

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße", der Stadt
Oranienbaum-Wörlitz, Ortsteil Oranienbaum
in der Fassung vom 01.04.2019**

**STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ
WOHNBEBAUUNG HEIDESTRASSE
BEBAUUNGSPLAN NR. 11/2018
VORENTWURF**

Verfahren gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

01.04.2019

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	4
1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
3.1	Übergeordnete Planungen	5
3.1.1	Landesentwicklungsplan	5
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	8
3.1.3	Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen	10
3.2	Planungsrechtliche Situation	12
4.	BESTANDSAUFNAHME	13
4.1	Naturräumliche und städtebauliche Situation	13
4.2	Verkehrerschließung	13
4.3	Stadttechnische Erschließung	14
4.3.1	Be-/Entwässerung	14
4.3.2	Löschwasser	14
4.3.3	Elektroenergieversorgung	14
4.3.4	Erdgasversorgung	14
4.3.5	Telekommunikation	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	15
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	15
5.3	Infrastrukturkonzept	16
5.4	Planungsalternativen	17
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	18
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	18
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
6.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
6.1.3	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	20
6.2	Verkehrsflächen	21
6.3	Ver- und Entsorgung	22
6.3.1	Trinkwasserversorgung	22
6.3.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	23
6.3.3	Schmutzwasser	23
6.3.4	Niederschlagswasser	23
6.3.5	Elektroenergieversorgung	24

6.3.6	Gasversorgung	24
6.3.7	Telekommunikation	25
6.3.8	Abfallentsorgung	25
6.4	Grünordnung	26
6.5	Alllasten/Ablagerungen	27
6.6	Kampfmittel	27
6.7	Denkmalschutz	28
6.8	Immissionsschutz	28
7.	UMWELTAUSWIRKUNGEN/VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT	29
7.1	Einleitung, Planungsanlass	29
7.1.1	Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen	29
7.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	29
7.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
7.2.1	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
7.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen	31
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	38
7.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	40
7.2.5	Bilanzierung	41
7.3	Zusatzangaben	43
7.3.1	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	43
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	43
7.4	Zusammenfassung	43
7.5	Quellenangaben	44
8.	FLÄCHENBILANZ	45
9.	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	45
10.	PLANVERWIRKLICHUNG	46
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	46
10.2	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	46
10.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	46
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	46
11.1	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	46
11.2	Ortsbild	47
11.3	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	47
12.	VERFAHRENSVERMERK	47

0. VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz plant die Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Oranienbaum. Das geplante Baugebiet schließt westlich an die Wohnbebauung der Heidestraße an. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und mit einzelnen Bäumen bestanden. Südlich an das geplante Wohngebiet grenzt das Waldgebiet der Oranienbaumer Heide.

Zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht für die geplante Bebauung der Grundstücke als Wohngebiet, ist die Überplanung der in Rede stehenden Grundstücksfläche mit einem Bebauungsplan erforderlich. Hierzu hat ein Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gestellt. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 23.10.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

Mit vorliegender Bebauungsplanung zielt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz darauf ab, das Plangebiet entsprechend den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan Oranienbaum für die Wohnnutzung zu entwickeln, um damit für Bauwillige in der Ortslage Oranienbaum eine überschaubare Anzahl von Grundstücken zur Verfügung stellen zu können. Mit der Heidestraße als Erschließungsstraße ist der zukünftige Wohnstandort bereits verkehrlich erschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße" bietet sich zur Abrundung der Siedlungsstruktur an. Die erschlossene, arrondierende Lage dieses Wohnstandortes ist ein wichtiges Argument, den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme von Flächen in nicht vollständig integrierten Lagen für das Wohnen zu entwickeln.

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet einzuleiten und die Anforderungen an die Entwicklung und Erschließung des Standortes, unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaften sowie des angrenzenden Naturraumes festzuschreiben. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" soll letztlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Da sich der Geltungsbereich überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" (LSG0051) und des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" (Schutzzone III) befindet, wird durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" die Vereinbarkeit der beabsichtigten baulichen Nutzung geprüft. Die Vereinbarkeit stellt eine wichtige fachplanungsrechtliche Voraus-

setzung für den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße" dar.

Für dieses Baugebiet können mit vorliegendem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Entwicklung von circa fünf Einfamilienhausgrundstücken geschaffen werden.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Oranienbaum in der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Es ordnet sich unter Einbeziehung der Heidestraße auf deren südlichen Seite, angrenzend an vorhandene Wohnbebauung in den bestehenden Siedlungskontext ein. Das Plangebiet ist als arondierender Standort durch die östlich und nördlich angrenzende Bebauung vorgeprägt, welche überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Der Bahnhof von Oranienbaum befindet sich ca. 150 m nördlich des Plangebietes. Das südliche und westliche Standortumfeld wird überwiegend durch Wald und Gehölzflächen geprägt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Flurstücke 466, 467/1, 467/5, 469, 470/2, 473 und 766 der Flur 23 (Wohnbebauung mit Hausgärten);
- *im Osten* durch die Flurstücke 464 und 481/3 der Flur 3 (ruderalisierte Grünflächen mit unbefestigtem Weg);
- *im Süden* durch die Flurstücke 491, 511, 515, 632 und 639 der Flur 3 (Grün- und Waldflächen, Wohnbebauung) und
- *im Westen* durch die Flurstücke 481/3 und 765 der Flur 3 (Gemeindestraße).

Alle v. g. Flurstücke der Flur 3 befinden sich auf der Gemarkung Oranienbaum. 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 ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl.

LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011. Basierend auf dem LEP ST 2010 werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 ist seit 24.12.2006 in Kraft. Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Um den Regionalen Entwicklungsplan an den zwischenzeitlich geänderten Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) anzupassen, ist die Aufstellung des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) erfolgt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" orientiert auf eine Weiterentwicklung des bestehenden westlichen Siedlungsbereiches von Oranienbaum als Wohnstandort überwiegend für Einfamilienhäuser, durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen innerhalb von Siedlungsstrukturen, unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen. Der Wiedernutzung brachgefallener bzw. durch die Nutzung als Lagerplatz devastierter sowie zum Teil fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie auch im vorliegenden Bebauungsplan, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen zu geben. Damit steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" ist ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den westlichen Ortsrand von Oranienbaum und stellt ein angemessenes Maß an zusätzlichem Wohnbauland im in Rede stehenden Bereich bereit. Damit wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwick-

lung, mit dem Ziel der durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz wahrnehmbaren Wohnraumnachfrage in dieser Wohnform Rechnung getragen. Die Nachnutzung von Teilflächen eines bisherigen Lagerplatzes erfolgt damit unter Wahrung eines größtmöglichen Schutzes für den angrenzenden Wald sowie des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" (LSG0051) und des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe", Schutzzone III.

Oranienbaum-Wörlitz wird gemäß LEP ST 2010 als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgelegt (G 149, Nr. 1). Gemäß dem Ziel 147 des LEP ST 2010 sind "Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege [...] Gebiete, in denen die Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern von besonderem Belang ist. Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege dient dazu, dass Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen und denkmalpflegerische Interessen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten besonders zu berücksichtigen sind." Die festgelegte Bedeutung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz wird im LEP ST 2010 begründet, "als bedeutende historische Kulturlandschaft, die ihre wesentliche Prägung und Gestaltung im Zeitalter der Aufklärung erfahren hat, [das] von der UNESCO in ihrer Ganzheit als Kulturerbe der Menschheit anerkannt worden [ist]." (Begründung zu Z 147, LEP ST 2010). Die damit einhergehenden Zielstellungen lassen sich mit der vorgenommenen Baugebietsfestsetzung in guter Weise in Einklang bringen.

Als Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz und des denkmalpflegerisch-touristischen Netzwerks "Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt" wird die Bedeutung der Stadt besonders für den Tourismus unterstrichen. Im Kapitel 4.2.5. Tourismus und Erholung des LEP ST 2010 wird mit dem Grundsatz 134 festgelegt, dass "der Tourismus [...] als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden [soll]." Mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan befindet sich im Ortsteil Oranienbaum der Schlossgarten Oranienbaum als eine Anlage der touristischen Markensäule Gartenträume®. Aufgrund der Distanz des Parks zum Plangebiet, sind Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht ableitbar.

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

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Mittlere Oranienbaumer Heide" gem. Ziel 119 Nr. X LEP ST 2010 (in 400 m Entfernung in westlicher Richtung)
- Bundesstraße 107 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (in 1.000 m Entfernung in östlicher Richtung)

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung ist durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz kein Widerspruch in Bezug auf das neu festzusetzende Wohngebiet i. S. der Eigenentwicklung ihres Ortsteils Oranienbaum zu erkennen.

Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben befindet sich die Stadt Oranienbaum-Wörlitz mit vorliegendem Bebauungsplan "Wohnbebauung Heidestraße" im Einklang mit den landesplanerischen Zielstellungen.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

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

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W), in Kraft seit 24.12.2006, vor. Um den Regionalen Entwicklungsplan an den zwischenzeitlich geänderten Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) anzupassen, ist die Aufstellung eines Sachlichen Teilplanes Daseinsvorsorge erfolgt. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und Kapitel 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" sind mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) außer Kraft getreten.

Im Regionalen Entwicklungsplan erfolgt eine Konkretisierung der Landesplanerischen Ziele. Dementsprechend befindet sich der Ortsteil Oranienbaum und damit das Plangebiet innerhalb des festgelegten Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege. Dafür ist als Ziel festgelegt, dass "im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege [...] den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen [ist]." (Ziff. 5.5.5 REP A-B-W). Damit erfolgt durch die Festlegung des Vorbehaltsgebietes auf der Ebene der Regionalplanung eine räumliche Konkretisierung der Ziele der Landesplanung.

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

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Mittlere Oranienbaumer Heide" gem. Ziel 5.3.1.4 Nr. XV REP A-B-W (in rd. 400 m Entfernung in westlicher Richtung)
- Vorranggebiet für Wassergewinnung "Oranienbaum" gem. Ziel 5.3.4.2 Nr. V REP A-B-W (in rd. 800 m Entfernung in südlicher Richtung)
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft "Oranienbaumer Heide" gem. Ziel 5.3.6 Nr. IV REP A-B-W (in rd. 350 m Entfernung in südwestlicher Richtung)

- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung Ortsumgehung Oranienbaum im Zuge der B 107 (Planung - Abstimmung erforderlich) gem. kartografischer Darstellung REP A-B-W (in rd. 350 m Entfernung in westlicher Richtung)
- Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung B 107 (Dessauer Straße) gem. kartografischer Darstellung REP A-B-W (in rd. 250 m Entfernung in nördlicher Richtung)
- Erhalt und Ausbau der Regionalverbindung Dessau-Wörlitzer Eisenbahn gem. Ziel 5.8.1.3 REP A-B-W (nördlich angrenzend in rd. 100 m Entfernung)

Auch unter Beachtung der regionalplanerischen Erfordernisse steht der Bebauungsplan Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Einklang mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REPA-B-W).

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich derzeit folgender Raumordnungsplan in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W 2018, Planstand: Fassung des Beschlusses als Genehmigungsvorlage vom 14.09.2018)

Hinweis:

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" vom 14.09.2018 wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt am 21.12.2018 mit der Maßgabe genehmigt, dass in Z 19 vor dem Zitat "die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächen-, Tierproduktions-, Biomasseanlagen sowie die Anlage von Wegen/ Straßen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Wege, nicht zulässig." das Wort "insbesondere" eingefügt wird. Bis zur Umsetzung der Maßgabe gilt der vorgenannte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als nicht genehmigt. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz behandelt den Regionalen Entwicklungsplan vom 14.09.2018 daher gegenwärtig als noch in Aufstellung befindlich.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze 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 über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer 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- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele des sich in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (Fassung vom 14.09.2018) wurden berücksichtigt, Widersprüche resultieren hieraus nicht. Auch haben sich keine neuen raumordnerischen Erfordernisse daraus für das Plangebiet sowie das nähere Umfeld ergeben. Lediglich die kartografisch dargestellte Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung Ortsumgehung Oranienbaum im Zuge der B 107 (Planung - Abstimmung erforderlich) ist im in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan entfallen.

Im Ergebnis vorstehender Ausführungen zeigt sich, dass die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem Bebauungsplan "Wohnbebauung Heidestraße" nicht entgegenstehen.

3.1.3 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz, dem auch der Ortsteil Oranienbaum zugeordnet ist, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalsbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geführt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" liegt südlich der räumlichen Abgrenzung des Denkmalrahmenplanes für das Gartenreich Dessau-Wörlitz und befindet sich in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz", außerhalb der Kernzone der Welterbestätte, so dass hier grundsätzlich von einer Vereinbarkeit des neuen Wohngebietes mit dem Welterbestatus ausgegangen wird. Ein Konflikt, hinsichtlich der Planungsziele vorliegenden Bebauungsplanes, ergibt sich aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz aufgrund der Lage somit nicht.

Das Gemarkungsgebiet Oranienbaum befindet sich im Biosphärenreservat Mittelelbe (§ 19 NatSchG LSA) und ist somit gemäß § 20 NatSchG LSA in einem Landschaftsschutzgebiet gelegen. Ausgenommen sind gemäß § 59 Abs. 1 NatSchG LSA nur die Innenbereiche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Konkret befindet sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. Das bedeutet, dass das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes einer Vereinbarkeitsprüfung mit den landschaftsschutzbezogenen Belangen zu unterziehen ist.

Es ist zu prüfen, ob die Bauleitplanung in diesem Teilbereich mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbar ist. In einem Landschaftsschutzgebiet sind gem. § 26 Bundesnaturschutzgesetz, unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Hinweise auf eine unzulässige Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservates (§ 3 der Biosphärenreservatsverordnung) durch die Planung sind der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gegenwärtig nicht bekannt. Die Bio-

sphärenreservatsverwaltung hat sich im Rahmen einer Voranfrage¹ zum Vorhaben dahingehend geäußert, dass die Planung nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes der hiesigen Zone III des Biosphärenreservates führt; für die Zone III sind keine eigenen Verbotstatbestände i. S. v. Bauverboten definiert.

Grundsätzlich gilt, dass die Festsetzung von Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Status des Landschaftsschutzgebietes kollidiert. Jedoch gilt dies nur für die Schutzzonen I und II. Für die Zonen III und IV des Biosphärenreservates ist jedoch insofern eine Ausnahmesituation gegeben, als dass das Verwaltungsgericht Dessau mit Urteilen vom 06.04.2001 (2 A 424/98 DE) bzw. vom 10.11.2004 (1 A 104/03 DE) klargestellt hat, dass der Verordnungsgeber für diese Zonen III und IV keine eigenständigen Verbotstatbestände definiert hat. Demnach sind ungenehmigte Bebauungen verboten.

Da keine Verbotstatbestände in der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung (LSG-VO) bzw. der Biosphärenverordnung für die Schutzzonen III und IV existieren, ist im Hinblick auf das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes keine Rechtskollision anzunehmen, die einer Verordnungsänderung oder Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet bedarf.

Gleichwohl wird in den obengenannten Urteilen daraufhin gewiesen, dass im Rahmen von Bauleitplanverfahren mit der Eingriffsregelung auch den Schutzzielen der Zonen III und IV des Biosphärenreservates angemessen Rechnung zu tragen ist.

3.1.4 Flächennutzungsplan Oranienbaum

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Oranienbaum weist für die Flächen des Plangebietes die Darstellung Wohnbaufläche (W) auf. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend sind im Flächennutzungsplan Oranienbaum Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung "Erholungswald" dargestellt, Konflikte ergeben sich daraus ebenfalls nicht.

¹ Auskunft der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe vom 10.07.2018 unter Bezugnahme auf eine Auskunft der oberen Naturschutzbehörde

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher auch der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet, entsprechend den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Oranienbaum.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB, in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig zur Anwendung kommen. Der Teilflächennutzungsplan Oranienbaum stellt die rechtswirksame vorbereitende Bauleitplanung für den Ortsteil Oranienbaum dar, in welcher sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet. Der Flächennutzungsplan Oranienbaum stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" Wohnbauflächen dar. Somit fußen die Festsetzungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt auf den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Bebauungsplanaufstellung ist erforderlich, um die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang, festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, für ein an die westliche Ortslage von Oranienbaum angrenzendes Areal ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Mit der Ausarbeitung vorliegenden Bebauungsplanes soll letztendlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" ist in einem insgesamt städtebaulich landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohnnutzungen sowie seine Verkehrerschließung zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung gemäß §§ 34 und 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten naturschutzfachlichen Erfordernisse 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. Insbesondere aufgrund der Lage innerhalb von Schutzgebieten sowie der vorliegend aufgezeigten umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird der Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 30 BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und in ihren wesentlichen

Aussagen im Umweltbericht - hier obligatorisch – dargelegt. Die Schwellenwerte des Anhangs 1 zum UVPG bzgl. der Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung werden nicht erreicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgte zudem eine Auseinandersetzung hinsichtlich einer Betroffenheit von Schutzgebieten durch das Planvorhaben. Das Plangebiet vorliegenden Bebauungsplanes ist Teil des Biosphärenreservates Mittelelbe (Schutzzone III) und des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe". Eine entsprechende fachliche Bewertung erfolgt im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan.

Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Naturräumliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als "Grünfläche" dar, auf welcher sich einzelne Bäume befinden. Nördlich angrenzend verläuft die Heidestraße und daran anschließend befinden sich wohnbauliche Nutzungen. In weiter nordwestlicher Richtung, am Ortsrand von Oranienbaum, befindet sich die Bahnstrecke der Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn. Östlich schließt sich eine Wohnbebauung an, welche überwiegend in Form von Einfamilienhäusern daher kommt. In südlicher und westlicher Richtung grenzt Wald an.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich und war in der Vergangenheit überwiegend als Lagerplatz genutzt sowie teilweise bebaut. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der Vornutzungen nur eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der anthropogenen Überprägung sowie der Eingriffe der Vergangenheit, z. B. in den natürlichen Bodenhaushalt, natürliche Funktionen nur noch bedingt erfüllen, das lokale Mikroklima weist wegen der Siedlungsrandlage kaum siedlungs-/verdichtungstypische Überwärmungstendenzen auf.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch die Heidestraße erschlossen, welche im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches vorliegender Planung in Ost-West-Richtung verläuft. Die Heidestraße ist innerhalb des Plangebietes überwiegend unbefestigt, die Bodenoberfläche besteht überwiegend aus verdichtetem Erdboden teilweise mit Kies durchsetzt. Der Zustand zeichnet sich durch starke Unebenheiten aus. Die Randbereiche sind als Vegetationsstreifen ausgebildet (vor allem Landschaftsrasen), welcher bis an die Baugrundstücke heranreicht. Ein Abschnitt der Heidestraße im Geltungsbereich ist bereits auf ca. 35 m im östlichen Plangebiet ausgebaut und verfügt über eine

Asphaltfahrbahn mit Regenwasserentsorgungsleitungen. Darüber ist das Plangebiet weiter östlich an die Bundesstraße 107 angebunden. Des Weiteren ist die Erreichbarkeit über den nördlich annähernd parallel verlaufenden Straßenzug der Eisenbahnstraße gegeben.

Im Bereich der Heidestraße ist weder innerhalb des Plangebietes noch im weiteren östlichen Verlauf ein separater Fußweg oder eine separate Radwegführung vorhanden. Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen in der Heidestraße derzeit nicht bzw. ausgewiesene Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind als öffentliche Stellplätze gegenwärtig nicht vorhanden.

Oranienbaum wird von Buslinien des ÖPNV durchfahren. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 150 m nördlich des Plangebietes, direkt am Bahnhof Oranienbaum, welcher über einen Schienenanschluss der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn verfügt.

4.3 Stadftechnische Erschließung

4.3.1 Be-/Entwässerung

Trink- und Schmutzwasserleitungen befinden sich in den Straßenräumen der angrenzenden Wohngebiete. Diese vorhandenen Leitungen wurden in der Heidestraße bis in den östlichen Teil des Plangebietes verlegt. Das anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet vorliegenden Bebauungsplanes versickert in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen (Straßenbegleitgrün). Der überwiegende Teil der Verkehrsflächen ist gegenwärtig nicht versiegelt und daher kann das Niederschlagswasser zum Teil direkt versickern. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen östlich des Plangebietes Leitungen zur Niederschlagswasserentsorgung.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den Straßenräumen der angrenzenden Wohngebiete und enden gegenwärtig im östlichen Abschnitt der Verkehrsfläche (Heidestraße) des Plangebietes.

4.3.4 Erdgasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße" befinden sich gegenwärtig keine Erdgasleitungen. Die Erdgasversorgung für die

angrenzenden Baugebiete erfolgt über die jeweilig angrenzenden öffentlichen Straßenräume.

4.3.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich in den Straßenräumen der angrenzenden Wohngebiete, innerhalb des Plangebietes existieren bislang keine Leitungen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die maßstäbliche Entwicklung des Wohngebietes ist mit Blick auf die Eigenentwicklung der Ortslage entsprechend angelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt die nachfolgenden Kernpunkte zur siedlungsräumlichen Entwicklung:

- Nachverdichtung der Ortsrandlage im Bereich bereits anthropogen vorgeprägter Flächen, u. a. mit der Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden sowie untergeordnet sonstigen, das Wohnen nicht störende Nutzungen im westlichen Bereich von Oranienbaum, unter Verwendung vorhandener Erschließungsanlagen
- Klarstellung der siedlungs- und naturräumlichen Grenzziehung, d. h. zweifelsfreie Regelung des Übergangs von Siedlungs- zu Landschaftsraum, angrenzend an Flächen für Wald
- Schaffung einer maßstäblichen Siedlungsrandbebauung im Übergang zum Landschaftsraum
- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- Berücksichtigung der naturschutz-, landschaftsschutz- und denkmal-schutz-rechtlichen Anforderungen

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz besteht somit darin, ein hohes Maß an Flexibilität i. V. m. der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung in der spezifischen Ausnutzung der Baugebiete, unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung, zu gewährleisten.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Randbedingungen im Rahmen des Geltungsbereiches der Planung für die Eingrünung des zukünftigen Wohnstandortes und damit die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt. Hierbei kommt insbesondere der Gestaltung des Überganges

zu den südlich angrenzenden Flächen für Wald eine Bedeutung zu. Dies wird durch die Anlage einer extensiv zu unterhaltenden linearen Gehölzstruktur i. S. einer Saumzone erfolgen. Die Saumzone dient zugleich dem Schutz der Freiflächen unter den Kronentraufen der vorhandenen und als zu erhalten festgesetzten Bäumen (Kiefern und Eichen) sowie zur Biotopstrukturanreicherung im Übergang zu dem an den Plangeltungsbereich angrenzenden Waldrand. Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Offenhalten der landschaftlichen Bezüge
- planerische Sicherung von erhaltenswerten Einzelbäumen im Plangebiet
- Schaffung einer Übergangszone i. S. einer Saumzone zum Waldrand
- Eingrünung der Grundstücke, Erhalt und Ausbau der durch den Gehölzbestand geprägten gebietsinterner Biotopstruktur
- Einbindung in die Umgebung durch angepasste Bauformen

5.3 Infrastrukturkonzept

Der Wohnstandort soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt neben der Herstellung der Haupteerschließung, im Sinne einer öffentlichen Verkehrsfläche, auch deren Dimensionierung für die Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (3-achsige Müllfahrzeuge).

Ausgehend von der bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Heidestraße) sieht das verkehrliche Konzept zusätzlich eine verkehrliche Verbindungsspanne zur Anbindung an die nördlich verlaufende Eisenbahnstraße vor. Dadurch wird die Erschließungssituation auch für die außerhalb des Plangebietes angrenzenden Grundstücke planungsrechtlich klargestellt. Mit der Herstellung/ Ertüchtigung dieser Verkehrsrelation soll insbesondere die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke im Sinne von Lieferverkehren u. ä., aber auch zu Rettungszwecken, verbessert werden.

Die Fahrbahn der Heidestraße ist innerhalb des Plangebietes, einschließlich der neu geplanten Verbindungsspanne zur Eisenbahnstraße, überwiegend unbefestigt. Aufgrund der Tatsache, dass der Zustand der Fahrbahn sich durch eine hohe Unebenheit auszeichnet, wird ein Ausbau zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des neuen Wohngebietes erforderlich. Der östliche Abschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes verfügt bereits auf ca. 35 m über eine Asphaltfahrbahn mit Regenwasserentsorgungsleitungen sowie weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Neuererschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungsanlagen, wird kostenseitig, zumindest anteilig, durch einen Vorhabenträger übernommen (Erschließungsvertrag).

In diesem Zusammenhang ist die Verlängerung der bereits an das Plangebiet angrenzenden Leitungen der technischen Infrastruktur im Bereich der öffentli-

chen Verkehrsflächen im Rahmen des Ausbaus vorzusehen. Dabei ist in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgern zu prüfen, ob z. B. für die Trinkwasserleitung in der Heidestraße ein Ringschluss zur Leitung in der Eisenbahnstraße erfolgen kann. Dadurch werden zwei Endstränge (i. S. von Stichleitungen) vermieden, was potenziell zu hygienischen Problemen führen könnte (vergl. Kap. 6.3.1 Trinkwasser).

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich keine Änderungen durch den Bebauungsplan.

5.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich durch die Lage und die zu überplanende Nutzungskulisse am vorliegenden Standort und den hiermit im Zusammenhang stehenden Überlegungen, hinsichtlich einer für Wohnnutzungen nachhaltig verträglichen Standortentwicklung, für den avisierten Nutzungskontext dagegen nicht. Im wirksamen Flächennutzungsplan Oranienbaum spielen die zusätzlichen Wohnbauflächen im Sinne von Neuausweisungen eine wichtige Rolle zur Bedienung der Nachfrage nach Bauland im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteiles Oranienbaum. Ein wichtiger Aspekt der Eigenentwicklung ist, die Funktion von Oranienbaum als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Stadt Oranienbaum-Wörlitz deutlich herauszuheben. Die vorliegende Planung zielt ab auf eine ergänzende Ortsrandbebauung zur Arrondierung der bestehenden städtebaulichen Situation.

Neben der Option einer Fortnutzung der bestehenden Situation als Lagerplatz, ergeben sich vorliegend wesentlich bessere Chancen im Rahmen der Bebauung mit neuen, am Markt nachgefragten Wohnformen des Einfamilienhausbaus. Andere bauliche Nutzungen – beispielsweise eine überwiegend gewerblich orientierte Nutzung – zeigen sich mit dem angrenzenden Umfeld nur sehr bedingt verträglich. Eine landwirtschaftliche Nutzung stellt sich im Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage von Oranienbaum als städtebaulich nicht gewollt dar. Es könnten hier nur kleinteilige, isolierte Flächen realisiert werden. Eine mögliche Beweidung der Fläche ist aufgrund der geringen Größe i. V. m. der schattigen Lage ebenso nicht optimal möglich. Die Weiterentwicklung von Wald ist für den vorliegenden Plangeltungsbereich mit Blick auf die gesamtgemeindlichen Zielaussagen des Flächennutzungsplanes ebenso keine gewollte Nutzungsoption.

Generell möchte die Stadt Oranienbaum-Wörlitz an der im Flächennutzungsplan Oranienbaum als Wohnbaufläche dargestellten baulichen Nutzung festhalten. Bedingt durch die hervorragende landschaftsräumliche sowie gute verkehrliche Lage des Bebauungsplanstandortes wird nach wie vor eine Nachfrage nach Bauland seitens der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Ortsteil Oranienbaum für den traditionellen Einfamilienhausbau zur Kenntnis genommen.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO mit einer Gesamtgröße von rd. 0,42 ha festgesetzt. Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Heidestraße.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft zu der umgebenden baulichen Situation werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) seitens der Stadt Oranienbaum-Wörlitz eingeschränkt. Die allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, werden als unzulässig festgesetzt.

Des Weiteren wird der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes WA bleibt damit gewahrt.

Die v. g. Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – in diesem Bereich von Oranienbaum einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben würden. Die Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet unzulässig sind, zielt zudem auf eine Stärkung der bereits bestehenden Läden und Gaststätten in Oranienbaum an integrierter Stelle ab. Daher wird keine Notwendigkeit ersichtlich, für diese Nutzungen zusätzlichen Raum zu bieten. Ferner lässt sich aufgrund der Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes und den funktionalen Anforderungen v. g. Nutzungen in dieser Lage kein wirtschaftliches Erfordernis annehmen, sodass hierfür andere Standorte in Oranienbaum vorzuziehen sind. Für gewerbliche Gartenbaubetriebe lässt sich allein aufgrund der Größe des Plangebietes keine wirtschaftliche Tragfähigkeit annehmen, so dass auch hierfür andere Standorte vorzuziehen sind.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Dennoch ist resultierend aus der Flächenverfügbarkeit eine hinreichend flexible Ausnutzung des Baugebietes möglich. Mit dem Zurückbleiben der GRZ unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll eine nicht zu hoch

verdichtete Bebauung im Ortsrandbereich bewirkt werden. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird aus Sicht der Stadt Oranienbaum-Wörlitz keine Beeinträchtigung des landschaftsräumlichen Übergangs in Ortsrandlage planungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper in der Ortsrandlage von Oranienbaum nach örtlich typischem Profil, insbesondere auch mit Blick auf Regelungen der Landesbauordnung, welche auch den Dachgeschossausbau eines Einfamilienhauses unter dem Geschossbegriff subsummiert. Einschränkungen für den Dachgeschossausbau sind nicht erforderlich.

6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird die offene Bauweise festgesetzt, welche sich an der Bebauung der näheren Umgebung orientiert. Die als offen festgesetzte Bauweise steht insbesondere für das Ziel einer aufgelockerten Bauweise am Ortsrand von Oranienbaum. Insbesondere sind hier die Siedlungsrandlage mit naturräumlichen Verflechtungen über Gartenzonen und Gehölzanzpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Im Hinblick darauf dürfen Gebäude in offener Bauweise nur bis zu 30 m lang sein. Somit reflektiert die Bauweise das Zusammenspiel zwischen in der Nachbarschaft bestehender Bausubstanz und im vorliegenden Plangebiet neu hinzutretender Baukörper. Für eine aufgelockerte Baustruktur im Kontext der hiesigen Stadtentwicklung lässt die festgesetzte maximale Länge der Gebäude ausreichend Spielraum für die Baukörperentwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA aus den städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Die Verläufe der Baugrenzen nehmen Bezug auf angrenzend vorhandene Baustrukturen der Heidestraße und bieten zugleich den notwendigen Spielraum für eine flexible Anordnung der Baukörper. Eine Besonderheit des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich für die überbaubaren Grundstücksflächen aus der Gestaltung des Überganges zum südlich angrenzenden Wald als sog. Saumzone. Die Saumzone, zugleich Schutz der Freiflächen unter den Kronentraufen der als zu erhalten festgesetzten Bäume, bildet sich als Übergangzone zum Wald ab. Dort soll eine durchgängige freiwachsende Gehölzstruktur entwickelt werden. Die Saumzone wird mit 5 m Breite festgesetzt, sie weitet sich in zwei Bereichen auf bis zu 12 m auf, so dass nahe an der Grundstücksgrenze befindliche Altbäume mit einbezogen werden. Daraus resultiert wiederum für Teilbereiche eine verringerte Tiefe des Baufeldes. Für die Unterbreitung eines dauerhaften Angebotes einer für Allgemeine Wohngebiete typischen Nutzung auf den vorhandenen Flächen ergibt sich durch die von baulichen Nutzungen freizuhaltende Saumzone mit vorliegender Bauleitplanung kein Widerspruch.

Die Festsetzung des Baufeldes berücksichtigt, dass südlich des Plangebietes Waldflächen angrenzen. Waldabstände zu Baugebieten werden im Landeswaldgesetz von Sachsen-Anhalt nicht festgelegt. Zur Vermeidung der

Baumwurfgefahr, gerade auch im Hinblick auf angrenzende Nachbargrundstücken, regelt in Sachsen-Anhalt das Nachbarschaftsgesetz (NbG LSA²) die Grenzabstände zum Wald. So ist gemäß § 38 NbG LSA ("Grenzabstände für Wald") entsprechend der erfahrungsgemäßen Wuchshöhe der Gehölze bis 8,00 m Abstand einzuhalten, um Schäden durch herabfallende Äste zu vermeiden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an dieser Regelung. Demnach beträgt der Abstand zwischen dem Baufeld und der südlichen Grenze des Plangebietes 8,00 m, welcher für Gehölze vorgegeben ist, die erfahrungsgemäß über 4,00 m Höhe erreichen können.

6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass Die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen, hierzu zählt auch die gebäudeintegrierte Anordnung, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Auf Grund des angestrebten Charakters der Baugebiete ist es problemlos möglich, die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz das adäquate Maß bezüglich der baulichen Entwicklung dar.

Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich.

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

² NbG LSA - Nachbarschaftsgesetz vom 13. November 1997 (GVBl. LSA 1997, 958), in der Fassung vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

6.2 Verkehrsflächen

a) öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt über den Straßenzug "Heidestraße", welcher innerhalb des Geltungsbereiches in Ost-West-Richtung und überwiegend unbefestigt verläuft. Sowohl im weiteren östlichen Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche als auch im westlichen Bereich, mit dem Anschluss an die nördlich verlaufende Eisenbahnstraße, besteht die Anbindung an die Bundesstraße 107 ("Dessauer Straße") innerhalb der Ortslage von Oranienbaum.

Die Heidestraße ist im überwiegend Bereich des Plangebietes gegenwärtig unbefestigt. Ausgehend von der Heidestraße besteht im westlichen Bereich ein Verbindungsweg zum nördlich verlaufenden Straßenzug "Eisenbahnstraße", der ebenfalls noch nicht ausgebaut ist. Mit der Einbeziehung dieses Verbindungsweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße" werden die bereits gegenwärtig genutzten Erschließungswege planungsrechtlich, auch für das neue Allgemeine Wohngebiet gesichert.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehre auf eine durchaus flexible Ausnutzung, d. h. gleichberechtigte Partizipation an der Nutzung des Straßenraumes für alle Verkehrsarten im Rahmen der Ausbauerfordernisse gesetzt. Ein entsprechend separat geführter Fuß- und Radweg wird daher für diesen Bereich als nicht erforderlich angesehen. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes werden entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen sein.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist so festgesetzt, dass zusätzlich Baum- oder Strauchpflanzungen, Entwässerungsmulden und Beleuchtungsanlagen abseits der Fahrbahn und dem Bankett vorgesehen werden können. Hierzu bedarf es jedoch der weiteren Abstimmung im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung für den gesamten Straßenraum.

b) Park- und Stellplatzflächen/Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den zu bebauenden Grundstücken nachzuweisen sein. Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen o. ä. werden im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Es wird somit davon ausgegangen, dass wohn- oder betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden. In Abhängigkeit von der Gestaltung des Straßenraumes ist auch die Einordnung von Besucherstellplätzen möglich vorzusehen.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gegenwärtig über Buslinien, welche die nordöstlich verlaufenden Straßenräume der Dessauer Straße durchfahren, erreichbar. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen. Zudem besteht mit dem nahegelegenen Haltepunkt der Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn eine den ÖPNV ergänzende Anbindung in das Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie nach Wörlitz mit den Anlagen des Wörlitzer Parks.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im östlichen Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche (Heidestraße), angrenzend an das Plangebiet, welche teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße" enden. Hiervon ausgehend können die Leitungen der technischen Infrastruktur über die Heidestraße nach Westen und in das Baugebiet geführt werden, d. h. aus dem Straßenraum über Hausanschlussleitungen die Gebäude bzw. Baugrundstücke direkt erschließen. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

6.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches aus dem östlich angrenzenden Straßenraum "Heidestraße" an das Baugebiet herangeführt wird. Mit dem Versorgungsträger sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnung abzustimmen.

Des Weiteren ist im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung des Plangebietes zu prüfen, die zu verlängernden Trinkwasserleitungsstränge der Heidestraße und der nördlichen Eisenbahnstraße im westlichen Bereich des Plangebietes zu verbinden. Ein solcher Ringschluss kann sich positiv auf die Versorgungssicherheit und die Qualität des Trinkwassers auswirken. Bei der Verlegung der Leitungen ohne Endstrang (vergleichbar mit einer Sackgasse) bleibt das Trinkwasser besser in Bewegung. Sogenanntes Stagnationswasser (mind. 4 Stunden nicht bewegtes Wasser) birgt die Gefahr von organischen und anorganischen Reaktionen zum Nachteil der Trinkwasserqualität bis hin zu hygienischen Problemen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung³, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch

³ 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)

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.

6.3.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird für die vorhandene angrenzende Bebauung über Löschwasserbrunnen (entsprechende Anlagen befinden sich in den Straßenzügen Heidestraße, Heidefeld und Dessauer Straße) und über Unterflurhydranten (im Straßenzug Heidestraße) gewährleistet. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 800 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 der Freiwilligen Feuerwehr Oranienbaum abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche durch die Gemeinde sicherzustellen.

6.3.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in das an die Baugebiete angrenzende, in den Straßenräumen vorhandene bzw. in westliche Richtung zu verlängernde Kanalsystem erfolgen. Eine Schmutzwasserleitung befindet sich im östlichen Abschnitt der Heidestraße des Plangebietes. Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgers vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Abwassers im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen.

6.3.4 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG⁴) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA⁵) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 ist neben der erforderlichen Durchlässigkeit der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die konkrete Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Angaben zum Grundwasserstand erteilt der dafür zuständige Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.3.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in dem Abschnitt des an das Plangebiet östlich angrenzenden Straßenzuges "Heidestraße", ausgehend vom Bestand abgesichert. Energieversorgungsleitungen sind mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hinein- und zu den einzelnen Baugrundstücken heranzuführen.

6.3.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über das im Straßenraum vorhandene bzw. in westliche Richtung zu verlängernde Leitungssystem erfolgen. Eine Gasversorgungsleitung befindet sich im östlichen Abschnitt der Heidestraße des Plangebietes. Die Erschließung des Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Versorgers vorzunehmen.

⁴ WHG - Wasserhaushaltsgesetz, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

⁵ WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

6.3.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen (Heidestraße) und können zur Versorgung der geplanten baulichen Anlagen dienen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung des geplanten Baugebietes erforderlich.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen geführt. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur 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. Das Allgemeine Wohngebiet WA des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße" kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

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

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes⁶).
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.

⁶ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
4. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
5. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
6. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

6.4 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung und zur Durchgrünung des Plangebietes werden neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, unmittelbar angrenzend an vorhandenen Wald, Flächen für die Gestaltung des Übergangsbereiches mit extensiven Anpflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit einer entsprechenden Umgrenzungssignatur festgesetzt, mit der Zielmaßnahme zur Entwicklung als sogenannte Saumzone. Hier ist die Anpflanzung von standortheimischen Sträuchern vorgesehen, die eine durchgängige lineare Gehölzstruktur bilden werden. Die zu entwickelnde freiwachsende Hecke wird von Säumen aus Gras- und Staudenfluren begleitet. Die Maßnahme dient der Strukturanreicherung und der Verbesserung der Biotopausstattung. Dazu soll auch die gezielte Entfernung standortfremder Gehölze und Exemplare mit schlechter Vitalität sowie die Förderung und Erhaltung von Jungwuchs standortheimischer Arten beitragen.

Die so festgesetzte Saumzone gestaltet ebenfalls den Übergang vom Ortsrand zu den südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen.

Zudem befinden sich im Plangebiet raumwirksame, ortsbildprägende Baumbestände. Besondere erhaltenswerte Solitärgehölze wurden in diesem Zusammenhang als Einzelstandorte mit Erhaltungsbindung herausgearbeitet und festgesetzt. Dieser vorhandene Gehölzbestand ist damit in die zukünftige Bebauung zu integrieren. Die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen Altbäume werden in die Saumzone integriert.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG⁷ i. V. m. dem USchadG⁸ sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

6.5 Altlasten/Ablagerungen

Im Plangebiet sind der Stadt Oranienbaum-Wörlitz keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Jedoch ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Lagerplatz bei Baumaßnahmen ggf. anfallender organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub zu separieren und gesondert zu untersuchen. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6.6 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht aufgrund der Kenntnislage der Stadt Oranienbaum-Wörlitz daher nicht.

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

⁷ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

⁸ Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz – USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

6.7 Denkmalschutz

Ein Großteil der Gemarkung Oranienbaum ist Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, das seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO trägt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Oranienbaum-Wörlitz keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. 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.

6.8 Immissionsschutz

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen. Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das geplante Allgemeine Wohngebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Es befinden sich in der Umgebung keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Von der angrenzenden Heidestraße sowie der weiter entfernt nördlich verlaufenden Bundesstraße 107 sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005, Beiblatt 1 "Schallschutz im Städte-

bau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Verkehrslärms kann davon ausgegangen werden, dass aus der wohngebietsbezogenen Nutzung der Flächen keine signifikant erhöhte verkehrliche Frequentierung resultiert. Somit wird es aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen durch Verkehrslärm kommen. Vorgenanntes trifft ebenso für die nord-nordwestlich verlaufende Bahnstrecke der Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn zu.

7. UMWELTAUSWIRKUNGEN/VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung, Planungsanlass

7.1.1 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" beabsichtigt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz auf den vor Ort nachgefragten Bedarf an Wohngrundstücken zu reagieren. Am südwestlichen Ortsrand sollen in Verlängerung bzw. Arrondierung des dort vorhandenen Wohngebietes weitere Bauflächen für etwa fünf Einfamilienhäuser entwickelt werden. Es handelt sich bei dem Standort um eine Freifläche am Waldrand, die in der Vergangenheit als Lagerplatz, Technikstützpunkt u. ä. genutzt wurde. Auf dem Gelände befinden sich noch bauliche Hinterlassenschaften und Materialablagerungen. Die Erschließung kann über die bereits als Weg vorhandene Verlängerung der Heidestraße erfolgen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Oranienbaum stellt den Bereich bereits als Wohnbaufläche dar.

7.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁹
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{10, 11}
- Schutz des Bodens^{12, 13}
- Schutz von Kulturgütern¹⁴

⁹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹¹ DIN 18005

¹² Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹³ Baugesetzbuch (BauGB)

¹⁴ Landes-Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

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

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

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

- Biotopverbund

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

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

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

Elbe" und der besonderen Schutzgebiete (FFH, NSG, Kernflächen und Tabuzonen)

7.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

- Derzeitiger Umweltzustand, vorhandene Nutzungen

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

In Anbetracht der vormals intensiveren Nutzungen kann die Situation im Plangebungsbereich selbst als anthropogen überprägt bezeichnet werden. Das Plangebiet weist noch bauliche Reste und Spuren der Vornutzung auf. Die unbefestigten Freiflächen im vorderen, östlichen Bereich werden als Grünfläche/Rasen unterhalten und regelmäßig gemäht. Im hinteren, westlichen Bereich findet Nutzung u. a. als Lagerfläche für Material, Bodenaushub und Gerätschaften statt. Als natürlich vorkommende Arten treten Kiefern und Stieleichen als Einzelbäume mit beachtlicher Größe auf. Befestigte Flächen sind inzwischen teilweise überwachsen. Im westlichen Bereich nahe der Grundstücksgrenze zum Wald besteht eine aus Betonteilen gebaute Grube mit Rampe. Die Heidestraße ist innerhalb des Plangebietes überwiegend unbefestigt, die Randbereiche sind als Vegetationsstreifen ausgebildet, im Nordwesten weitet sich der Weg zum freien Platz auf, der randlich von aufkommendem Sukzessionsgehölz begleitet wird. Ein kurzer Abschnitt von ca. 35 m im östlichen Plangebiet ist bereits ausgebaut und verfügt über eine Asphaltfahrbahn mit Regenwasserentsorgungsleitungen.

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich auf anthropogenen Offenlandstandorten im Laufe der Sukzession subkontinentaler Eichen-Kiefernwald bis Birken-Eichenwald mit Kiefern ansiedeln.

Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben.

7.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen

a) Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Heidestraße" umfasst rd. 6.700 m², wovon ein Teil der Flächen bereits bebaut oder anderweitig versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen ist. Im Bebauungsplan wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA eine Gesamtfläche von rd. 4.240 m² mit einer

Grundflächenzahl GRZ von 0,3 ohne Überschreitung festgelegt, es können durch den Bebauungsplan im Baugebiet rd. 1.275 m² Boden durch Versiegelung in Anspruch genommen werden. Die als Weg vorhandene Heidestraße soll als Erschließungsstraße ertüchtigt werden, weiterhin wird eine Anbindung an die Bahnhofstraße geplant, so dass der Anteil der Verkehrsfläche (einschließlich begrünter Randbereiche) von 2.460 m² zustande kommt.

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 Plangebiet des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße" selbst besteht für die Allgemeinheit derzeit keine Erholungs- oder Kulturfunktion, jedoch in der unmittelbaren Umgebung, vor allem wegen ihrer landschaftlichen Schönheit sind die umliegenden Waldgebiete und die Elbauen des Gartenreiches besonders für die Erholung geeignet.

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Derzeit erkennbar sind im Umfeld des Plangebietes, mit Ausnahme der Straßen, keine Emittenten und keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf das Plangebiet haben könnten.

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.

c) Schutzgut Pflanzen/Tiere, Biodiversität

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen kommen auf den als Rasen bzw. Wiese unterhaltenen Freiflächen im Plangebiet nicht vor. In den nördlichen Randbereichen, angrenzend an den Weg (Verlängerung der Heidestraße), haben sich auf den Ablagerungen sporadische Ruderalfluren angesiedelt. Die vorhandenen alten Eichen- und Kiefernabäume fallen unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung. Der angrenzende Wald besteht hauptsächlich aus Kiefern, nur unmittelbar hinter dem Zaun, der auch die Grenze des Plangeltungsbereichs markiert, stocken einige ältere Eichen.

Im nordwestlichen Plangebiet, in Verlängerung der Heidestraße, weitet sich diese als Wendestelle bzw. offener Platz auf. Der Boden ist wasserdurchlässig befestigt, in den Randbereichen ist ruderaler Bewuchs von ein- bis zweijähri-

gen Arten und Gehölzaufwuchs aufgekommen, vorwiegend stocken hier Robinien.

Die Biotopausstattung zeigt sich für das nördliche und westliche Plangebiet mit den befestigten Flächen in Verlängerung der Heidestraße und den Ablagerungsflächen hinsichtlich ihrer Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt bis gänzlich überprägt/funktionslos. Das trifft teilweise auch auf die Landschaftsbildwirkung und potenzielle Funktionen wie Erholung, Biotopvernetzung, Rückzugsgebiet/Ruhezone, Habitatfunktion o. ä. zu, die allerdings im Zusammenhang der Gehölze auf der Freifläche im mittigen und östlichen Bereich höheres Potenzial aufweisen. Als Einschränkung für die Habitatfunktionen kommt neben den umgebenden Nutzungen die Siedlungsnähe bzw. Randalage und der Zerschneidungseffekt der Straßen zum Tragen. Trotz der bestehenden anthropogenen Überprägung kann es zu weiteren Beeinträchtigungen kommen, wenn zusätzliche Bodenfläche bebaut und damit dem Naturhaushalt entzogen wird.

Als faunistischer Lebensraum ist das hiesige Plangebiet wegen der Nutzung insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen. Die für die heimische Tierwelt attraktivsten Bereiche sind die Übergänge zum Wald und die Altbäume im Gelände, die sich prinzipiell auch als Nistplätze/Brutstätten eignen. Zu beachten wären ggf. die Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter sowie Fledermausquartiere. Alteichen können je nach Standort potenziell auch als Lebensstätte für streng geschützte Käfer in Frage kommen. Bisher ist darüber nichts bekannt, aktuelle Hinweise oder Nachweise liegen nicht vor. 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.

d) Schutzgut Boden

Im Plangebiet ist das natürliche Bodengefüge durch die langwährende Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Bauliche Maßnahmen und Bodeneingriffe führten in der Vergangenheit zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Das macht sich besonders im südwestlichen Plangebiet mit den noch vorhandenen Spuren und baulichen Überresten der Vornutzung bemerkbar. Grundsätzlich ist aber die Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser bzw. Verdunstung über offene Bodenflächen und Funktion als Standort/Lebensraum für Flora und Fauna vor allem im mittigen und östlichen Bereich noch gegeben. Das sandige Ausgangssubstrat der natürlichen Böden gewährt eine gute Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, bedingt aber auch ein geringes Bindungs- und Puffervermögen gegenüber eindringenden Schadstoffen, was insbesondere in der Bauphase angemessen zu beachten ist.

Das zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion für Sachsen-Anhalt entwickelte Verfahren, das aus Daten zur Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaus-

haltspotenzial sowie der Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte eine Gesamtbewertung ableitet, enthält nach Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wittenberg folgende Bewertungsdaten:

- *Ergänzung im Verfahren*

Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind zwar bereits eingeschränkt, es werden aber mit der geplanten Bebauung bisherige Freiflächen mit noch aktiven Bodenfunktionen in Anspruch genommen.

e) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet wie in der näheren Umgebung nicht zu verzeichnen. Der oberste Grundwasserleiter ist zwischen 2,00 und 4,00 m unter Gelände zu erwarten. Genauere Angaben dazu liegen gegenwärtig nicht vor. Die sandigen Bodensubstrate bieten nur einen geringen Schutz gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, was insbesondere während der Bauphase hinreichend beachtet werden muss, damit es nicht zu Verunreinigungen kommt.

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

"Ca. 500 m nordwestlich [demzufolge ca. 900 m zum hiesigen Plangebiet] befindet sich eine Messstelle des staatlichen Messnetzes (Messstellen-Nr. 41406914), welche durch den Gewässerkundlichen Landesdienst (GLD) betrieben wird. Für diese Messstelle liegen Datenreihen zur Beobachtung des Grundwasserstandes von 14-tägigen Messungen von 1960 an vor. Aktuelle Grundwasserstände lassen sich auch anhand noch vorhandener Feuerlöschbrunnen und des ehemaligen Brunnens des VEB Holzwerk Oranienbaum ermitteln."

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 Waldflächen erfüllen inzwischen wieder (nach Aufgabe der DDR-Großindustriestandorte der Umgebung) ihre Funktionen als Luftfilter und Frischluftproduzenten. Die Lage im Übergang vom locker bebauten Ortsrand zum Wald 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 der Anwohner entstehen voraussichtlich nur geringfügig Schallemissionen und Luftschadstoffe. Mit gesundheitsrelevanten luftbelastenden Immissionen ist durch die angestrebten Wohnnutzungen 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 der Erholungsfunktion der Waldgebiete sowie des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches, hier repräsentiert durch das Stadtensemble mit Schloss und Park Oranienbaum, als sensibel einzustufen. Der vorhandene Gehölzbestand auf dem Gelände prägt im Zusammenhang mit dem umgebenden Wald das Erscheinungsbild maßgeblich und schafft hier einen harmonischen Übergang von der bebauten Ortslage zur landschaftlichen Umgebung.

Im westlichen Plangebiet und dort, wo die Wegeverbindung zur Bahnhofstraße geschaffen werden soll, vermitteln die baulichen Überreste der Vornutzung, die Ablagerungen und der Spontanaufwuchs derzeit einen devastierten Eindruck.

Die entstehenden neuen Gebäude und Versiegelungsflächen werden den jetzigen Raumeindruck nur direkt an Ort und Stelle dauerhaft verändern, wenn, wie vorgesehen, der Altbaumbestand erhalten werden kann und eine maßvolle Baudichte in Orientierung an der Umgebung angestrebt wird. Mit dem neuen Baugebiet wird sich der Raumeindruck dauerhaft verändern, insbesondere für den westlichen Bereich und im Zuge des Wegebaus würde sich mit der Neuordnung eine Verbesserung des Erscheinungsbildes ergeben.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich ist kein Baudenkmal vorhanden. In der Umgebung sind innerhalb der Ortslage von Oranienbaum verschiedene Schutzobjekte anzutreffen. Die gesamte Gemarkung Oranienbaum ist Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, das seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO trägt. Mit der Lage innerhalb der ausgewiesenen Denkmallandschaft "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" wären ohnehin die Belange der Denkmalpflege berührt.

Lagebedingt ist das hiesige neue Baugebiet vom historischen Ortskern bzw. den Anlagen des Gartenreiches nicht einsehbar, relevante Sichtachsen sind nicht betroffen. Der Denkmalrahmenplan fordert für die Umgebung von Oranienbaum Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraumes im Sinne der historischen Kulturlandschaft, da es sich um die sensible Verbindungsstelle zwischen dem Dessauer und dem Wörlitzer Teil des Gartenreiches handelt. Diese auf die Gesamtstadt Oranienbaum bezogene Bewertung besitzt für den hiesigen Geltungsbereich, wegen der Lage jenseits relevanter Blickbeziehungen, keine besondere Bedeutung.

Das Gelände des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in der sog. Pufferzone, außerhalb des eigentlichen Denkmalsbereiches, so dass hier grundsätzlich von einer Vereinbarkeit des mit der Planung angestrebten natur- und landschaftsbezogenen Tourismus mit dem Welterbe-Status ausgegangen wird. Zur Vermeidung von Konflikten wird eine geringe bauliche Versiegelung zugelassen und für die Gebäude wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß – und damit unterhalb der Höhe der Baumkronen – festgesetzt. Die vorhandenen Großbäume werden erhalten.

i) Schutzgebiete

- FFH-Gebiet/SPA-Gebiet, Naturschutzgebiet:

Westlich des Plangebietes in rd. 400 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet 168 "Mittlere Oranienbaumer Heide", für das auch die Festlegung als EU-Vogelschutzgebiet SPA 32 getroffen wurde. Die "Mittlere Oranienbaumer Heide" ist ebenfalls Naturschutzgebiet, die Grenzen der genannten Schutzgebiete verlaufen hier etwa gleich.

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

- Biosphärenreservat:

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Betroffen ist hier die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone, i. d. R. mit Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (siehe nachfolgend).

- Landschaftsschutzgebiet:

Die fast flächendeckende Ausweisung der Gemarkung Oranienbaum als Landschaftsschutzgebiete "Mittlere Elbe" und "Oranienbaumer Heide" (Ausnahme: die großen Gewerbeflächen und der Wald ringsum den Dessora-Park) greift auch für den Plangeltungsbereich. Um das grundsätzlich im Landschaftsschutzgebiet geltende Bauverbot bzw. den Widerspruch zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht zu lösen, muss ein entsprechendes Verfahren geführt werden. Für den folgenden Bebauungsplan Nr. 11/2018

"Wohnbebauung Heidestraße" soll zunächst geprüft werden, ob das Vorhaben des geplanten Wohngebietes mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes vereinbart werden kann.

Mit der Umsetzung der Planung könnte hier eine städtebauliche Fehlstelle behoben werden, was sich positiv ordnend auf die hiesige Ortsrandsituation auswirken würde. Da sich die Höhe der Gebäude und die möglichen baulichen Erweiterungen an der Bestandssituation in der Umgebung orientieren und der Baumbestand erhalten wird, kommt es nicht zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldgebietes oder der davon ausgehenden Landschaftsbildwirkung. Negative Auswirkungen für die Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft, respektive die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat, das Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege, die Denkmallandschaft bzw. das Welterbe sowie das FFH-Gebiet 168, das EU-Vogelschutzgebiet SPA 32 "Mittlere Oranienbaumer Heide" und das Naturschutzgebiet 184 mit gleichem Namen 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.

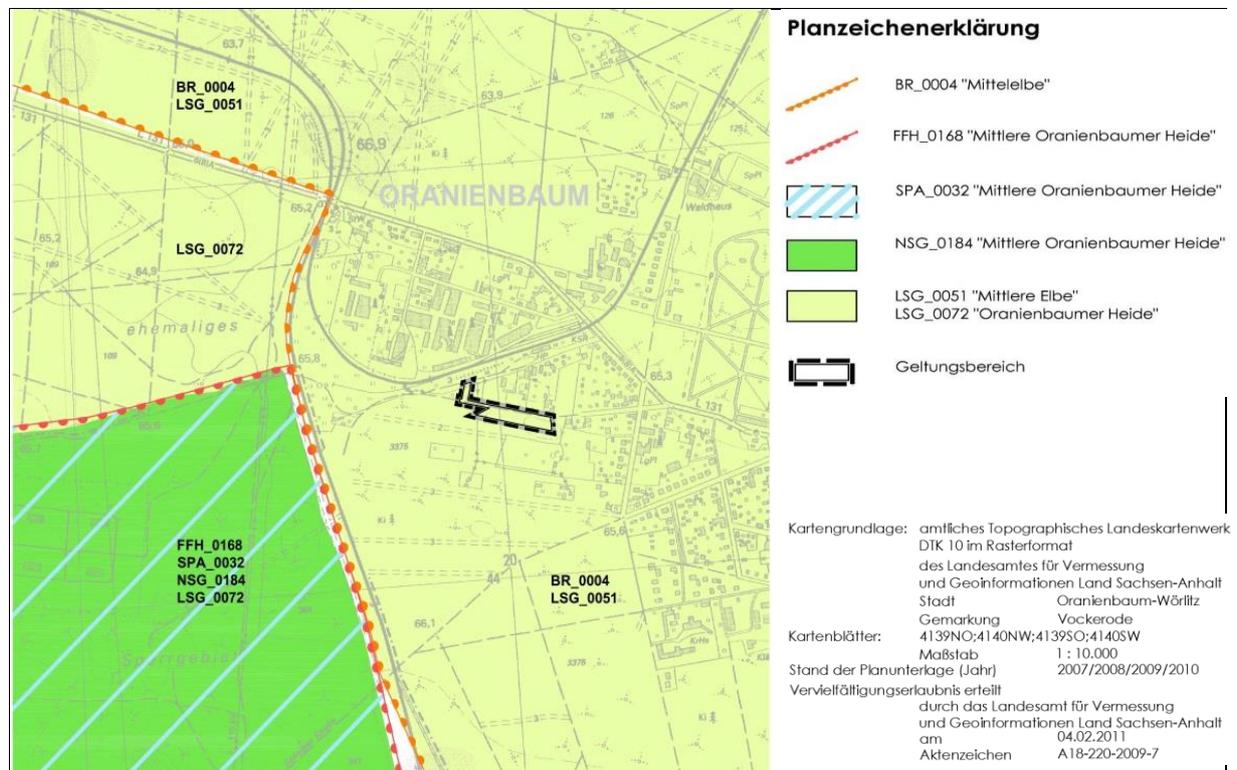
Die Biosphärenreservatsverwaltung hat sich im Rahmen einer Voranfrage¹⁵ zum Vorhaben dahingehend geäußert, dass die Planung nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes der hiesigen Zone III des Biosphärenreservates führt, für die Zone III sind keine eigenen Verbotstatbestände i. S. v. Bauverboten definiert.

Grundsätzlich gilt, dass die Festsetzung von Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Status des Landschaftsschutzgebietes kollidiert. Jedoch gilt dies nur für die Schutzzonen I und II. Für die Zonen III und IV des Biosphärenreservats ist jedoch insofern eine Ausnahmesituation gegeben, als dass das Verwaltungsgericht Dessau mit Urteilen vom 06.04.2001 (2 A 424/98 DE) bzw. vom 10.11.2004 (1 A 104/03 DE) klargestellt hat, dass der Ordnungsgeber für diese Zonen III und IV keine eigenständigen Verbotstatbestände definiert hat. Demnach sind ungenehmigte Bebauungen verboten.

Da keine Verbotstatbestände in der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung (LSG-VO) bzw. der Biosphärenverordnung für die Schutzzonen III und IV existieren, ist im Hinblick auf das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes keine Rechtskollision anzunehmen, die einer Ordnungsänderung oder Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet bedarf.

¹⁵ Auskunft der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe vom 10.07.2018, unter Bezugnahme auf eine Auskunft der oberen Naturschutzbehörde

Gleichwohl wird in den obengenannten Urteilen daraufhin gewiesen, dass im Rahmen von Bauleitplanverfahren der Eingriffsregelung auch den Schutzziele der Zonen III und IV des Biosphärenreservates angemessen Rechnung zu tragen ist.



Karte: Schutzgebiete im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße"

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.

7.2.3 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 bisheriger Freifläche. Verminderungs-

und Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Flächenzugriffs werden mit Nutzung bestehender Wege und der Erhaltung der vorhandenen Bäume festgesetzt.

b) Schutzgut Mensch

Zusätzliche erhebliche Emissionen durch das Vorhaben werden nicht entstehen, da es sich im Wesentlichen um wohnbauliche Nutzung in geringem Umfang handeln wird und nur Anwohnerverkehr zu erwarten ist. Die zu erwartenden Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden voraussichtlich dieselben bleiben wie bisher.

c) Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität 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. Vom Eingriff, der mit der zusätzlichen Bodenversiegelung verbunden ist, sind häufig auftretende und ersetzbare Biotopstrukturen wie Rasenfläche und junger Gehölzaufwuchs aus nichtheimischen Arten betroffen. Wenn es baubedingt zu Gehölzverlusten im Plangeltungsbereich kommt, müssen diese zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brut- und Setzzeiten – im Winterhalbjahr – durchgeführt werden.

Innerhalb der Baugrundstücke wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Saumzone von 5 m Breite festgesetzt, die sich um zwei Bereiche mit Altbäumen auf Tiefen bis 12 m aufweitet. Hier ist die Anpflanzung von standortheimischen Sträuchern vorgesehen, die eine durchgängige lineare Gehölzstruktur bilden werden. Die dort zu entwickelnde freiwachsende Hecke mit vorgelagerten, extensiv zu pflegenden Gras- und Staudenfluren, dient der Anreicherung der Biotopausstattung und -struktur, was auch positiv hinsichtlich des Habitatpotenzials zu werten ist.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden ergeben sich dadurch, dass Befestigungsflächen weiter genutzt werden und nicht vollständig auf bisher unbefestigten, offenen Boden zugegriffen werden muss. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 kann Freifläche erhalten sowie der Erhalt der Altbäume erreicht werden. Damit können die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen aufrechterhalten werden, ebenso soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin an Ort und Stelle versickert werden.

e) Schutzgut Wasser

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 kann Freifläche erhalten sowie der Erhalt der Altbäume erreicht werden. Damit können die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen aufrechterhalten werden, ebenso soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin an Ort und Stelle versickert werden.

f) Schutzgut Klima/Luft

Das nur zu geringfügig intensiverer Nutzung führt nicht zu nennenswerten zusätzlichen Emissionen oder Verkehren. Nachteilige Klimaauswirkungen werden vermieden. Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Waldbestände der Umgebung und die Altbäume bleiben bestehen, damit kann auch die Funktion als CO₂-Speicher erhalten werden.

g) Schutzgut Landschaft

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie des Ausmaßes und der Baudichte vermieden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird nicht zur Übertagung der Baumkronen führen, so dass keine Sichtbeziehungen/Sichtachsen gestört werden können.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Entwicklung einer Saumzone mit Sträuchern sowie Gras- und Staudenfluren festgesetzt, die den Übergang vom Siedlungsbereich zum Wald vermittelt. Die Saumzone schließt auch zwei Gruppen des Altbaumbestandes mit ein, so kann ein harmonischer Übergang zur landschaftlichen Umgebung geschaffen werden.

Mit der geplanten Nutzung werden die bisher auf dem Gelände befindlichen Bauschuttablagerungen und ähnliche Devastierungserscheinungen beseitigt und das Erscheinungsbild wird insgesamt verbessert, was sich auch positiv auf die hiesige Ortsrandsituation und den Übergang zur Landschaft auswirkt.

h) Kultur und Sachgüter

Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Denkmallandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs, der Status als UNESCO-Welterbe wird nicht berührt. Durch an der Umgebung orientierten Maßgaben zur Bauhöhe durch Festlegung von einem Vollgeschoss als Höchstmaß und zum Bauumfang sowie dem Erhalt der Altbäume werden Auswirkungen auf das geschützte Landschaftsbild des Gartenreichs vermieden.

7.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht. Im Vorfeld wurde jedoch nach geeigneten Standorten mit möglichst geringem Konfliktpotenzial

gesucht und der hiesige Standort, vor allem bezüglich der Lage und des geringen Konfliktpotenzials bzgl. anderer Nutzungen sowie Schutzgebietsansprüchen höherer Kategorien, als günstig erachtet. Es sollten zudem kurze Entfernungen zum historischen Stadtkern gegeben sein und keine "Zersiedelung" stattfinden. Eine Vorprüfung des Standortes hatte bereits der Flächennutzungsplan positiv beschieden und hier entsprechend Wohnbaufläche ausgewiesen.

7.2.5 Bilanzierung

Zur Ermittlung der durch die bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Wohngebietes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine Bilanzierung nach dem LSA Modell durchgeführt¹⁶. Dabei wird die Situation am Standort anhand der vorhandenen und der zukünftigen Biotoptypen im Vorher-Nachher-Vergleich bewertet. Die Bilanzierung wird für das Baugebiet und für die öffentlichen Verkehrsflächen separat durchgeführt, um die Eingriffe im Rahmen des Vollzuges den jeweiligen Maßnahmen zuordnen zu können.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün				
Biotopbestand/aktueller Zustand				
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert
VPZ	versiegelte Fläche, Betonplatten	0	240 m ²	0 WP
VWA	befestigter Weg wasserdurchlässig (Schotter) mit Randvegetation	2	1.570 m ²	3.140 WP
URB	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	10	365 m ²	3.650 WP
PYY	Sonstige Grünanlage, Wiese/Rasen	10	285 m ²	2.850 WP
Summe			2.460 m ²	9.640 WP

Planung				
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Planwert
VS.	Verkehrsfläche / Straße (80 % Flächenanteil)	0	1.968 m ²	0 WP
PYY	Straßenbegleitgrün (20 % Flächenanteil)	7	492 m ²	3.444 WP
Summe			2.460 m ²	3.444 WP

¹⁶ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. vom 24.11.2006

Baugebiet				
Biotopbestand/aktueller Zustand				
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert
VPZ	versiegelte Fläche, Betonplatten	0	345 m ²	0 WP
ZFC	anthropogene Ablagerungen (Aus-hub)	0	70 m ²	0 WP
VP.	teilversiegelte Fläche (Steine)	2	280 m ²	560 WP
PYY	Sonstige Grünanlage, Wiese/Rasen	10	3.545 m ²	35.450 WP
HEA/HEC	Solitärbaum / Baumbestand aus heimi-schen Arten	- nicht eingriffsrelevant -		
Summe			4.240 m ²	36.010 WP

Planung				
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Planwert
Allgemeines Wohngebiet (WA)				
BW.	WA (GRZ 0,3) versiegelbar	0	1.274 m ²	0 WP
PYY: GM./HHA	Pflege und Entwicklung (GS): extensiv gepflegte Saumzone mit Gehölzen / Hecke	14	1.200 m ²	16.800 WP
HEA/HEC	Fläche für Maßnahmen: Solitärbaum / Baumbestand aus heimi-schen Arten	- nicht eingriffsrelevant -		
AKY	WA, begrünt / Hausgarten	6	1.766 m ²	10.596 WP
Summe			4.240 m ²	27.396 WP

KOMPENSATION

Straßenverkehrsfläche

Bestand	9.640 WP
Planung	3.444 WP
Differenz	-6.196 WP

Baugebiet

Bestand	36.010 WP
Planung	27.396 WP
Differenz	-8.614 WP

VERSIEGELUNG

	Baugebiet	Straßenverkehrsfläche
Bestand	415 m ²	240 m ²
Planung	1.274 m ²	1.968 m ²
Summe	+ 859 m ²	+ 1.728 m ²

Kompensation

Im Plangeltungsbereich stehen nicht hinreichend Flächen für Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe zur Verfügung, mit denen der nach LSA-Modell ermittelte Biotopwert-Ausgleich geleistet werden könnte. Daher sollen externe Maßnahmen durchgeführt werden. Für die darüber hinaus erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen derzeit Abstimmungen zu konkreten Maßnahmen und Flächen mit der Stadt Oranienbaum-Wörlitz.

7.3 Zusatzangaben

7.3.1 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, Schutzgebietsverordnungen, Standarddatenbögen etc.) ausgewertet. Das Gelände wurde im Herbst und Winter 2018/2019 mehrfach in Augenschein genommen. Aktuelle Angaben zu Vorkommen besonders geschützter Arten liegen nicht vor, bisher wurden keine vertiefenden faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Im Verfahrensverlauf werden diesbezüglich Hinweise erwartet. Boden- oder Baugrundgutachten sind bis dato nicht erstellt worden.

7.3.2 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.

7.4 Zusammenfassung

Ergänzung im Verfahren

7.5 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 vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 Art. 3 des Gesetzes v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- 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 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 18.01.2011 (GVBl. LSA , S. 5)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA, S. 33)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur – Beschluss vom 14.09.2018, zur Genehmigung eingereicht am 26.09.2018
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Natura2000-lsa.de
- 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)
- <https://metaver.de/kartendienste>: GDI-LSA_BÜK400
- <https://metaver.de/kartendienste>: LEP2010_LSA
- Flächennutzungsplan Oranienbaum als Teilflächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum-Wörlitz

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidestraße"	0,67 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u> Allgemeines Wohngebiet	0,42 ha	62,7 %
- <u>Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,25 ha	37,3 %

9. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- werden ggf. im Verfahren ergänzt

10. PLANVERWIRKLICHUNG

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorverkaufsrechts für Grundstücke wird durch das Baugesetzbuch gemäß § 24 BauGB geregelt. Die Sicherung des besonderen Vorverkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

10.2 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungsanlagen, wird kostenseitig, zumindest anteilig, durch einen Vorhabenträger übernommen. Hierfür wird zwischen Stadt und dem jeweiligen Vorhabenträger sodann ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Über die jeweils zu tragenden Kostenanteile liegt gegenwärtig noch keine abschließende Entscheidung vor.

10.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹⁷

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

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

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Sämtliche Verfahren sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Angestrebt werden im Bedarfsfall vertragliche Vereinbarungen sowie Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens.

11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Der Ortsteil Oranienbaum und im besonderen Maße der westliche Siedlungsbereich der Heidestraße entwickelt sich hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur positiv und der Straßenraum erhält durch die Wohnbebauung einen stärkeren Ortslagenbezug. Damit entsteht ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion im Ortsteil Oranienbaum.

¹⁷ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

11.2 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan und seinen planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine städtebaulich angepasste Ortsabrundung des Ortsteils Oranienbaum, im Einklang mit einer maßstäblichen Anpassung an den vorhandenen Straßenraum und einer ablesbaren Überleitung in den angrenzenden Landschaftsraum, entstehen.

11.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Die Wünsche der Bevölkerung nach unterschiedlichen Wohnformen entsprechend ihrer Lebensentwürfe, werden mit vorliegendem Bebauungsplan um zusätzliche Alternativen lagebezogen bereichert. Die Lage des Wohnstandortes im unmittelbaren Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes bietet Wohnumfeldqualitäten, die eine interessante Wohnlage darstellen dürften.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" hat einschließlich (vorläufigem) Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2019 durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Begründung gebilligt.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

.....

Bürgermeister

Anlagen:

- Karte Biotoptypen - Baumkataster
- Nutzungsbeispiel