

# Begründung

## 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen"

Stadt Oranienbaum

Landkreis Anhalt-Zerbst, Regierungspräsidium Dessau

## INHALTSGLIEDERUNG:

1. ALLGEMEINES
2. VERANLASSUNG
3. GELTUNGSBEREICH
4. ZIEL UND ZWECK
5. BETEILIGUNGSVERFAHREN
6. ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEÄNDERTEN  
PLANINHALTE

## **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Kapen“ wurde am 07.08.1991 als Satzung beschlossen und ist anschließend mit der Bekanntmachung am 20.12.1991 rechtsverbindlich geworden.

Die 1. Änderung und Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ wurde am 11.08.1993 als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung am 24.08.1993 in Kraft getreten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienbaum hat in ihrer Sitzung vom 25.06.1996 den Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ gefaßt.

## **2. Veranlassung**

Die Stadt Oranienbaum strebt an, den Bebauungsplan Nr. 2 „Kapen“ in fünf Punkten zeichnerisch zu ändern und zusätzlich die textlichen und gestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BauO LSA) an die zeichnerischen Festsetzungen anzupassen, zu aktualisieren und zu konkretisieren.

Infolge dieser Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes an den aktuellen und voraussichtlichen Bedarf industriell nutzbarer Flächen unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung sowie die Regional- und Landesplanung.

## **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ umfaßt den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Bebauungsplanunterlage zu entnehmen. Desweiteren ist auf der Bebauungsplanunterlage zur Verdeutlichung der Lage im Raum eine Übersichtskarte im Maßstab 1 : 50 000 abgebildet.

## **4. Ziel und Zweck**

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist es, die Festsetzung der Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum und Hotel sowie der Gewerbegebiete durch die Festsetzung von Industriegebieten zu ersetzen, da an den bislang festgesetzten Nutzungsarten (Art der baulichen Nutzung) kein Bedarf besteht und zusammenhängende großflächige Industriegebietsflächen im Bereich des Regierungspräsidiums Dessau benötigt werden. Infolgedessen besteht kein Bedarf, im Nordosten des Plangebietes eine Erschließungsstraße in Richtung Osten festzusetzen. Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität werden zur Versorgung des Plangebietes nicht mehr benötigt. Bedarf besteht nur bei einer ggf. zukünftig zu realisierenden Erweiterung des Dessora-HG I-Parks in Richtung Süden. Da derzeit und voraussichtlich auch zukünftig keine Möglichkeit besteht, einen Bahnanschluß innerhalb des Plangebietes mit Anschluß an das öffentliche Schienennetz zu realisieren, entfällt die Festsetzung der beiden Bahnanlagen, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchqueren und werden durch die Festsetzung eines Industriegebietes ersetzt.

Die textlichen und gestalterischen Festsetzungen werden an die o. g. Änderungen angeglichen, aktualisiert und an die neuen rechtlichen Anforderungen angepaßt.

## 5. Beteiligungsverfahren

### Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 10.12.1996 stellte die Stadt Oranienbaum die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Art. 1 § 11 Abs. 1 Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt an das Regierungspräsidium Dessau.

Das Regierungspräsidium Dessau hat mit Schreiben vom 15.05.1997 aus raumordnerischer Sicht keine Einwände gegen die vorgesehene Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ geäußert. Weiterführende Hinweise wurden nicht gegeben.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.07.1996 die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden zu dieser Planung nicht vorgebracht.

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.08.1998.

### Öffentliche Auslegung

Die Stadt Oranienbaum legte den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ einschließlich Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11. bis 18.12.1998 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.11. und 07.12.1998 benachrichtigt.

## 6. Abwägung unter Berücksichtigung der geänderten Planinhalte

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ ist die Anpassung dieser Planung an den aktuellen und voraussichtlichen Bedarf und die Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung sowie Regional- und Landesplanung. Demzufolge werden die folgenden fünf Änderungen zeichnerisch neu festgesetzt:

### Änderungspunkte:

1. Sondergebiete  
Anstelle der Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum (3,1 ha) und Hotel (5,7 ha) werden ca. 8,8 ha Industriegebiete (GI-Gebiete) festgesetzt.
2. Gewerbegebiete  
Anstelle der Gewerbegebiete (15,3 ha) werden Industriegebiete (GI-Gebiete) auf einer Fläche von ca. 15,3 ha festgesetzt.
3. Erschließungsstraße im Nordosten  
Anstelle der geplanten Erschließungsstraße im Nordosten des Plangebietes, welche bislang zwischen dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel sowie dem Gewerbegebiet vorgesehen war, erfolgt auf einer Fläche von ca. 0,35 ha die Festsetzung eines Industriegebietes (GI-Gebiet).
4. Fläche für Versorgungsanlagen  
Anstelle der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität im Südosten des Plangebietes wird ein Industriegebiet auf einer Fläche von ca. 0,65 ha festgesetzt.
5. Bahnanlagen  
Anstelle der beiden Bahnanlagen, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchqueren, werden Industriegebiete auf einer Fläche von ca. 1,1 ha festgesetzt.

Die textlichen und gestalterischen Festsetzungen werden wie folgt geändert und neu nummeriert:

- Die textliche Festsetzung Ziffer 1 entfällt, da kein Gewerbegebiet mehr festgesetzt ist.
- Die textliche Festsetzung Ziffer 6 entfällt, da für Flächen für Wald eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB unzulässig ist.
- In der textlichen Festsetzung Ziffer 10 wird § 12 BauNVO als rechtliche Grundlage ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen Ziffern 12 und 13 werden als örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 1 Ziffer 3 BauO LSA festgesetzt.
- Die textlichen Festsetzungen Ziffern 14 und 15 werden mit der bisherigen textlichen Festsetzung Ziffer 9 verknüpft.

- Bei den textlichen Festsetzungen Ziffern 7, 9 und 10 werden die rechtlichen Grundlagen ergänzt und
- die Numerierung der textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften wird neu gefaßt.

Kurzbegründung zu den o. g. Änderungen:

Die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum wird geändert, da zum einen kein Bedarf an der Realisierung eines Einkaufszentrums an diesem Standort besteht und zum anderen durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsunternehmens auf der „Grünen Wiese“ die Existenz und die Entwicklungschancen der Innenstädte sowohl von dem Grundzentrum Oranienbaum als auch von dem Oberzentrum der Stadt Dessau bedroht werden würden. Analog zu den Zielvorgaben durch die Regional- und Landesplanung führen großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten regelmäßig zu negativen Auswirkungen auf das System zentraler Orte mit ihren leistungsfähigen Innenstädten bzw. Stadtkernen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel zur Ausrichtung auch von Messen, Ausstellungen und Kongressen besteht sowohl derzeit als auch voraussichtlich in Zukunft kein Bedarf mehr, zumal auch im Rahmen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Oranienbaum das östlich angrenzend vorgesehene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfplatz nicht mehr dargestellt wird.

Zwecks Erhöhung der Ausnutzbarkeit und der Nutzungsvielfalt innerhalb des Plangebietes werden anstelle der Gewerbegebiete Industriegebiete festgesetzt. Durch diese Änderung werden keine Nutzungs- oder Interessenskonflikte unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes hervorgerufen. Hierdurch werden großflächig Industriegebietsflächen festgesetzt, die bereits erschlossen, jedoch noch nicht industriell genutzt werden. Diese Änderung schafft somit großflächige uneingeschränkt ausnutzbare Industriegebietsflächen, die in der Region des Regierungspräsidiums Dessau Seltenheitswert besitzen.

Für die Anlage der geplanten Erschließungsstraße im Nordosten des Plangebietes besteht infolge der Änderung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel sowie des Gewerbegebietes zu einem Industriegebiet kein Bedarf mehr.

Für die Anlage eines 110 kV-Umspannwerkes an der südöstlichen Grenze des Plangebietes besteht laut Mitteilung der Mitteldeutschen Energieversorgung Aktiengesellschaft (MEAG) gemäß Schreiben vom 07.10.1996 kein Bedarf mehr. Der Bedarf zur Anlage eines 110 kV-Umspannwerkes könnte jedoch bei einer südlichen Erweiterung des Plangebietes erfolgen, so daß die Stadt Oranienbaum im Entwurf des Flächennutzungsplans südlich des Plangebietes eine Fläche von 70 x 70 m auf dem Flurstück 9/20 für die Errichtung eines 110 KV-Umspannwerkes planungsmäßig reserviert.

Da keine Realisierungsmöglichkeit eines Bahnanschlusses innerhalb des Plangebietes besteht, wird auf die Festsetzung der beiden Bahnanlagen, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchqueren, verzichtet.

Die drei letztgenannten Änderungen erhöhen somit zusätzlich auch die Ausnutzbarkeit und Nutzungsvielfalt innerhalb des Plangebietes und reduzieren die Gesamtkosten für die Erschließung.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt auf einer Gesamtfläche von 26,2 ha. Im Bereich dieser Teilflächen konnte aufgrund der bisherigen Festsetzungen eine Flächenversiegelung von maximal ca. 21,0 ha vorgenommen werden. Infolge der Änderungen durch die Festsetzung von Industriegebieten beläuft sich die versiegelbare Fläche auf max. 20,96 ha.

Da bereits im Rahmen der 1. Änderung und Weiterführung dieses Bebauungsplanes gemäß § 8 a BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt wurde und keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch diese Änderung erfolgen, besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

An der Ostgrenze des Plangebietes wurde eine 5 m breite Benjehecke angelegt, so daß eine Abgrenzung zu den angrenzenden Freiflächen (Wald und Heide) realisiert wurde und der Gesamtversiegelungsgrad um ca. 0,6 ha reduziert wurde.

### Städtebauliche Übersichtsdaten

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
| <b>1) Nettobauland der Industriegebiete</b> |          | <b>112,35 ha</b> |
| - GI 1                                      | 10,44 ha |                  |
| - GI 2                                      | 10,89 ha |                  |
| - GI 3                                      | 17,55 ha |                  |
| - GI 4                                      | 22,03 ha |                  |
| - GI 5                                      | 35,24 ha |                  |
| - GI 6                                      | 16,20 ha |                  |
| <b>2) Öffentliche Verkehrsflächen</b>       |          | <b>12,41 ha</b>  |
| - Geh- und Radwege                          | 0,43 ha  |                  |
| - Bahnanlagen                               | 0,96 ha  |                  |
| - Straßen                                   | 11,02 ha |                  |
| <b>3) Grünflächen</b>                       |          | <b>0,66 ha</b>   |
| - Verkehrsgrün                              | 0,66 ha  |                  |
| <b>4) Wasserflächen</b>                     |          | <b>0,21 ha</b>   |
| - Regenwasserrückhaltebecken                | 0,21 ha  |                  |
| <b>5) Flächen für Wald</b>                  |          | <b>7,45 ha</b>   |
| - Wald                                      | 7,45 ha  |                  |
| <hr/>                                       |          |                  |
| <b>Σ Plangebiet</b>                         |          | <b>133,08 ha</b> |

### Erschließung

Die Erschließungsstraßen und -anlagen innerhalb des Plangebietes sind nahezu vollständig ausgebaut und vorhanden. Die verkehrlichen Anbindungen an die L 131/B 185 zwischen den Städten Dessau und Oranienbaum sind ebenfalls realisiert.

### Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Das Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Ziffer 3 DSchG LSA "Hügelgräberfeld Kapen" im Westen des Plangebietes wurde aufgrund neuer Ergebnisse der archäologischen Landesaufnahme konkretisiert nachrichtlich übernommen.


### Kosten


Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zusätzliche Kosten zur Finanzierung der Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Planungskosten werden von einem Erschließungsträger geleistet.

### Bodenordnung

Für bodenordnende Maßnahmen wird kein Erfordernis gesehen.

Bearbeitet:  
Aurich/Oranienbaum, 09.01.1997  
27.01.1998  
29.09.1998  
22.12.1998

Projektbearbeitung:  
  
(Dipl.-Ing. Kubitscheck)

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Bultmann  
Dr.-Ing. Schlichting GmbH  


Für die Stadt Oranienbaum

Oranienbaum, den 14.01.1999

(S.)



*Repih*

(Bürgermeister)

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11. bis 18.12.1998 öffentlich ausgelegen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ wurde vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum in der öffentlichen Sitzung vom 22.12.1998 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Für die Stadt Oranienbaum

Oranienbaum, den 14.01.1999

(S.)



*Repih*

(Bürgermeister oder 1. Beigeordneter)