

Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz,
Ortsteil Stadt Wörlitz
in der Fassung vom 10.01.2025

STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ
ORTSTEIL STADT WÖRLITZ
DOMÄNE
BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2022
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

10.01.2025

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über das Ergebnis des Gesamtverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne", Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Ortsteil Stadt Wörlitz

1. PLANUNGSZIEL

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" im Ortsteil Stadt Wörlitz der Stadt Oranienbaum-Wörlitz über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen und genehmigt wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" bestand darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Domäne im Ergebnis einer denkmalgerechten Sanierung in neuer Form zu ermöglichen und dabei den überwiegenden Teil des Gebäudebestandes als zukünftige Betriebsstätte der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz zu nutzen. Es sollen zukünftig Kultur- und Verwaltungsnutzungen am Standort eng ineinandergreifen, aber auch der touristische Stellenwert des Objektes eine Ausprägung erfahren können. Ergänzt werden soll das Nutzungsspektrum durch unterschiedliche Formen des Wohnens, in jedem Fall soll aber wieder ein unmittelbarer Bezug zu den Anlagen des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, insbesondere des Wörlitzer Parks erlebbar werden.

Für heute nicht mehr vorhandene bauliche Erweiterungen zur Vervollständigung des historischen Ensembles soll ebenfalls bauplanungsrechtlich Raum gegeben werden. Es bestand für das Ensemble der Domäne im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes stärker als in anderen Bereichen die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild und die Funktion der baulichen Anlagen für die Öffentlichkeit wieder erlebbar werden zu lassen. D. h., die Vermittlung der ehemaligen Bedeutung der Domäne im Rahmen des landwirtschaftlichen Reformwerks des 18. Jahrhunderts für die Öffentlichkeit soll mit Hilfe der zukünftigen Nutzungen durch die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz eine neue Qualität entstehen lassen. Neue Nutzungen sollen in die bestehende und zu ergänzende Substanz eingeordnet und damit störende und latent die öffentliche Ordnung gefährdende Erscheinungsbilder beseitigt werden.

Die Anforderungen aus den denkmalrechtlichen Rahmenvorgaben sowohl mit Blick auf die jeweilige Gebäudesubstanz als auch im Hinblick auf die Lage des Bebauungsplangebietes in der Kernzone des UNESCO-Welterbegebietes "Gartenreich Dessau-Wörlitz" werden dabei das gestaltprägende Primat besitzen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan Wörlitz entwickelt.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen der Bearbeitung des Planungsgegenstandes des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (s. Begründung Kapitel 7.).

Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Landes- und regionalplanerische Festlegungen, Schutzgebietsausweisungen, forst- und artenschutzfachliche Entwicklungsrahmenbedingungen sowie Aussagen zu wasserrechtlichen, hier insbesondere den Hochwasserschutz betreffenden Rahmenbedingungen, in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt.

Zudem wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" eine enge Abstimmung mit den Fachbehörden für die denkmalrechtlichen Belange durchgeführt und so der Bebauungsplan als eine Grundlage für die noch zu erarbeitende denkmalfachliche Zielstellung innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgearbeitet.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich für das vorliegende Planverfahren über eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) im August/September 2023. Hieran schloss sich im Ergebnis der ausgewerteten Stellungnahmen der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" an, zu welchem die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im April/Mai 2024 stattfand.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Beurteilungen hinsichtlich der Lage des Plangebietes im UNESCO-Welterbe "Dessau-Wörlitzer Gartenreich", aber auch in der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittelbe" (Zone der harmonischen Kulturlandschaft). Hierbei wurde der Stellenwert der Domäne im Gartenreich Dessau-Wörlitz in Verbindung mit den Anforderungen der Integration in die Anlagen des Wörlitzer Parks schwerpunktmäßig thematisiert. Aber auch Anregungen hinsichtlich baulicher Ergänzungen und Wiederherstellung historischer Wegeverbindungen in Verbindung mit garten- und denkmalpflegerisch gebotenen Maßnahmen wurden im Verlauf der Bebauungsplanung aufgegriffen und angemessen berücksichtigt.

Weitere Anregungen betrafen artenschutzrechtliche Maßnahmen, die es in die Bebauungsplanung zu integrieren galt (z. B. Ersatz eines Nestes des Hausrotschwanzes). Ebenfalls wurde hinterfragt, inwiefern das Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung im vorliegenden Fall besteht. Im Ergebnis der Prüfung wurde dieses bejaht und eine externe Kompensationsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet. Unter Immissionsschutzgesichtspunkten ergingen Anregungen, die darauf abstellten, dass über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Bebauungsplangebietes als auch hieran angrenzend sichergestellt werden können.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen wurden damit im laufenden Planverfahren in Form von Hinweisen in die Begründung sowie auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes, respektive inhaltlich ausgestalteter textlicher Festsetzungen aufgegriffen bzw. im Ergebnis der Abwägung berücksichtigt. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen zum Verfahren keinen Niederschlag im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" finden, wenn sie sich auf den unmittelbaren Planvollzug bzw. konkrete Vorhabenplanungen bezogen. Die Schlüssigkeit des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" erfuhr hierdurch aber keine Beeinträchtigung.

Die vorgenannten und alle weiteren Anregungen aus Stellungnahmen bzw. Hinweisen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in der Sitzung am 26.11.2024 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Im Ergebnis stellt sich der Bebauungsplan weiterhin in seinen Inhalten aus dem Flächennutzungsplan Wörlitz entwickelt dar. Ein Genehmigungserfordernis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bestand somit nicht.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" erfolgte im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 08.01.2025. Damit trat der Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne" am selben Tage in Kraft.

Es besteht seitens der Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Überzeugung, dass sich der vorgesehene Nutzungszweck im Kontext des Gemeindegebietes, vorliegend im Ortsteil Stadt Wörlitz, als Bereicherung des touristischen und sonstigen Angebotes im Gartenreich Dessau-Wörlitz in Verbindung mit den kulturellen und Verwaltungsnutzungen darstellen wird und verträglich integrieren lässt sowie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet werden kann.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Festsetzungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" im Ortsteil Stadt Wörlitz der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan auch

weiterhin an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Zielstellungen anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um das Steuerungsinstrument "Bebauungsplan" für die Bodennutzung im Gemeindegebiet zeitaktuell zu halten.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den 10.01.2025


Bürgermeister

