, die die Qualität des Gartenreiches Dessau-Wörlitz in diesem Siedlungsbereich von Wörlitz verschlechtern, verschwinden werden.

Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die auf eine nutzungsseitige Aufwertung sowie landschaftlich prägnantere Wahrnehmung des Sandortes zielt, ist der Fortbestand der ehemaligen Domäne mit neuen Funktionen als gestärkt anzusehen. Damit sind wahrnehmbar zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung aus der Verwirklichung dieses Vorhabens nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die in der Summe nicht zu erwartenden gleichstellungsrelevanten Auswirkungen.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne", Ortsteil Stadt Wörlitz hat einschließlich (vorläufigen) Umweltbericht zum Verfahrensstand Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 und zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2024 durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Begründung gebilligt.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

.....
(Bürgermeister)

Anhang:

- Planungskonzeption Nutzungsbeispiel, Stand 01.12.2023

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 21.11.2023