

STADT ORANIENBAUM  
LANDKREIS ANHALT-ZERBST  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DESSAU

# **Flächennutzungsplan**

Erläuterungsbericht

## Inhaltsgliederung:

1. **Vorbemerkung**
2. **Landesplanung-Regionalplanung**
3. **Historischer Abriß/Überblick**
4. **Entwicklungsstand-Städtebau**
  - 4.1 Planungsvorgaben-Bestandsdaten
  - 4.2 Siedlungsstruktur
  - 4.3 Bevölkerungsstruktur (1990)
  - 4.4 Entwicklungspotentiale/Entwicklungsprobleme
5. **Darstellungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke im Flächennutzungsplan**
  - 5.1 Bauflächen nach Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.1 Wohnbauflächen
    - 5.1.2 Mischgebiete, Dorfgebiete und gemischte Bauflächen
    - 5.1.3 Gewerbliche Bauflächen
  - 5.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
  - 5.3 Verkehrsflächen
  - 5.4 Ver- und Entsorgungsflächen
  - 5.5 Grünflächen
  - 5.6 Wasserflächen, Hochwasserschutz
  - 5.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
  - 5.8 Flächen für Land- bzw. Forstwirtschaft
  - 5.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.10 Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmalschutz und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
  - 5.11 Sonstige Planungen, Nutzungsregelungen, Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke
  - 5.12 Bodenbelastungen
6. **Hinweise für die Aufstellung städtebaulicher Satzungen**
7. **Immissionsschutz**

## 1. Vorbemerkung

Die Stadt Oranienbaum hat das unterzeichnende Ingenieurbüro am 14.11.1990 beauftragt, den Flächennutzungsplan für die gesamte Gemarkung Oranienbaum aufzustellen.

Vom April bis September 1990 hat das Büro für Städtebau und Architektur Halle bereits damit begonnen, Vorleistungen zum Flächennutzungsplan zu treffen. Diese Ausarbeitungen der zeichnerischen und schriftlichen Vorleistungen werden als Grundlage übernommen und fließen in den Flächennutzungsplan mit ein.

Grundlagen für die Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes sind:

### Bundesrecht:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I. S. 1458)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081, 2102), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902)

### Landesrecht:

- Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt (VSG Role S-A) vom 2. Juni 1992 (GVBl. LSA S. 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1996 (GVBl. LSA S. 815)  
(Artikel I Landesplanungsgesetz und Artikel II Landesentwicklungsprogramm)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA S. 108), geändert durch Gesetz vom 24. Mai 1994 (GVBl. LSA S. 608)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 1993 (GVBl. LSA S. 767)
- Landeswaldgesetz vom 13. April 1994
- Denkmalschutzgesetz vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310), geändert durch Gesetz vom 13. April 1994 (GVBl. LSA S.508).

f-plan/OranF20Ä.erl

### Sonstiges:

- Regionales Entwicklungsprogramm 1996, Regierungsbezirk Dessau vom 15.04.1996
- Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt (Mai 1994)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gräfenhainichen vom 22. Januar 1992 (LRP)
- Landschaftsplanung für die Gemarkung Oranienbaum - Entwurf

Die Bauleitplanung ist zweistufig aufgebaut.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, der nur behördenverbindlich ist. Als zweite Stufe der Bauleitplanung ist der Bebauungsplan der verbindliche Bauleitplan, der auch Rechtskraft vor dem Einzelnen besitzt.

Der FNP stellt für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der FNP ist überwiegend für einen zeitlichen Geltungsrahmen von ca. 15 Jahren zu konzipieren. Auf der Basis von Szenarien und Abschätzungen werden für die wichtigsten raumrelevanten Entwicklungen die Bedarfsflächen ermittelt.

Zur Verdeutlichung und Sicherung der langfristigen Entwicklungsziele für Industriegebiete der Stadt Oranienbaum sind die Darstellungen auf einen Zeitraum von 20 - 30 Jahren abgestellt, so daß der mittelfristige Bedarf überschritten wird.

Ziele des FNP sind:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Der FNP hat folgende Bedeutungen:

- Übernahme und konkrete Umsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet,
- Vorgabe zur Entwicklung von Bebauungsplänen,
- Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens als Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt wurden (§ 7 BauGB) und
- im Baugenehmigungsverfahren hat der FNP nur Bedeutung im Außenbereich (§ 35 BauGB), nicht jedoch in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für Innenbereichsnutzungen (§ 34 BauGB).

Der FNP hat folgende Rechtswirkungen:

- Vorbereitung einer geordneten Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet,
- Darstellung der angestrebten Bodennutzung in den Grundzügen,
- die Fachplanungsträger (TÖB) haben ihre Planung und Maßnahmen dem Flächennutzungsplan anzupassen (Behördenverbindlichkeit),
- keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten,
- abgesehen von den Nachbargemeinden kann gegen den FNP nicht geklagt werden, da er kein Verwaltungsakt ist, lediglich die Genehmigung des FNP durch die Bezirksregierung ist ein Verwaltungsakt im Verhältnis zur Gemeinde,
- für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB hat der FNP keine Wirkung und
- der FNP beinhaltet keine Eingriffe in das Eigentum, begründet keine Entschädigungsforderung und bewirkt keinen Rechtsanspruch auf Zulassung eines Bauvorhabens.

In der folgenden Übersichtskarte ist die gesamte Gemarkung der Stadt Oranienbaum einschließlich der benachbarten Gemeinden umgrenzt dargestellt.



Benachbarte Gemeinden der Stadt Oranienbaum:

Im Norden: Vockerode, Griesen, Horstdorf, Brandhorst und Kakau

Im Osten: Kakau und Schleesen

Im Süden: Judenberg, Solnitz  
und Kleutsch

Im Westen: Die Stadt Dessau mit  
den Stadtteilen  
Waldensee und Mildensee Stadtgebiet

**Stadt Oranienbaum**

Flächennutzungsplan  
- Übersichtskarte/  
- M. 1 : 25 000

## 2. Landesplanung-Regionalplanung

In § 1 Abs. 4 BauGB ist die sogenannte Raumordnungsklausel des Baurechts verankert. Dort heißt es, daß die Bauleitpläne, also auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind. Gemäß § 5 Abs. 4 ROG sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den in § 4 Abs. 5 ROG genannten Stellen bei Planungen zu beachten. Folglich besteht bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes eine Anpassungspflicht.

Der Artikel II - Landesentwicklungsprogramm - des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt enthält die

- Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung,
- konkreten Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung und die
- allgemeinen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung.

Bestandteil dieser Festlegungen ist die zeichnerische Darstellung. Das Landesentwicklungsprogramm ist als Gesetz festgelegt und somit behördenverbindlich.

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere die Ergebnisse von Raumordnungsverfahren sowie in Aufstellung befindliche Ziele und raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen, können nur im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB rechtliche Bedeutung erlangen, nicht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Die rechtliche Bedeutung besteht nur dann, wenn sie als Abwägungsbelang geeignet sind, d.h. sie müssen ausreichend bestimmt bzw. konkretisiert sein.

Da die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nicht unmittelbar die Nutzung des Grund und Bodens regeln, gelten sie nur unmittelbar. Sie können nur in den Fällen (mittelbare) Wirkung entfalten, in denen es gilt, unbestimmte Rechtsbegriffe auszufüllen.

Zudem sind Bauleitpläne an die Ziele der Regionalplanung, die die Regionalen Entwicklungsprogramme aufzeigen, anzupassen.

Das Regionale Entwicklungsprogramm 1996 Regierungsbezirk Dessau ist seit der Bekanntmachung am 15.04.1996 rechtswirksam, so daß eine Anpassungspflicht an die dort aufgeführten Ziele besteht.

Die raumbedeutsamen Aspekte aus Fachgesetzen können nur im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB rechtliche Bedeutung erlangen, jedoch nicht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Zudem besteht die rechtliche Bedeutung nur dann, wenn sie als Abwägungsbelang geeignet sind, d. h. sie müssen ausreichend bestimmt bzw. konkretisiert sein. Insbesondere ist hierbei das Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt zu beachten.

## **- Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt**

Die Stadt sieht den Grundsatz Ziffer 1.6 LplG (Landesplanungsgesetz) „... in Gebieten mit wirtschaftlich problematischen Strukturen sind geeignete Maßnahmen zum Strukturwandel und zur Strukturverbesserung zu ergreifen“ als besonders bedeutsam für die Umnutzung des ehemaligen Chemiewerkes Kapen an. In Verbindung mit Ziffer 1.7 LPIG ist beabsichtigt, ausreichende und qualifizierte Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt zu schaffen. Die übrigen Grundsätze werden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB angemessen, entsprechend ihrer Abwägungsrelevanz, berücksichtigt.

An die folgenden konkreten Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung hat sich diese Flächennutzungsplanung anzupassen:

- seitens des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) wird die Stadt Oranienbaum funktional dem Oberzentrum Dessau zugeordnet sowie
- das Plangebiet befindet sich in dem Vorranggebiet für Forstwirtschaft „Oranienbaumer Heide“ und im Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Biosphärenreservat Mittlere Elbe“.

Die Vorranggebiete sind generalisiert festgelegt. Sie sind in den Regionalen Entwicklungsprogrammen exakter als im LEPro vorzugeben und um weitere für die regionalen Planungsräume bedeutsame Gebiete zu ergänzen.

Im Hinblick auf die Vorsorgegebiete für Wassergewinnung sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

## **- Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Beim Regierungspräsidium Dessau, Postfach 87, 06859 Dessau, wurden im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Ziele der Raumordnung und Landesplanung abgefragt.

Mit Schreiben vom 02.10.1998 - Az.: - 32-51043-21101-00-001 - teilte das Dezernat 32 des Regierungspräsidiums Dessau mit, daß sich aus raumordnerischer Sicht keine prinzipiellen Einwände gegen den Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum, Stand vom 31.03.1998, ergeben. Die Wohnbauflächenausweisungen sollten sich vorrangig an der Deckung des Eigenbedarfs orientieren und weitere Gewerbeansiedlungen sollten ausschließlich auf dem Gelände des Dessora-Parks erfolgen. Dies wird beachtet.

## **- Regionales Entwicklungsprogramm (REPro) für den Regierungsbezirk Dessau 1996**

Die Stadt Oranienbaum übernimmt die Funktion eines Grundzentrums (vgl. Ziffer 2.1.12 REPro) und zählt somit gleichzeitig zu den regional bedeutsamen Standorten für Gewerbe (vgl. Ziffer 2.2.2.1 REPro).

Im „Regionalen Entwicklungsprogramm“ für den Regierungsbezirk Dessau wurden in der Gemarkung Oranienbaum folgende Vorrang- und Vorsorgegebiete festgelegt:

### **- Vorranggebiete für Forstwirtschaft**

Vorranggebiete für die Forstwirtschaft erfüllen den Zweck, den Wald mit seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion, insbesondere in größeren zusammenhängenden Gebieten, vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu bewahren. Die Waldgebiete südwestlich und südöstlich von Oranienbaum sind als solche Gebiete festgelegt.

### **- Vorranggebiete für Natur und Landschaft**

Das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ einschließlich bestehender Naturschutzgebiete (NSG), einstweilig sichergestellter und geplanter NSG ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt, um ökologisch wertvolle Bereiche vor nachhaltigen Störungen und schädlichen Einflüssen gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen. Dabei handelt es sich um die Bereiche des Biosphärenreservats nördlich der L 131 sowie die ökologisch wertvollen Bereiche der „Oranienbaumer Heide“, insbesondere dem einstweilig sichergestellten Naturschutzgebiet (NSG) „Mittlere Oranienbaumer Heide“.

### **- Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft**

Die „Oranienbaumer Heide“ wird unter dem Aspekt der vorsorglichen Sicherung von Funktionen als Vorsorgegebiet gesichert.

Gleichzeitig ist der Bereich als Erweiterungsfläche für das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ als geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellt. Ebenso sind die Waldflächen südlich von Oranienbaum als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

### **- Vorranggebiete für Erholung:**

Für Gebiete, die sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten bzw. des Kulturreichtums besonders für Erholungszwecke eignen, wird der Vorrang Erholung festgelegt. Das behindert nicht die Ansiedlung von Gewerbe sowie fremdenverkehrstypischen Branchen, soll aber Entwicklungen verhindern, die der besonderen Eignung dieser Gebiete für Erholung entgegenstehen. Die Gemarkung Oranienbaum befindet sich in der als Vorranggebiet festgelegten „Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft“ (Dessau-Wörlitzer-Gartenreich).

Alle festgelegten Vorranggebiete für Erholung beziehen sich auf die Bereiche außerhalb bestehender und geplanter Naturschutzgebiete.

- **Vorranggebiete für Wassergewinnung:**

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind zur Deckung des zur Zeit vorhandenen oder absehbaren Trinkwasserbedarfs festgelegt. Hierzu gehören die festgestellten Trinkwasserschutzgebiete im Bereich Dessau Ost (Waldersee/Dessau).

- **Wiederherzustellende Landschaftsteile:**

Als „Wiederherzustellende Landschaftsteile“ werden ausgeräumte Landschaften (durch militärische bzw. bergbauliche Nutzung) bestimmt, die entsprechend den ökologischen Gegebenheiten und den wirtschaftlichen Möglichkeiten in der jeweiligen Region wiederherzustellen sind.

Betroffen ist das Gebiet westlich der Stadt Oranienbaum, südlich der L 131, zwischen Bahnlinie und Industriegebiet Kapen.

Ergänzend lassen sich folgende allgemeine Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung der Gemarkung Oranienbaum und deren Umfeld zuordnen:

- a. Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Gemeinden und eine Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit:
  - Verbesserung der Produktions- und Betriebsstruktur,
  - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
  - Angebot auch an Arbeits- und Ausbildungsplätzen des Sekundär- und Tertiärsektors schaffen und sichern sowie
  - Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Richtung auf die zentralen Orte Dessau (Oberzentrum), Bitterfeld im Verbund mit der Stadt Walfen (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums) sowie Gräfenhainichen, Roßlau und Zerbst (Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums).
- b. Ökologisch belastete Gebiete mit wirtschaftlich problematischen Strukturen (Bereich Kapen):
  - Überwindung der in der Vergangenheit entstandenen Umweltbelastungen und
  - Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten durch Umstrukturierung der Wirtschaft.
- c. Landwirtschaft:
  - Verbesserung der Lebensverhältnisse für die Bevölkerung sowie
  - Schutz und Gestaltung des Raumes und der Landschaft.
- d. Forstwirtschaft:
  - Erhalt der wichtigen ökologischen Funktionen sowie der Erholungsfunktion des Waldes und der Bewahrung des Waldes vor schädigenden Einwirkungen,
  - Ausrichtung der Forstwirtschaft mit dem Ziel, ökologisch intakte, leistungsstarke Waldbestände zu schaffen bzw. zu erhalten und
  - die Eingriffe in den Wald sind auf das unbedingt erforderliche Maß einzuschränken und durch Ersatzaufforstungen oder entsprechende forstwirtschaftliche Maßnahmen zu kompensieren. Bei Eingriffen in den Bestand der Waldflächen muß der Bedarf begründet nachgewiesen werden.

- e. Erholung, Freizeit, Fremdenverkehr:
- Erholung und Sicherung der Voraussetzungen für die Tages-, Wochenend- und Ferienerholung
- f. Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen:
- Dauerhafter Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie die Entwicklung geschädigter Landschaftsbereiche als natürlicher Bestandteil der Umwelt und als Lebensraum des Menschen,
  - alle Vorhaben und Maßnahmen sind mit den Zielen des Umweltschutzes in Einklang zu bringen.
- Bei zu erwartenden irreversiblen Schäden an unersetzbaren Naturgütern ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen.

### **3. Historischer Abriß/Überblick**

**1645**

Oranienbaum wurde **1645** auf der Wüsten Mark Nischwitz in der Elbniederung mit einem Haus, Wirtschaftshof und einigen Wohnungen für Beschäftigte errichtet.

**1679**

Zu Ehren der Fürstin Henriette-Katharina von Anhalt-Dessau, geb. Prinzessin von Oranien, wurde dieses fürstliche Haus „Oranienbaum“ genannt.

**1683 bis 1698**

Bau des Schlosses (durch Cornelius Ryckwaert), damit entstand gleichzeitig der „Park“ im holländischen Barockstil (französischer Stil) und wurde **1793** durch Fürst Franz im englischen Stil erweitert, und aus dem ehemaligen „Inselgarten“ entstand durch den Gärtner Neumark ein „chinesischer Garten“ mit Pavillon und Pagode, der erste seiner Art in Deutschland.

**1695**

Die Stadt erhielt **1695** „Marktgerechtigkeit“.

Ende des 17. und Anfang des 18. Jahrhundert entstand gleichzeitig parallel zum „Schloß-Park-Ensemble“ die Stadt Oranienbaum (**1683- 1719**).

Die Gräben im Parkbereich um das Schloß und durch die Stadt wurden unter der Leitung von Fürst Leopold angelegt, der seit **1708** das Schloß als Jagdschloß nutzte.

Seit **1719** steht in der Mitte des Marktes auf einem Sandsteinsockel ein „Eiserner Oranienbaum“ als Wahrzeichen der Stadt.

Die Straße vom Markt zum Schloß ist etwas breiter gehalten und enthält eine doppelte Baumreihe (Linden) als Allee und Überleitung von der Stadt zum Schloß mit Park.

Der Markt ist 100 x 100 m und mit Linden bepflanzt.

1661 wurde der erste Friedhof angelegt und 1892 geschlossen (Fläche z.Z. Bushaltestelle).

Mit der Anlage der Stadt mußte das umliegende Land entwässert werden, dieses wurde 1706 - 1708 mit dem Bau des "Kapengrabens" erreicht.

1708 - 1709 wurde der Goltewitzer Bach abgefangen, der Kakauer Teich aufgestaut und ein neuer Graben abgeleitet, der die Stadt und das Schloß Oranienbaum mit Wasser versorgen sollte.

1693 wurde der erste Tabak angebaut. Entwicklung bis zum Tabakexport.

Ab 1894 Bahnanschluß Dessau-Wörlitz.

Im 19. Jahrhundert wurden die wichtigsten Straßen (außer Marktplatz) mit Kopfsteinen gepflastert, in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts die „Brauerstraße“ und „Försterstraße“ mit Betonfahrbahnen versehen.

1900 wurde in Oranienbaum eine Kinderheilstätte gebaut und die Ortschaft zum Luftkurort erklärt.

Nach 1900 wird die Stadt nach Süden erweitert. Schon damals gab es in sog. Ortsbaustatuten genaue Vorgaben zur Art und Weise der Bebauung, Trennung von Industrie- und Wohnvierteln, Straßenbreite-, -befestigung und -bepflanzung. In Waldnähe entstehen komfortable Wohnhäuser und Villen im Jugendstil.

Ab 1911 wird im ehemaligen Kanalgarten des Oranienbaumer Schloßparks die neue Schule geplant.

Ab 1952 gehört Oranienbaum zum neugebildeten Kreis Gräfenhainichen im Bezirk Halle.

In den 80-er Jahren wird der nördlich des Schlosses gelegene Magaretenhof zum größten Teil abgerissen. Nur der Seitenteil bleibt erhalten.

1990 wurde Oranienbaum in das Förderprogramm städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen und 1993 in das Fassadenerneuerungsprogramm.

Im Bereich des ehemaligen Chemiewerkes Kapen entsteht seit 1993 der Dessora HGI-Park.

## 4. Entwicklungsstand - Städtebau

### 4.1 Planungsvorgaben - Bestandsdaten

- Einwohner (E) am 30.06.1994  
Oranienbaum einschl. 3 687 E  
Goltewitz  
Haushalte, gesamt = 1 589
- Einwohnerdichte in E/km<sup>2</sup>  
am 30.06.1994 114 E/km<sup>2</sup>
- Personen pro Haushalt (H) 2,3 E/H  
der Nutzungen (Stand 1990)
- Flächengröße und Verteilung

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil in %</b>
Landwirtschaft (LN)	706,4556 ha	21,864 %
Forstwirtschaft (FN)	2 183,7002 ha	67,588 %
Wasserflächen	23,9271 ha	0,740 %
Bebaute Flächen, Hofflächen, Verkehrsflächen, Sonderflächen	279,4027 ha	8,647 %
Sonstige Flächen	37,5144 ha	1,161 %
Gemarkung Oranienbaum	3 231,0000 ha	100 %
<u>Denkmalbereich:</u>		
Gesamtfläche ca.	51,29 ha	1,587 %
davon:		
Schloß-Parkensemble ca.	32,66 ha	0,992 %
Stadtgebiet ca.	19,23 ha	0,595 %

Ca. 4,63 % der Einwohner des Landkreises Anhalt-Zerbst leben in der Stadt Oranienbaum, wobei der Flächenanteil ca. 2,38 % beträgt.

### 4.2 Siedlungsstruktur

Die Stadt Oranienbaum liegt 12 km nördlich von Gräfenhainichen, 10 km östlich von Dessau, ca. 16 km südöstlich von Roßlau und ca. 30 km südöstlich von Zerbst entfernt.

Das Schloß-Park-Ensemble und der historische Stadtkern sind eine streng geometrische, barocke Anlage, die in den Jahren 1683 bis 1698 entstanden ist. Sie gehören zum Denkmalschutzgebiet des „Dessau-Wörlitzer-Gartenreiches“.

Die Stadt wird von Süden nach Norden von der Bundesstraße 107 durchquert, die von Eilenburg über Gräfenhainichen kommend und nach Wörlitz, Coswig bis Genthin weiterführt. Von der Stadtmitte führt in westlicher Richtung die Landesstraße 131 zur Autobahn A 9 / E 51 und weiter nach Dessau. Im Nordwesten verläuft die Autobahn (Berlin-Leipzig-Nürnberg) durch die Gemarkung, sie tangiert die nordwestliche Gemarkungsgrenze in 800 m Abstand.

In der Stadt Oranienbaum existieren einige klassische Mischgebiete, die durch eine Gleichrangigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, charakterisiert wird. Dies sind vorrangig die Bereiche am westlichen Ortseingang zwischen der L 131 und der Bahntrasse sowie das Stadtzentrum im Denkmalschutzbereich und dessen Umfeld sowie entlang der B 107. Die Flächen am westlichen Ortseingang nördlich der L 131 sowie im Nordosten sollen zu Mischgebieten entwickelt werden.

Das übrige Stadtgebiet ist vorrangig durch Wohnnutzungen in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie vereinzelt Kleinsiedlungen geprägt.

Eine Eisenbahnverbindung besteht mit der Strecke von Dessau nach Wörlitz (Dessau-Wörlitzer Eisenbahn), die im Rahmen eines Verkehrs- und Tourismuskonzeptes weiter betrieben werden soll. Desweiteren ist eine Verbindung nach Jüdenberg über die Industriebahntrasse zum Expo-Projekt „Ferropolis“-Stadt aus Eisen vorgesehen.

Die Anschlußbahn in das Gelände der ehemaligen Kaserne der Roten Armee wurde 1992 stillgelegt. Die Nutzung dieser Bahn für den „Dessau-HGI Park“ ist mit den Eigentümern zu klären.

Neben der Ortslage Oranienbaum gehört noch der Ortsteil Goltewitz (östlich der Stadt) zur Gemarkung, der mit Ausnahme des nördlichen Bereiches durch einen Dorfgebietscharakter mit einer Mischung von landwirtschaftlichen Kleinsiedlerstellen, Wohnen und sonstigem nicht störendem Gewerbe geprägt wird.

Die benachbarten Gemeinden sind bereits auf der vorweg eingefügten Übersichtskarte aufgezeigt.

Im Norden reicht die Gemarkung der Stadt Oranienbaum bis in die „Elbe-Niederung“ und das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ (Biosphärenreservat). Im Süden verläuft die Gemarkungsgrenze durch das Forstgebiet „Rothehaus“. Außerdem gehören Teile des Stadtgebietes zum Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ und zum Dessau-Wörlitzer-Gartenreich (Kulturlandschaft).

Da die Stadt Oranienbaum zwischen den Städten Dessau und Gräfenhainichen liegt, ist sie als Standort für die Ansiedlung von Wohnbevölkerung vorrangig zur Deckung des Eigenbedarfs und auch als Gewerbestandort besonders geeignet.

Die Gemarkungsfläche der Stadt Oranienbaum ist zu etwa 1/3 landwirtschaftlich und zu etwa 2/3 forstwirtschaftlich geprägt. Sand- und Aueböden herrschen vor. Als Hauptvorfluter sind der „Mühlbach“, „Grenzgraben“, „Freigraben“ und „Schrotemühlenbach“, die in nördlicher bzw. westlicher Richtung zur Elbe hin verlaufen zu nennen. Die Wassergräben im historischen Park, insbesondere um das Schloß und den chinesischen Garten, werden aus diesem Wassersystem gespeist. Als kleinere Wasserflächen werden das „ehemalige Bad“, jetzt Anglergewässer, nördlich vom Margaretenhof und die „Kakauer Teiche“ genannt.

### 4.3 Bevölkerungsstruktur

Die Stadt Oranienbaum hatte  
Anfang des Jahres 1990 = 3 710 Einwohner,  
davon im Ortsteil Goltewitz = 250 Einwohner.  
Von den Einwohnern sind  
62,1 % im arbeitsfähigen Alter,  
16,7 % Kinder und  
21,2 % im Rentenalter.

Die 1 700 Haushalte waren 1990 wie folgt belegt:

Ca. 500 Haushalte mit 1 Person  
476 Haushalte mit 2 Personen  
356 Haushalte mit 3 Personen  
265 Haushalte mit 4 Personen  
72 Haushalte mit 5 Personen  
45 Haushalte mit 6 Personen

Im Zeitraum 1990 - 1994 war ein geringfügiger Bevölkerungsrückgang (23 Einwohner) bei einem Rückgang der Anzahl der Haushalte um ca. 100 zu verzeichnen.

Da ca. 62,1 % im arbeitsfähigen Alter sind, verfügt Oranienbaum über ein Arbeitskräftepotential von ca. 2 300.

Von den ca. 2 300 Arbeitskräften waren 1990 ca. 69 % in der örtlichen Industrie, dem Gewerbe und den Handelseinrichtungen u.a. tätig.

Die Einwohnerzahl weist seit 1990 eine leicht rückgängige Tendenz auf. Es wird erwartet, daß sie sich jedoch in der Zukunft stabilisieren wird, da sich der „Dessora-HGI Park“ kontinuierlich weiterentwickelt, indem sich neue Betriebe dort ansiedeln und somit durch das Entstehen weiterer Arbeitsplätze einer Abwanderung vorgebeugt wird.

Ergänzend zu einer Eigenentwicklung als Wohnstandort wird eine geringfügige Zuwanderung als realistisch angesehen, so daß neue Wohnbauflächen erforderlich werden.

#### 4.4 Entwicklungspotentiale/Entwicklungsprobleme

Die Stadt Oranienbaum hat durch seine Lage zwischen der Großstadt Dessau und der Stadt Gräfenhainichen, von Beginn seiner Entwicklung an vor ca. 300 Jahren bis zum heutigen Tage, wirtschaftlich nie eine wesentliche Rolle gespielt. Forstwirtschaft, Landwirtschaft und Kleingewerbe bestimmten die Existenz. Im ausgehenden Mittelalter waren der Tabakanbau und die Glasindustrie von gewisser Bedeutung.

Nach dem 2. Weltkrieg veränderten sich bestimmte Wirtschaftsformen in der Landwirtschaft sowie Forstwirtschaft, zudem kamen weitere Betriebe wie Holzindustrie, Meliorationsbau, Kraftverkehr u. a. dazu.

Im Jahr 1993 wurde der Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen" Weiterführung und 1. Änderung mit dem Dessora Handels-, Gewerbe- und Industriepark mit einer nutzbaren Nettobaufläche von 112 ha rechtskräftig. Die Neubesiedlung des Gebietes hat 1993 begonnen. Im Jahr 1995 wurde die Erschließung abgeschlossen. Ca. 1/3 der Flächen wurden bis Ende 1998 vermarktet und bereits teilweise bebaut und gewerblich bzw. industriell genutzt.

Die Stadt Oranienbaum orientiert sich an folgenden Entwicklungsschwerpunkten:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung,
- Stabilisierung der örtlichen Industrie,
- Ausbau und Entwicklung von Gewerbe,
- Herausstellung der historischen und denkmalgeschützten Stadtteile,
- Entwicklung des historischen Stadtkernes und des Schloß-Park-Ensembles sowie
- Verbesserung des Freizeit und Tourismusangebotes.

#### Probleme

Die bisher hauptsächlich landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich sowie durch mittelständische Betriebe und Kleingewerbe orientierte Produktionsstruktur wird auch in Zukunft erhöhte Anforderungen an eine geordnete wirtschaftliche Entwicklung für diesen Bereich stellen.

Die durch Reduzierung der Arbeitsplätze in verschiedenen Wirtschaftszweigen (z. B. Landwirtschaft, Schließung des VEB Chemiewerkes Kapen und des VEB Holzwerkes Oranienbaum u. a.), freigesetzten Arbeitnehmer müssen in den Bereichen Handel, Gewerbe und Industrie wieder in den Arbeitsprozeß eingegliedert werden. Durch gezielte Investitionen sind daher besonders auf dem Arbeitsmarktsektor neue Arbeitsplätze zu schaffen. Insbesondere sind weiterhin bestehende und überfällige Produktionsstätten (ehemaliger Rüstungsbetrieb) umzunutzen und gezielt der Industrie, dem Gewerbe und Handel zuzuführen.

## Ver- und Entsorgung

- Nach der Errichtung und Inbetriebnahme der vollbiologischen Kläranlage von Oranienbaum am „Prinzenstein“ nordöstlich des Stadtgebietes gilt es, Oranienbaum einschließlich Goltewitz über eine Schmutzwasserkanalisation mit Pumpstationen an diese Anlage anzuschließen.
- Innerhalb der bebauten Ortslage ist ein Trinkwasserversorgungsnetz ausgebaut, das keine größeren Engpässe aufweist. Sollten aber an verschiedenen Stellen Erneuerungsmaßnahmen oder Erweiterungen vorgenommen werden, ist eine größere Dimensionierung der Rohre vorzusehen, um den geforderten Trink- und Löschwasserbedarf langfristig zu sichern.

## Verkehr

- Zur Verbesserung des Verkehrsablaufes und zur Verkehrsberuhigung innerhalb der Stadt sind mittel- bis langfristig Ortsumgehungen westlich von Oranienbaum in Richtung Norden nach Wörlitz (L 131 - B 107) und in Richtung Süden nach Gräfenhainichen (L 131 - B 107) seitens der Stadt Oranienbaum erwünscht.
- Im Hinblick auf eine umweltverträgliche Lösung der durch den motorisierten Verkehr ausgelösten Umweltbelastungen gilt es die vorhandenen Bahnanlagen für den Tourismus, Personennahverkehr und Industrierverkehr wieder zu aktivieren und zu ergänzen.

## **5. Darstellungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke im Flächennutzungsplan**

### **5.1 Bauflächen nach Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen wie folgt vorgesehen und dargestellt, wobei die bereits bebauten Gebiete unter Berücksichtigung der Realnutzung und Entwicklungspotentiale und -ziele dargestellt werden:

### 5.1.1 Wohnbauflächen (W)

Zur Deckung und Vorbereitung des Flächenbedarfs für den Wohnungsbau ist die Stadt gefordert, eine bedarfsgerechte Flächenausweitung vorzusehen, die einen ausreichenden Ersatzbedarf berücksichtigt.

Festzustellen ist, daß Baulücken innerhalb der bebauten Stadtbereiche nur vereinzelt und in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Unter Beachtung der 1 700 Haushalte (Stand 1994) wird das Potential für weitere Haushaltsgründungen im Bereich von Baulücken auf ca. 5 - 10 % = 85 - 170 Haushalte oder Wohneinheiten eingestuft.

Unter Berücksichtigung der Lage im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ und der „Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft“ („Dessau Wörlitzer Gartenreich“) sowie der Nähe zur Stadt Dessau (10 km) und zur BAB 9 (ca. 6 km) mit der Anschlußstelle Dessau-Ost kann die Kleinstadt Oranienbaum sich zu einem attraktiven und angesehenen Wohnstandort durch Eigenentwicklung.

#### Wohnungsbedarfsprognose

Anhand der Kriterien

- Bevölkerungsentwicklung,
- Entwicklung der Personen pro Haushalt,
- Bedarf an Wohnfläche in qm pro Person und
- Ersatzbedarf

wird für die Stadt Oranienbaum bis zum Jahr 2010 der Wohnungsbedarf ermittelt.

Unter Berücksichtigung dieser Methodik läßt sich der Wohnungsbedarf für die Stadt Oranienbaum bis zum Jahr 2010 als Minimal- und Maximalszenario abschätzen.

Die genutzten Daten entstammen den Statistiken der Stadt Oranienbaum und dem Landratsamt Anhalt-Zerbst, Kommunalstatistikstelle (Stand: 30.06.1994). Sie wurden durch eigene Berechnungen ergänzt.

Die weiteren Informationen und Daten wurden entnommen aus:

Aehnelt, R. und Keil, A. (1995):  
Unberechenbares Volk  
In: Raumplanung 70,9/1995, S. 142 - 149.

Berechnungsformeln:

1. Bevölkerungsentwicklung

$$\frac{E(2010) - E(1994)}{E/WE(1994)} = WE$$

minimal:  $\pm 0\%$  und maximal  $+2\%$  bis zum Jahr 2010

2. Personen pro Haushalt

$$\frac{E(2010)}{E/WE(2010)} - \frac{E(1994)}{E/WE(1994)} = WE$$

Der Wert E/WE im Jahr 2010 wird mit 2,1 E/WE angesetzt, da eine städtische Haushalts- und Bevölkerungsstruktur vorherrscht.

3. Wohnfläche pro Person

$$\frac{E(1994) \times (35 \text{ qm}(2010) - 30 \text{ qm}(1994)) \times 0,2}{E/WE(1994) \times 30 \text{ qm}(1994)}$$

Da voraussichtlich ca. 80 % des zusätzlichen Wohnraumbedarfs durch Bestandserweiterungen und Umnutzungen gedeckt werden können, werden nur 20 % als zusätzlicher Bedarf angerechnet. Ca. 30 % des zusätzlichen Wohnraumbedarfs kann durch Lückenbebauung gedeckt werden.

4. Ersatzbedarf

$$WE(1994) \times \frac{0,5}{100} \times 16 \times 0,5 = WE$$

Der Ersatzbedarf wird durch zwei geteilt, da voraussichtlich nur 50 % des Ersatzbedarfs im Bereich von gemischten und Wohnbauflächen im Bereich von Baulücken gedeckt werden.

1. Bevölkerungsentwicklung

$$a) \frac{3687 \text{ E} - 3687 \text{ E}}{2,3 \text{ E/WE}} = \frac{37 \text{ E}}{2,3 \text{ E/WE}} = 0 \text{ WE}$$

$$b) \frac{3761 \text{ E} - 3687 \text{ E}}{2,3 \text{ E/WE}} = \frac{74 \text{ E}}{2,3 \text{ E/WE}} = 32 \text{ WE}$$

## 2. Personen pro Haushalt

$$\text{a) } \frac{3724 \text{ E}}{2,2 \text{ E/WE}} - 1589 \text{ WE} =$$

$$3761 \text{ WE} - 1589 \text{ WE} = 184 \text{ WE}$$

$$\text{b) } \frac{3761 \text{ E}}{2,1 \text{ E/WE}} - 1589 \text{ WE} =$$

$$1791 \text{ WE} - 1589 \text{ WE} = 202 \text{ WE}$$

## 3. Wohnfläche pro Person

$$\frac{3687 \text{ E} \times (35 \text{ qm} - 30 \text{ qm}) \times 0,2}{3,0 \text{ E/WE} \times 30 \text{ qm}} = \frac{18435 \text{ E qm}}{69 \text{ E qm/WE}} \times 0,2$$

$$= 53 \text{ WE}$$

## 4. Ersatzbedarf

$$1589 \text{ WE} \times 0,005 \times 16 = 64 \text{ WE}$$

**Minimalbedarf: 301 WE**

**Maximalbedarf: 351 WE**

Theoretisch betrachtet ergibt sich ein Potential von 143 WE (79 WE gemäß Ziffer 3 und 64 WE gemäß Ziffer 4) für Bestandserweiterungen und Baulückenschließungen, welches dem Baulückenpotential von 75 - 170 Wohneinheiten nahezu entspricht.

Zur Ermittlung der potentiellen Wohneinheiten (WE), die auf den Wohnbauflächen infolge einer verbindlichen Planung (Bebauungsplan, Innenbereichssatzung) geschaffen werden können, wurde für eine Wohneinheit eine Bruttobaulandfläche von 1 000 qm angesetzt, so daß die Baugrundstücke ca. 700 qm groß wären und 30 % für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen, Kompensationsflächen etc. bereitstehen würden.

Um der Aufgabe der Deckung des Wohnbedarfs durch die Ausweisung von Wohnbauflächen gerecht zu werden, werden folgende Bereiche für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbebauung ausgewählt und dargestellt:

Wohnbaufläche  
W 1 ca. 1,3 ha  
13 WE

An der südwestlichen Stadtgrenze (Krankenhausbereich) ist eine Fläche von etwa 1,3 ha für die Wohnbebauung vorgesehen und dargestellt.

Im Süden grenzt diese Wohnbaufläche an ein Waldgebiet, das auf Dauer erhalten werden soll und als stadtnaher Erholungswald dienen soll. Westlich befindet sich das Krankenhaus und nördlich und östlich grenzen Wohngebiete an.

Bei der weiteren Bauleitplanung (Bebauungspläne) wäre zu beachten, daß ein ausreichender Abstand der Feuerstätten zum Waldrand (35 m) festgesetzt wird.

Wohnbaufläche  
W 2 ca. 1,6 ha  
16 WE

An der nördlichen Stadtgrenze, die hier direkt an die Gemarkungsgrenze von Brandhorst angrenzt, ist eine Fläche von etwa 1,6 ha für Wohnbebauung vorgesehen und als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Wohnbaufläche westlich der „Wittenberger Straße“ ist eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der Stadtrandsilhouette. Auch hier ist die verkehrliche und technische Infrastruktur im wesentlichen nur auf die innere Neuerschließung zu beschränken.

Die vorhandene Dauerkleingartenanlage ist teilweise nicht mehr bedarfs- und nachfragegerecht, so daß sich eine Umnutzung aufgrund der direkten Ortsrandlage anbietet. Eine Fläche von ca. 2,0 ha wird als Dauer-Kleingartenanlage erhalten.

Wohnbaufläche  
W 3 ca. 5 ha  
50 WE

Für die Wohnbaufläche südlich der Gemarkung Brandhorst, in Verbindung mit der angrenzenden Sonderbaufläche in der Gemeinde Brandhorst und der gemischten Baufläche wurde als vorzeitiger B-Plan) bereits der Bebauungsplan Nr. 1 „Großmaassen“ aufgestellt und genehmigt. Mit diesem B-Plan wird die Wohnbaufläche südlich von Brandhorst als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und enthält etwa 30 Bauplätze. Eine nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großmaassen“ ist vorgesehen und bildet bis zum Jahr 2010 zusammen mit W 4 und W 5 den Siedlungsentwicklungsschwerpunkt „Wohnen“ der Stadt Oranienbaum.

Wohnbaufläche W 4 u. W 5 ca. 7 ha 70 WE	Im Westen der Stadt Oranienbaum wird eine Wohnbaufläche von ca. 3,5 ha Größe dargestellt, die eine städtebaulich sinnvolle Stadtabrundung darstellt. Ergänzend werden nördlich weitere 3,5 ha Wohnbaufläche dargestellt. Südwestlich befinden sich Waldflächen mit Erholungsfunktion.
--	--

Fazit:

Diese obengenannten Wohnbauflächen (W 1 bis W 5) ergeben zusammen eine Wohnbaufläche von ca. 14,9 ha, auf der insgesamt ca. 149 WE geschaffen werden können. Dieses dürfte für die Stadt Oranienbaum zunächst eine städtebaulich zu vertretende Grundlage sein. Bei angenommenen 2,1 Einwohnern je Wohneinheit würde für ca. 334 Einwohner neuer Wohnraum geschaffen werden können. Der minimale Wohnbedarf kann zu ca. 50 % und der maximale Wohnbedarf zu ca. 45 % im Bereich der Wohnbauflächen gedeckt werden.

### **5.1.2 Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD) und gemischte Bauflächen (M)**

Mischgebiete sind in der Stadt Oranienbaum dargestellt. Es handelt sich hier überwiegend um Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Realnutzung spiegelt nahezu eine Gleichwertigkeit und -gewichtigkeit (qualitativ und quantitativ) von Wohnen und Gewerbe wieder.

Infolge dieser Gleichrangigkeit dienen auch die bislang unbebauten gemischten Bauflächen zu ca. 50 % der Deckung des Wohnbedarfs. Es wird angenommen, daß aufgrund des höheren Verdichtungsgrades und der geringeren Haushaltsgröße (Singlehaushalt) der Bebauung pro 250 qm eine Wohneinheit geschaffen werden kann.

Mischgebiet MI ca. 7 ha	Im Nordosten der Gemarkung Oranienbaum wird eine gemischte Baufläche von ca. 7 ha dargestellt, die bereits zu ca. 50 % zwecks Wohnen und Gewerbe genutzt wird, so daß ca. 3,5 ha für eine weitere Mischnutzung zur Verfügung stehen.
----------------------------	--

Mischgebiet MI 2 ca. 1,5 ha	Im Westen der Stadtrandlagen werden bestehende, teilweise gemischt genutzte Flächen (ca. 50 %) erweitert und abgerundet. Zudem besteht hierdurch die Verbesserung des Übergangs zwischen Bebauung und freier Landschaft (Wald). Nördlich der L 131 sollen Waldbereiche auf einer Fläche von ca. 1,5 ha in Richtung der Behelfsheimen umgenutzt werden.
-----------------------------------	---

Fazit:

Insgesamt werden 1,5 ha unbebaute gemischte Bauflächen dargestellt. Auf diesen Flächen können ca. 100 WE geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Darstellung unbebauter Wohnbauflächen können ca. 260 WE neu entstehen.

Dorfgebiete sind in Goltewitz aufgrund des Gebietscharakters dargestellt. In diesem Bereich befindet sich ein Erweiterungspotential durch die Umnutzung eines kleinen Kiefernwaldes von ca. 1,5 ha. Im Bereich von Dorfgebieten ist aufgrund der angemessenen Landzulage für Tierhaltung und gartenbauliche Nutzung von 1 500 qm pro Bauplatz auszugehen, so daß hier ca. 10 Bauplätze entstehen können, die der Deckung des Eigenbedarfs von Goltewitz dienen.

Zusammenfassung der Größe in ha und der potentiellen Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Bereich der unbebauten Mischgebiete, Dorfgebiet und Wohnbauflächen

Baufläche	Größe in ha (unbebaut)	potentielle Wohneinheiten
W 1	1,3 ha	13
W 2	1,6 ha	16
W 3	5,0 ha	50
W 4	3,5 ha	35
W 5	4,5 ha	45
MI 1	3,5 ha	70
MI 2	1,5 ha	30
MD	1,5 ha	10
MI und MD	22,4 ha	270

Die geplante Anzahl an Wohneinheiten liegt ca. 10 % unterhalb des Minimalbedarfs von 301 Wohneinheiten.

Demzufolge ist die Ausweisung von Mischgebieten und Wohnbauflächen bedarfsgerecht. Bei einer erhöhten Nachfrage an Wohnbauland könnte ggf. das Erfordernis der Neuausweisung von Wohnbauflächen am Stadtrand entstehen.

### 5.1.3 Gewerbliche Bauflächen (G)

Im Flächennutzungsplan ist eine gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Art und Umfang der künftigen Betriebe sind unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Ökosysteme der umgebenden Landschaft zu bestimmen.

Gew. Baufläche  
G 1 ca. 133 ha

Für dieses Gebiet wurde ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, der in der Zwischenzeit genehmigt wurde. Es handelt sich hier um den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Kapen“ 1. Änderung und Weiterführung, in dem ein Gewerbegebiet (GE), ein Industriegebiet (GI) und ein Sondergebiet ausgewiesen wurde. Im Rahmen der 2. Änderung dieses B-Planes werden nur noch Industriegebiete festgesetzt, so daß demzufolge nur noch gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Diese industriell nutzbare Fläche ist eine der wenigen großflächigen Industriegebiete in Sachsen Anhalt, welches verfügbare Kapazitäten für potentielle Großbetriebe bereithält.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl der Stadt Oranienbaum sowie der regionalplanerischen Funktion der Stadt Oranienbaum als Grundzentrum mit regionaler Bedeutung als Gewerbestandort erscheinen die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen als ausreichend und bedarfsgerecht.

Für die gewerbliche Entwicklung in Richtung Westen wurde im Jahr 1995 mit der Aufstellung des Bebauungs- Bebauungsplanes Nr. 7 „Kapen“ (ca. 16 ha) begonnen, da dieser Bereich des ehemaligen Chemiewerkes der Heeresmunitionsanstalt Dessau zu ca. 2/3 bebaut ist bzw. bereits teilweise gewerblich genutzt wird. Aufgrund der in diesem Bereich konzentriert vorkommenden Altlasten, die teilweise ein hohes Gefährdungspotential aufweisen, wurde das Bebauungsplanverfahren vorübergehend eingestellt. Zudem befinden sich im südwestlichen Bereich ökologisch hochwertige Waldgebiete, die einer industriellen Nutzung zur Zeit entgegenstehen.

Südlich der gewerblichen Baufläche handelt es sich um den südlichen Bereich des ehemaligen Rüstungsbetriebs, auf dessen Gelände Altlasten vermutet werden. Zur Zeit werden hier Untersuchungen durchgeführt, um die vermuteten Altlasten einzugrenzen. Nach Klärung der Art und der Lage der altlastenverdächtigen Flächen ist diese Fläche mit ca. 45 ha als Erweiterung des Dessora HGI-Parks (B-Plan Nr. 2) der gewerblichen Baufläche in südlicher Richtung langfristig vorgesehen, insofern das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ überwiegend belegt ist, jedoch noch nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Erweiterungspotentiale der gewerblichen Bauflächen sind im Hinblick auf die vorhandenen Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, ökologisch wertvolle Waldgebiete und -fragmente sowie archäologische Denkmale bislang gewerblich und industriell nur eingeschränkt nutzbar und müssen vor einer verbindlichen Überplanung genau untersucht werden. Langfristig kann ein Bedarf infolge der günstigen Standorteigenschaften entstehen, insofern sich im "Dessora-Park" ein großflächiger Industriebetrieb ansiedelt. Die Erschließungsanlagen im erschlossenen Bebauungsplangebiet Nr. 2 sind auf eine Erweiterung nach Süden und Westen ausgerichtet und entsprechend dimensioniert.

Die folgenden Kriterien der Wahl dieses Industriestandortes spiegeln die Ziele der Stadt Oranienbaum zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie die Standortfaktoren an gewerbliche Bauflächen aus wirtschaftlicher Sicht wieder:

- Verfügbares Arbeitsplatzkräftepotential,
- Möglichkeit der zielgerichteten Entwicklung der Innovationspotentiale aufgrund der Nähe zu den Hochschulen im Oberzentrum Dessau,
- Umnutzung einer industriell genutzten Fläche (ehemaliges Chemiewerk) durch Flächenrecycling,
- Sanierung der ermittelten Bodenbelastungsstandorte,
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur,
- Erhalt der weiternutzbaren Bausubstanz,
- räumlich funktionale Bündelung von Industrie sowie zulässigem Gewerbe und Handel im Zusammenhang mit dem Dessora HG I-Park,
- verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die BAB 9 Berlin-Nürnberg - Anschlußstelle Dessau-Ost -,
- überwiegend geringe Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes durch Flächenrecycling und Erhalt der ökologisch wertvollen Bereiche sowie
- Reduzierung der Erschließungs- und folglich auch der Grundstückskosten durch die Weiternutzung der Erschließungsstraßen und inneren Erschließungsanlagen (teilweise).

Diese Zielsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung einer interdisziplinären Betrachtungsweise vor dem Hintergrund des Zusammenspiels ökologischer, kommunal- und regionalökonomischer Aspekte.

## 5.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Die Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur sind in der Stadt Oranienbaum wie folgt vorhanden und überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt:

### Erziehung und Bildung

Verschiedene Kinderkrippen und eine Grundschule sowie eine Orientierungsschule befinden sich in der Stadt Oranienbaum. Weiterführende Schulen werden in Dessau besucht.

Im Geburtenzeitraum vom 01.07.1993 bis 30.06.1994 (insgesamt dem Einschulungsjahr 2000/01) wurden in der Verwaltungsgemeinschaft Oranienbaum nur 15 (!) Kinder geboren. Verglichen mit dem Geburtenzeitraum 01.07.1988 bis 30.06.1989 (entsprach Einschulungsjahr 1995/96) mit 65 Geburten, bedeutet dies einen Rückgang um 76,9 %.

Ausgehend von der bisherigen Schülerzahlenentwicklung prognostiziert die Hochrechnung, daß im Jahre 2005 die Anzahl der Sekundärschüler in den Verwaltungsgemeinschaften Wörlitz und Oranienbaum nur noch eine Sekundarschule füllen wird.

### Schuljahr 2004/05

Sekundarschule Wörlitz	198 Schüler
Sekundarschule Oranienbaum	<u>160 Schüler</u>
Gesamt:	358 Sekundarschüler

### Zur Entwicklung des Gymnasiums:

Das Gymnasium in Oranienbaum ist nur ein Teilgymnasium. Seit seiner Existenz führt es nur die Klassen 5 bis 9 der Sekundarstufe I. Eine erforderliche Mindestschüleranzahl (Kl. 11 und 12) war nicht vorhanden.

Mit der Einführung der Förderstufe an den Sekundarschulen im Schuljahr 1997/98 kommt es zur Wegnahme der Klassen 5 und 6 an den Gymnasien und damit zur Verkleinerung der Sekundarstufe I (nur noch Kl. 7 bis 9).

Da Oranienbaum auch zukünftig die erforderliche Mindestgröße in den gymnasialen Schuljahrgängen nicht erreicht, wird es nur noch für das Schuljahr 1996/97 seine Eigenständigkeit behalten. Ab 1997/98 wird eine Außenstellenregelung mit dem als bevorzugt angesehenen Hauptstandort Europagymnasium/Dessau seitens des Landkreises angestrebt. Oranienbaum wird solange Außenstelle des Europagymnasiums sein, wie die Räumlichkeiten am Hauptstandort in Dessau nicht ausreichen.

Ab dem Schuljahr 1998/99 rechnet der Landkreis mit der Auflösung der Außenstelle und damit einer Zusammenführung beider Schulen am Standort Dessau.

### Soziale Fürsorge

In der Stadt Oranienbaum sind Altenwohnungen und ein Altenheim vorhanden.

### Gesundheitsfürsorge

Die ärztliche Versorgung ist in der Stadt Oranienbaum gewährleistet. Das Krankenhaus sowie Apotheken befinden sich ebenfalls in der Stadt.

### Kirchlicher Gemeinbedarf

In der Stadt Oranienbaum befinden sich mehrere Kirchen (katholisch, evangelisch und neuapostolisch). Der Friedhof mit der Leichenhalle und dem Gerätehaus befindet sich im Süden der Stadt.

Im Stadtteil Goltewitz befindet sich ebenfalls eine Kirche mit einer Friedhofsanlage.

### Erholung, Sport und Freizeit

In der Stadt Oranienbaum sind mehrere Sport- und Spielflächen vorhanden und als Bestand dargestellt. Dazu gehören der Sportplatz am „Waldhaus“, die Sportfläche zwischen „Waldhaus“ und „Alter Försterei“, die Hundesportanlage südlich der „Heidestraße“ sowie einige Spielplätze, die nicht gesondert dargestellt sind.

Nördlich des „Margaretenhofes“ ist eine Wasserfläche von ca. 2 500 m<sup>2</sup> vorhanden. Der jetzige Nutzer ist der „Deutsche Anglerverband“.

### Post- und Fernmeldewesen

Die Stadt Oranienbaum mit dem Ortsteil Goltewitz ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost Telekom angeschlossen.

### Polizei

Eine Polizeistation ist in Oranienbaum vorhanden und ausgewiesen.

### Feuerschutz

Ein Feuerwehrstandort ist in der Stadt Oranienbaum ausgewiesen.

### Rathaus

Die Verwaltung befindet sich in Oranienbaum in der „Franzstraße“.

Die Verwaltungsgemeinschaft Oranienbaum setzt sich aus den Gemeinden Brandhorst, Griesen, Horstdorf, Kakau und der Stadt Oranienbaum zusammen.

## 5.3 Verkehrsflächen

### Straßenverkehr

Die Stadt Oranienbaum mit dem Ortsteil Goltewitz ist durch eine Bundesstraße und zwei Landesstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße 107 durchquert das Stadtgebiet in nordsüdlicher Richtung. Sie stellt eine direkte Verbindung zwischen der Bundesstraße 100 im Süden (Gräfenhainichen) und der Bundesstraße 187 im Norden (Coswig) her. Die Landesstraße 131 stellt eine Verbindung zwischen der B 2 - Pratau und der BAB 9 - Autobahnanschlusßstelle „Dessau-Ost“ dar.

Die L 132 ist eine Verbindung zwischen der B 100 - Radis und der B 107.

Zwecks Freihaltung einer Ortsumgehungsstraßentrasse ist langfristig betrachtet westlich von Oranienbaum ein neuer Verkehrsknotenpunkt erforderlich. Von diesem ist eine nordwestliche Umgehungsstraße in Richtung Wörlitz und eine südwestliche Umgehungsstraße in Richtung Gräfenhainichen seitens der Stadt Oranienbaum angedacht.

Auf entsprechende Darstellungen im FNP wird verzichtet, da hierzu erst eine Linienbestimmung unter Beachtung ökonomischer, ökologischer, sozialer, verkehrstechnischer, denkmalpflegerischer und forstlicher Aspekte erforderlich ist, die detaillierter Untersuchungen und Fachgutachten bedürfen.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses, zur Verringerung der Verkehrslärmemissionen, der Schadstoffbelastung und des Durchgangsverkehrs und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit innerhalb der Innenstadt ist eine Ortsumgehung langfristig erforderlich. Der westlich der Stadt angedachte neue Knotenpunkt tangiert die Innenstadt (historischer Stadtkern) nicht, die neue Trasse soll außerhalb des Stadtgebietes verlaufen. Der Schleichverkehr könnte durch Richtungsverkehr und durch verkehrsberuhigten Ausbau der Anliegerstraßen vermieden werden.

Die bewohnte attraktive Innenstadt von Oranienbaum hätte als autoarme Innenstadt durch Minderung des Lärms und der Abgase hin zur Stärkung des Stadtklimas durch ökologisch orientierte Verkehrsplanung und praktikable Lösungen gute Zukunftsperspektiven als attraktiver Wohnort und Tourismusschwerpunkt.

Die innerstädtischen Straßen sind trassenmäßig ausreichend gegliedert. Die klassifizierten Straßenräume sind für den Durchgangsverkehr als Pflaster-, Bitu- bzw. Betonfahrbahn befestigt. Eine Vielzahl der Straßen, nur in Sand und Schotter befestigt, sie stellen unbefestigte, schlaglochreiche Wege dar. Nebenanlagen als Platten-Gehwege sind nur teilweise vorhanden. Bei dem erhöhten Ausbaubedarf der Fahrbahnen sowie der Nebenanlagen, sollte der Charakter der Straßenräume erhalten bleiben. Eine Durchgrünung der Straßenräume mit Großgrün ist nur geringfügig vorhanden, hier ist eine Neugestaltung bzw. Ergänzung notwendig.

Zwischenzeitlich wurden bereits einige Straßen befestigt ausgebaut und mit Nebenanlagen ausgestattet.

Die verkehrliche Erschließung der Neubaugebiete soll in Anlehnung an das bestehende Straßennetz und dessen Gliederung in schachbrettartiger Anordnung weitgehend beibehalten werden.

#### Autobahn BAB 9

Die BAB 9, die den Westen des Gemeindegebietes durchquert, wird sechsspurig ausgebaut. § 9 Bundesfernstraßengesetz ist zu beachten. Bauflächen sind im Umfeld der BAB 9 nicht ausgewiesen. Die nächstgelegene Baufläche mit dem "Dessora-Park" ist ca. 2 km entfernt.

#### Schienenverkehr

Ein Bahnhof für Güter- und Nahverkehr ist in Oranienbaum vorhanden. Die Eisenbahnverbindung besteht von Dessau nach Wörlitz. Die Gleisanlagen und einige Überquerungen sind in einem sehr schlechten Zustand. Die Weiternutzung sowohl im Rahmen eines Tourismuskonzeptes als auch einer Güterverkehrskonzeption wird angestrebt.

Die Bahnanlagen einschließlich Industriebahn sind als vorhandene bzw. geplante Anlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Industriebahn durchquert das Stadtgebiet in nordsüdlicher Richtung, in Richtung Jüdenberg, ist im Plan dargestellt und soll 2-gleisig ausgebaut werden.

### **5.4 Versorgungsflächen**

#### Elektrizitätsversorgung

Die Stadt Oranienbaum ist durch das Netz der Mitteldeutschen Energieversorgung AG (MEAG), Energieversorgung Dessau ausreichend versorgt. Die vorhandenen Freileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist über ein eigenes Verteilungsnetz aufgrund eines Konzessionsvertrages mit der Gasversorgung Sachsen-Anhalt GmbH gewährleistet. Zusätzlich sind Ferngasleitungen (Hochdruck-System), die dargestellt sind, von der GSA GmbH vorhanden. Beidseitige Schutzstreifen von 15 m Breite sind freizuhalten. Im Territorium des Flächennutzungsplanes befinden sich die Ferngasleitungen 6109 (DN 500/PN 25), 202 (DN 800/PN 64) und 214 (DN 800/PN 64) der Verbund Gas AG, die dargestellt sind.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Oranienbaum erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung aus dem Wasserwerk. Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen sichergestellt.

### Oberflächen- und Binnenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird durch die Herstellung einer Regenwasserkanalisation gewährleistet. Die Planungen und der Ausbau hierfür sind noch nicht abgeschlossen.

Zur Zeit erfolgt die Oberflächen- und Binnenentwässerung über Gräben und Vorfluter.

### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr entsprechend der Satzung des Landkreises Anhalt-Zerbst.

### Schmutzwasserbeseitigung

Ein Anschluß an eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist im Rahmen der Neuanlage und Instandsetzung der Erschließungsanlagen vorgesehen. Die zentrale vollbiologische Kläranlage der Stadt Oranienbaum am „Prinzenstein“ ist bereits in Betrieb.

### Richtfunkverbindungen

Die Gemarkung Oranienbaum wird von der VEAG-Richtfunkverbindung Marke-Gölsdorf überquert, die die maximale Bauhöhe im Bereich der Trasse auf 40 m einschränkt.

## **5.5 Grünflächen**

### Parkanlagen

Im Ortskern ist eine Grünfläche als öffentliche Parkanlage dargestellt, es handelt sich hier um den ca. 320 600 m<sup>2</sup> großen historischen Park des Schloß- und Parkensembles von Oranienbaum.

### Grünanlagen

Im Stadtgebiet befinden sich noch einige kleinere öffentliche Grünflächen. Es handelt sich hier um:

- Marktfläche	10 000 m <sup>2</sup>
- „alter Friedhof“ jetzt Busbahnhof und Parkplatz	8 000 m <sup>2</sup>
- Ecke „Ernst Thälmannstr.“/„Weststraße“	800 m <sup>2</sup>
- Prinzenstein bei Brandhorst	2 000 m <sup>2</sup>

### Dauerkleingärten

Im Flächennutzungsplan sind zwei Dauerkleingartenanlagen dargestellt.

Die Kleingartenanlage „Neues Leben“ (VKSK) mit ca. 95 Parzellen und einer Größe von ca. 39 000 m<sup>2</sup> liegt im Süden der Stadt, östlich der Bundesstraße 107.

Die Kleingartenanlage des „Kreisverbandes der Gartenfreunde Wittenberg e. V.“ ist im Norden des Stadtgebietes zwischen der „Wittenberger Straße“ und dem „Rosenweg“ dargestellt (ca. 2,0 ha).

### Sportflächen

Es sind folgende Sportflächen vorhanden und dargestellt:

- Sportplatz am Waldhaus 10 400 m<sup>2</sup>
- Sportfläche zwischen „Waldhaus“ und „Alter Försterei“ mit Sport- und Spielfläche 4 000 m<sup>2</sup>

### Spiel- und Bolzplatz

Standorte bzw. Flächen hierfür sind in dem Flächennutzungsplan Oranienbaum nicht dargestellt. Festsetzungen haben im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erfolgen.

### Friedhöfe

Es sind folgende Flächen dargestellt:

- Friedhof/Ehrendhain mit ca. 24 700 m<sup>2</sup> im Süden von Oranienbaum, östlich der Bundesstraße 107. Um den Bedarf langfristig zu decken ist eine Erweiterungsfläche von ca. 11 000 m<sup>2</sup> an der Südseite des Friedhofs vorgesehen.
- Die zweite Friedhofsanlage befindet sich in Goltewitz an der Kirche.

## **5.6 Wasserflächen, Hochwasserschutz**

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet erfolgt über offene Gräben.

Als Hauptvorfluter sind für Oranienbaum der „Mühlbach“, „Grenzgraben“, „Freigraben“ und „Schrotmühlenbach“ anzusehen. Die Wassergräben im historischen Park, insbesondere um das Schloß und den chinesischen Garten, werden aus diesem Wassersystem gespeist.

Als kleinere Wasserflächen sind im Flächennutzungsplan das ehemalige Bad, jetzt Anglergewässer und die „Kakauer Teiche“ dargestellt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind mehrere kleine Wasserflächen gekennzeichnet.

## **5.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen**

In der Gemarkung Oranienbaum sind Flächen für Abgrabungen nicht vorhanden.

Am nördlichen Rand der Böschung der Abraumhalde von Goltewitz befindet sich eine ehemalige Deponie, die jedoch nicht die Bauflächen tangiert und beeinträchtigt.

## **5.8 Flächen für Land- bzw. Forstwirtschaft**

Flächen für die Landwirtschaft sind im Flächennutzungsplan nur in der farbigen Fassung besonders gekennzeichnet dargestellt. Es sind in der Regel die Flächen, für die andere Nutzungsarten nicht dargestellt sind.

Die Gemarkung Oranienbaum ist durch große Waldflächen geprägt, die sich im Bereich des Biosphärenreservats „Mittlere Elbe“ und der „Oranienbaumer Heide“ befinden. Die Waldflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Forstwirtschaftlich (F) genutzt werden hauptsächlich die Waldflächen im Südosten der Gemarkung sowie einige kleinere Forstsplitter. Die übrigen Waldflächen sind als Erholungswald (E) bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

## **5.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Das Stadtgebiet von Oranienbaum sowie der größte Teil des Gemeindegebietes liegen im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“. Dieses Landschaftsschutzgebiet verläuft nördlich von Barby an der Elbe beginnend, die Elbe stromaufwärts folgend bis südöstlich von Coswig und erstreckt sich dann nach Süden, verläuft in der Nähe der L 131 (Dessau-Ost/BAB 9 - Oranienbaum) bis über die südliche Stadtgrenze von Oranienbaum hinaus in Richtung Osten. Mit seiner Flächengröße von 482 km<sup>2</sup> und einem Waldanteil von 134,05 km<sup>2</sup> (= 36 %) zählt es zu den größten Landschaftsschutzgebieten (LSG) im Regierungsbezirk Dessau.

Mit Ausnahme der im Zusammenhang bebauten Ortslagen sowie der rechtskräftigen städtebaulichen Satzungen ist der Großteil der Gemarkung innerhalb des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ - Zone 3 ein Landschaftsschutzgebiet (§§ 19 und 20 NatSchG LSA) und nachrichtlich in den FNP übernommen.

Die Schutzerklärung erfolgte am 10.4.1957 durch den Bezirkstag Halle und am 01.01.1965 durch den Bezirkstag Magdeburg.

Dominierendes Landschaftselement ist die weite Flurawe als Grünland, die Ackerbauflächen und der Auwald südlich der Elbe.

Zahlreiche Ausflugsziele, Wanderwege und historische Gegebenheiten geben dieser Landschaft ihren hohen Wert für Erholung und Tourismus.

Als Schwerpunkte der Erholung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und als besondere Anziehungspunkte sind die im Denkmalsbereich der „Dessauer-Kulturlandschaft“ vorhandenen Schlösser und Gärten von Wörlitz, Mosigkau, Oranienbaum, Luisium und die Martin-Luther-Gedenkstätten in Wittenberg.

Südlich der Bebauung von Oranienbaum und von Goltewitz verläuft die Grenze des Biosphärenreservates im Elbaugebiet der „Mittleren Elbe“.

Dieses Biosphärenreservat ist ein Gebiet, das in eine Schutzkategorie der „UNESCO“ 1986 eingestuft wurde, das sowohl das „Landschaftsschutzgebiet“ und die „Naturschutzgebiete“ enthält. Es untergliedert sich in 3 Zonen.

„Zone 1“, als - „Totalreservat“ -, es darf kein Eingriff durch den Menschen erfolgen, „Steckby“ = 450 ha.

„Zone 2“, - „Naturschutzgebiete“ - (NSG), die für wissenschaftliche Experimente dienen

„Zone 3“, - „Zone der harmonischen Kulturlandschaft „Dessauer-Wörlitzer-Kulturlandschaft“

In dieser „Zone 3“ liegt die Stadt Oranienbaum mit ihrem Umland. Die südliche Begrenzung der „Zone 3“ tangiert den südlichen Stadtrand und verläuft von Westen nach Osten.

Diese Zone umfaßt das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ einschließlich der kulturhistorisch bedeutsamen „Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft“. Insgesamt macht sie den größten Flächenanteil im Biosphärenreservat in Höhe von 26 325 ha aus. Zielstellung ist die Erhaltung und Rekonstruktion der historisch entstandenen Landschaftsstruktur, der bedeutsamen Landschaftsbilder und der Sichtbeziehungen. Zur Erhaltung gehört auch die Vermeidung solcher Bauten der Industrie, des Siedlungswesens, des Verkehrs und der Wasserwirtschaft, die das Landschaftsbild bzw. den Landschaftshaushalt innerhalb dieses Bereiches beeinträchtigen.

Einstweilig sichergestellt ist das Naturschutzgebiet „Mittlere Oranienbaumer Heide“ (§ 17 NatSchG LSA) südwestlich des bestehenden „Dessau-Gewerbe- und Industrieparks“, welches nachrichtlich in den FNP übernommen ist. Das einstweilig sichergestellte NSG ist Bestandteil des geplanten Naturparks „Dübener Heide“, der sich unmittelbar südlich der Biosphärenreservatsgrenze anschließt. Die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes westlich des Stadtgebietes bzw. südlich der L 131 ist geplant und daher noch nicht nachrichtlich übernommen.

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild mit seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, sind Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen notwendig.

Im „Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gräfenhainichen“ sowie im „Landschaftsplan für die Gemarkung Oranienbaum“ werden Leitbilder, Ziele und daraus abgeleitete Maßnahmen aufgeführt, die im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden. Hierzu zählt insbesondere die Darstellung von Flächen:

- für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- zur schwerpunktmäßigen Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Suchräume für Kompensationsmaßnahmen),
- zur vorrangigen Schutzgebietsausweisung sowie
- die nachrichtliche Übernahme von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan Gräfenhainichen.

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Zwischen der östlichen Stadtgebietsgrenze und der Ortschaft Goltewitz liegt ein Niederungsbereich der von dem „Mühlbach“ und dem „Freigraben“ durchquert wird. In diesem Bereich sind schwerpunktmäßige Maßnahmen im Suchraum für Kompensationsmaßnahmen (K)
  - zum Schutz und zur Pflege wertvoller Biotopstrukturen (Gewässer, Kopfweiden, geschlossener Birken-, Erlen-, Weidebestand),
  - zur Entwicklung fehlender Strukturelemente (Anpflanzung von Auegehölzen) und
  - zur Verbesserung des Gewässerschutzes (Schutz vor Schadstoffeinträgen aus der Landwirtschaft) und der Gewässerentwicklung (Rückbau begradigter Bachabschnitte, naturnahe Ufergestaltung etc.)

vorzusehen.
2. Nordwestlich der Stadt, entlang des "Kapengrabens" sowie in den nördlich daran angrenzenden Flächen, sind schwerpunktmäßige Maßnahmen in Form einer Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung (EX)
  - zum Erhalt und zur Pflege der Eichenwiesen als landschaftstypische Strukturelemente der „Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft“,
  - zur Entwicklung fehlender Strukturelemente (Anpflanzung von Auegehölzen und Obstgehölzen nach historischem Vorbild),
  - zur Extensivierung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung,
  - zur Umwandlung von Kiefern- und Pappelmonokulturen in naturnahe Waldbestände und

- zur Verbesserung des Gewässerschutzes und der Gewässerentwicklung (Rückbau begradigter Bachabschnitte, naturnahe Ufergestaltung etc.) vorzusehen.

3. Südöstlich des Stadtgebietes befinden sich mehrere kleinere naturnahe nährstoffarme Naturgewässer, die von Birken-Erlen-Sumpfwald umgeben sind.

In diesem Bereich sind vorrangig Maßnahmen

- zum Schutz der bestehenden Gewässerstruktur und der gegenwärtigen Ufervegetation (z. B. Ausweisung als flächenhaftes Naturdenkmal),
- zum Schutz vor Schadstoffeinträgen aus der ehemaligen militärischen Nutzung und
- zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der momentanen Grundwassersituation vorzunehmen.

4. Im nordwestlichen Bereich der Gemarkung Oranienbaum sind auf einer Fläche von ca. 20 ha gemäß Planfeststellungsbeschluß zum Ausbau der BAB A9 bereits Pflanzungen von Solitäreichen im Grünland festgelegt. Diese Fläche ist als Nachrichtliche Übernahme mit P-S gekennzeichnet.



## Flächen zur schwerpunktmäßigen Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Suchräume für Kompensationsmaßnahmen)

1. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Auenbereich des „Mühlbaches“ und der daran angeschlossenen Gräben kann bei der Möglichkeit eines Flächenerwerbs durch die Gemeinde gleichzeitig auch als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dienen.

Insbesondere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne einer Verbesserung des Biotop-, Boden- und Gewässerschutzes (Extensivierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Anpflanzung standortgerechter Gehölze) sowie Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind hierzu geeignet.

2. Der zweite Suchraum liegt auf dem ehemaligen Kasernengelände der Roten Armee südlich der L 131 und westlich des Dessora HGI-Parks. Ein beträchtlicher Teil des Geländes ist durch bauliche Anlagen sowie durch potentielle Altlasten stark beeinträchtigt. Hier wären Maßnahmen zum Rückbau (Bodenentsiegelung, Beseitigung landschaftsbildstörender Bausubstanz), die Sanierung vorhandener Altlasten sowie die Zuführung der bebauten Flächen zu einer naturverträglichen Folgenutzung geeignete Kompensationsmaßnahmen.

## Flächen zur vorrangigen Schutzgebietsausweisung

1. Im Westen der Gemarkung liegt ein Waldbereich, der in Süd-Nord-Richtung von dem Bläsergraben durchquert wird. In diesem Bereich strukturieren Auwaldbiotope, Eichenmischwälder und Standorte mit Kiefern das Erscheinungsbild ab. Diese Waldbereiche haben einen besonders hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und sollen vorrangig als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden.
2. Südlich des Dessora-Industrieparks liegen die ehemals militärisch genutzten Bereiche der „Oranienbaumer Heide“. Auch diese waldfreien Heideflächen sind von besonders hoher Bedeutung für den Naturschutz und bereits einstweilig als Naturschutzgebiet gemeindegebietsübergreifend sichergestellt.
3. Die Bereiche südlich der L 131, westlich des Stadtgebietes von Oranienbaum bis hin zum bestehenden Dessora HGI-Park sollen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden.
4. Der gesamte Bereich südlich der Landesstraße 131 soll in den geplanten Naturpark „Dübener Heide“ integriert werden.

Kennzeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Stadt Oranienbaum aus dem Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan Gräfenhainichen

Nr.	Standort	Bestand	Maßnahme
1.	ehem. Teich südl. Brückmühle	fast ausgetr. Tümpel, Sumpfland, Röhr., Seggen, Eichen, Erlen, Schutteintrag	Maßnahmen gegen Austrocknung, Beseit. d. Schutts, Extens. d. Grünl., Schutzausweisung?
2.	neuer eingedeichter Mühlbach östl. Mühle	raschfl. Bach, ohne Gehölze am Steilufer	Anpflanzen von Auegehölzen, Belegung d. Altarme
3.	Altarm Mühlbach nördl. Brückmühle	trock. Bachbett mit schönem Erlen-, Eichen- und Weidensaum	Schutzstatus geschütz. Landschaft, zur Erhaltung Wiedervernässung
4.	Baum/Strauchreihe am Feldweg nördl. Mülh. Mark	Birken, Erlen, Strauchsaum, Wildkrautflur	Verknüpfung mit Bachlauf
5.	Feldholzinsel am o. g. Weg	Kiefernmonokultur ohne Saum	Ergänzung mit Laubgehölzen, Aufbau Saumbereich
6.	Baumreihe Südrand Oranienbaum an Bundesstraße 107	einseitige Robinienreihe	Verknüpfung mit Teich, Ackerrandstreifen
7.	Kleingärten an B 107	kein Sichtschutz, südl. Baustofflager	Eingrünung des Gesamtbereiches
8.	Baumallee südwestl. Ortsausgang Oranienbaum	teilw. abgängige Robinienallee, einzelne Birken, 2 m Wildkrautflur	Pflegemaßnahmen
9.	Baumreihe südl. Bahnhof	Relikte einer Robinienreihe	Ersatzpflanzungen, Pflegemaßnahmen
10.	Baumallee östl. Oranienbaum an Bundesstr.	Neuanpflanzung einer Pappelallee	Extensivierung der Ackernutzung
11.	Ackerbereiche nördlich Oranienbaum	wenige gliedernde Elemente, Ortsrand Brandhorst, ohne Gehölmantel	Eingrünung, Ackerrandstreifenpr.
12.	Graben an Kakauer Mühle	begrad. Graben mit Kopfweiden, Erlen und breitem Wildkrautstreifen	exten. Ackernutzung, Ackerrandstreifen schaffen
13.	Graben südlich Kapengraben	begrad. Gew. ohne Gehölze, Seitengraben eutrophiert	naturnaher Verlauf entwick., Gehölz-anpfl. u. s. o.
14.	Waldbereich weiter westlich	naturnaher Laubwald mit positivem Waldrand	Schutzausweisung f. Gesamtber. m. Wiesen und Kapengraben
15.	Kapengraben	Grabensystem, raschfl. m. z. T. lückigen Baumr., Erlen, Eichen	Baumpflege und Neuanlage v. Obstbaumreihen u. s. o.
16.	Wiesen westl. und nördl. o. g. Wald	Wiesen mit alten Einzelbäumen und Hecken	s. o.
17.	Niederförste-Wiesen nördl. d. Saure Kapen	s. o., einige bes. schöne Eichen	Schutzausweisung s. o.

Nr.	Standort	Bestand	Maßnahme
18.	Saure Kapen	Laubwald mit Pappelaufforstungen, künstlicher Waldteich	keine Ausweitung der Pappelaufforstung
19.	Eiche an Kapengrabenbrücke	alte Eiche mit ca. 5,0 m Stammumfang	Schutzausweisung als ND
20.	Eichen in Niederföste nördl. Saure Kapen	6 alte Eichen in Einzelstellung	s. o.
21.	Wald östl. Kapenschlößchen	Eichenwald mit pos. Saumbereich	Erhaltung als reiner Laubwald

### Für den Ortsteil Goltewitz

Nr.	Standort	Bestand	Maßnahme
22.	Fischteich nordwestl. Goltewitz	geschl. Birken-, Erlen, Weidenbestand, Wildkrautflur	Erhaltung
23.	Mühlbach nördlich Ortschaft	raschfl. mäandrierender Bach m. Erlen u. Kopfweiden, Strauchgruppen	Pflege und Schutzausweisung für Kopfweiden
24.	Kakauer Teiche	Westseite m. Baum/Strauchreihen, 2 <i>Salix alba</i> als ND	Erhaltung, Pflege f. <i>Sal. alba</i> , Aufwertung d. Uferb.
25.	Freigraben westl. Kakauer Teiche	begradigter/gestreckter Graben m. Steilufer, fehl. Gehölzs.	Anpflanzen von Auegehölzen
26.	Graben östl. Mühlbach	trockengef. Graben m. Waldkrautsaum (3 m), einzelne Weiden und Strauchgruppen	Erweiterung der Gehölzgruppen, Verknüpfung m. Mühlbach
27.	Baumallee östl. Ortschaft	lückige alte Robinienallee	Pflegemaßn., Schließung der vorh. Lücken
28.	Graben an Kakauer Mühle	Kopfweiden, Erlenreihe m. Wildkrautflur	Pflegemaßnahmen
29.	Graben südl. Kapengraben	begrad. Gewässer ohne Auegehölze	st. Mäandrierung möglich, Anpfl. v. Auegehölzen
30.	Waldbereiche nördl. Oranienbaum	meist. pos. Waldränder, außer an Aufforstung, nordwestlich naturnaher Laubwald	keine Aufforstung der Ackerflächen, bes. Extens. und Umwandlung in Grünland
31.	Abraumhalde südlich Goltewitz	Hangbereiche mit Birken und vereinzelt Kiefern, Flachb. Pappel- und Kiefernreihen	Strauchgruppen im Hangbereich, sonst Monokultur unterbr.

Die Standorte der Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen aus dem „Landschaftsrahmenplan Gräfenhainichen“ 1 bis 31 sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

## **5.10 Regelungen für die Stadterhaltung, Denkmalschutz und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

Die nachfolgende Aufzählung von Maßnahmen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese haben empfehlenden Charakter und sind im Rahmen von Satzungen, denkmalschützerischen Auflagen sowie Festsetzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisieren.

Oranienbaum basiert auf einer barocken Stadtgründung, deren Stadtgrundriß sich unverändert erhalten hat. Die Gebäude haben ihre ursprünglichen Formen beibehalten, so daß das Straßensbild des 18. Jahrhunderts noch sehr gut erhalten ist. Zusammen mit dem Schloß und Park bilden sie ein bedeutendes kulturhistorisches Ensemble, dessen Erhaltung eine wichtige kulturpolitische Aufgabe ist.

Trotz der einheitlichen Topographie ist infolge der ausgedehnten Waldgebiete die Fernwirkung städtebaulicher Elemente gering. Nur zum Teil sind die Türme der Stadtkirche, der ehemaligen lutherischen Kirche und der chinesischen Pagode sichtbar. Auch die Straßenräume der Stadt sind auf die dominierende Wirkung von Gebäuden wie Schloß und Stadtkirche bezogen. Dementsprechend sollen in der Stadt Oranienbaum und ihrem Umfeld keine höheren Gebäude errichtet werden. Die Gebäude sollen nicht mehr als drei Geschosse haben. Große Produktionshallen der Industrie und Landwirtschaft sollen als eigene Komplexe außerhalb der Stadt geplant und durch ausreichende Baumpflanzungen optisch abgeschirmt werden.

Der Blick von der Bundesstraße 107 auf die ehemalige lutherische Kirche und die Pagode soll unbedingt von neuer Bebauung freigehalten werden.

Der Stadtgrundriß zwischen der „Schulstraße“, der „Henriettenstraße“, der „Schloßstraße“ und „Fronte“ muß im Grundriß unverändert bleiben. Die Ansichten der Wohngebäude mit ihren Wirtschaftsgebäuden und Mauern sowie die Dachformen sollen beibehalten werden. Das Abgrenzen bzw. eine Anpassung der störenden, zu hohen Gebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts wird angestrebt. Für das städtebauliche Bild ist es sehr wichtig, daß die feinen gestalterischen Abgrenzungen der Straßenräume um den Markt mit den differenzierten Breiten und der Art der Pflasterung, die in Abstimmung mit der Bedeutung der Gebäude steht, sowie die Stadtkirche mit Raumbildung durch Ausweitung der Baufluchten und Bäume zu erhalten.

Im Interesse der Stadtbilderhaltung sollen alle älteren Gebäude im äußeren Bild (Fassaden) erhalten bleiben. Notwendige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sollen sich gut in die vorhandene Bebauung einfügen. Ortstypische und historische Details wie Mauern, Dächer, Fenster, Türen und Zäune sollen aus ortstypischen Materialien erfolgen.

Die vorhandenen Baulücken sollen zwecks Innenentwicklung geschlossen werden. Bei notwendigen Abbrüchen von nicht mehr erhaltenswerten Gebäuden sollen die neuen Gebäude sich gut in die alte Bausubstanz einfügen (Denkmalschutzbereich und Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB). Es soll keine Disharmonie zwischen der neuen und der alten Bausubstanz entstehen.

Die Erhaltung und sinnvolle Nutzung der klassizistischen Anlage des „Margaretenhofes“ mit den gut erhaltenen Fachwerk-Nebengebäuden als Ferienhaus wird angedacht.

Die Wasserführung vom Schloßgraben durch den Nordteil der Stadt zum „Kapengraben“ soll erhalten bleiben, bedarf jedoch ständiger Instandhaltung mit Räumung und Uferbefestigung.

Der westliche Teil des "historischen Parks" in Richtung "Waldhaus" soll nicht weiter durch individuellen Wohnungsbau in Anspruch genommen werden.

Nördlich des „Margaretenhofes“ ist eine Wasserfläche von ca. 2 500 m<sup>2</sup> vorhanden. Der jetzige Nutzer ist der „Deutsche Anglerverband“. Eine Umgestaltung dieser Fläche in ein Freibad würde eine Erweiterung der Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bedeuten. Dies würde sich auch vorteilhaft auf den Fremdenverkehr auswirken.

Die Landschaft zwischen dem Grenzgraben und dem Ortsteil Goltewitz ist zu erhalten und soll nicht durch Baumaßnahmen mit der Stadt Oranienbaum zusammenwachsen.

Das historische Park-Schloß-Ensemble ist einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wäre denkbar, Teile des Parks entsprechend seiner Entstehung wieder zu einem „Niederländischen Barockgarten“ und andere Parkteile, wie die Bereiche zwischen Teehaus und Pagode zu einem „Chinesischen Garten“ zu gestalten.

Der Bestand an immergrünen Bäumen und Sträuchern, der ehemals die gesamte „Orangerie“ in den Wintermonaten ausfüllte, soll wieder aufgestockt werden.

Die Hauptachse des Park-Waldteiles, die mit alten Rhododendron sowie mit Neuanpflanzungen bepflanzt ist, soll erhalten werden.

Die „Hutungsfläche“ soll nicht überbaut werden, sondern als flächenhaftes Naturdenkmal gesichert werden.

Als weitere Maßnahmen werden angestrebt, die vorhandenen überdimensionierten Straßen „Karl-Marx-Straße“, „Friedrich-Ebert-Straße“, „Oskar-Böhm-Straße“, „Marienstraße“, „Friedrich-Engels-Straße“, „August-Bebel-Straße“ und „Rosenstraße“ einseitig bzw. beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Je nach Straßenbreite sollen entsprechende Arten, klein-, mittel- oder großkronige ortstypische und standortgerechte Bäume gewählt werden. Weitere Straßenbegrünungen und -gestaltungen sind angedacht.

Bei Eingriffen im Bereich der denkmalgeschützten Stadtteile durch Planungsabsichten der Stadt Oranienbaum sind das Institut für Landesforschung und Naturschutz sowie die Kreis- und Bezirksnaturschutzbehörden zu unterrichten.

## **5.11 Sonstige Planungen, Nutzungsregelungen, Nachrichtliche Übernahme und Vermerke**

### Bodenfunde

In Oranienbaum befindet sich südöstlich des ehemaligen Forsthauses „Am Kapen“ eine größere Gruppe von prähistorischen Grabhügeln der Mittleren Bronzezeit. Es handelt sich hier um mindestens 26 Hügel, die sich nördlich der Landesstraße 131 und im nordwestlichen Bereich des „Dessora HGI-Parks“ befinden. Das im Plan dargestellte Waldstück mit den archäologischen Denkmälern soll von jeder Nutzung, außer einer behutsamen forstwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzes den zuständigen Behörden zu melden.

Hinweise auf Bodenfunde nimmt das Landesmuseum für Vorgeschichte in Halle (Saale) entgegen.

### Baudenkmale

Baudenkmale sind nicht gekennzeichnet.

### Trinkwasserschutzzonen

Innerhalb des ausgewiesenen Flächennutzungsplanes Oranienbaum befinden sich die Trinkwasserschutzzone Oranienbaum (Beschuß Nr. 22/100/73 vom 27.06.1973), die Trinkwasserschutzzone Dessau/Waldersee (Beschuß Nr. 9-7/85 vom 26.06.1985) sowie die Trinkwasserschutzzone Vockerode (Beschuß Nr. 35/22/76 vom 28.04.1976). Die Nutzungseinschränkungen aus dem DVGW W 101 Arbeitsblatt „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“, die Schutzzonenverordnungen und RiStWag „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen in Wasserschutzgebieten“ sind einzuhalten.

Die Trinkwasserschutzzonen sind nachrichtlich in den FNP übernommen.

## 5.12 Bodenbelastungen

Im Altlastenkataster für den Landkreis Anhalt-Zerbst (Stand: Februar 1996) sind unter der „Gemarkung Oranienbaum“ für folgende 32 kontaminationsverdächtige Objekte Erstbewertungen durchgeführt worden:

Kennziffer 15151043	Kurzbezeichnung	Bewertung im 100-Punkte-System (0 = ohne Gefahr)	
		min.	max.
5 9400	Tankstelle Kratzkowski, Dessauer Str. 34	78	78
5 9401	Tankstelle, Schloßstr. 12	76	76
5 9402	Tankstelle Weißig, Schloßstr. 38	76	76
5 9403	Tankstelle Kunze, Schloßstr. 49	76	76
5 9404	Versickerungsanlage Krankenhaus	80	89
5 9405	Kfz-Werkstatt Heinrich GmbH, Wittenberger Str. 22	71	71
5 9406	Kfz-Metallbau, Dessauer Str. 22	69	69
5 9407	Autorep. Werkstatt m. Tankstelle, Heinrich-Heine-Str.	92	92
5 9408	Agrochemisches Zentrum, Am Krähenberg	72	78
5 9409	Schweinemastanlage Goltewitz	91	91
5 9410	Siloplanlage, Koord.: R 4527630.0, H 5742000.0	57	57
4 9411	Müllkippen, Am Prinzenstein	59	59
5 9412	Entladebahnhof, Koord.: R45426520.0, H 5740740.0	65	65
5 9413	Öl- und Tanklager, Franzstr. 9	86	86
5 9414	Kuhstall Goltewitz, Heinrich-Heine-Str.	85	85
4 9415	Deponie a. d. Bahnlinie Oranienbaum	47	47
5 9416	ehem. Gaswerk, Weststr. 10	97	97
5 9417	Bauunternehmen, Schloßstr. 34	73	73
5 9418	ehem. ZBO, Goltewitzer Str. 1	91	91
5 9419	ehem. Meliorationsgenossenschaft, Weststr. 18	73	79
5 9420	Düngerlagerplatz, Koord.: R 4527558.0, H 57416880.0	73	73
5 9421	ehem. Tankstelle „Goldener Hirsch“, Markt 23	77	77
5 9422	ehem. Tankstelle Heinze, Markt 21	77	77
5 9423	ehem. Tankstelle Fam. Schettner, Schloßstr. 47	89	89
5 9424	ehem. Tankstelle „Weißes Roß“, Försterstr. 26	77	77
5 9425	Chemiewerk Kapen	68	68
4 9426	Nordrand Halde Goltewitz	54	54
4 9427	nördl. Tagebau Golpa Nord	43	43
5 9428	Schlosserei (Goltewitz), Dorfstr. 9	73	73
5 9429	Holzwaren und Parkett GmbH, Am Krähenberg 3 - 13	43	63
6 9430	TÜP Oranienbaum/Möhlau mit Funkein.	65	65
6 9431	Garnison Kapen, Militärstädtchen 1	67	73
5 9015	Birkendreieck - Kläranlage (Wasserwerk)	ohne Angabe	

Die o. g. Bereiche mit kontaminationsverdächtigen Objekten sind im FNP ~~nicht~~ gesondert gekennzeichnet und im Rahmen verbindlicher Planungen und Objektplanungen zu beachten.



## Flächen für schwerpunktmäßige Maßnahmen der Altlastensanierung

Auf dem Gelände des ehemaligen „VEB Chemie-Werkes Kapen“ sowie auf dem ehemaligen benachbarten Truppenübungsgelände der Roten Armee werden zahlreiche Altlasten (Chemierückstände, Altöle, Munitionsreste) vermutet. Bei einer Inanspruchnahme der Flächen für zukünftige Gewerbe- oder Industriegebietsnutzung sind diese Flächen vorrangig zu sanieren.

## **6. Hinweise für die Aufstellung städtebaulicher Satzungen**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere seitens der Naturschutzbehörden, Forstbehörden und Denkmalschutzbehörden Anregungen für die verbindliche Bauleitplanung bzw. Aufstellung städtebaulicher Satzungen für die neuen, ausgewiesenen, unbebauten Bauflächen vorgebracht, die zu beachten sind. Insbesondere zu den Wohnbauflächen 2 und 3 wurden Anregungen vorgebracht. Die übrigen Wohnbauflächen, die Mischgebiete sowie die gewerblichen Bauflächen fanden Zustimmung.

### Zu W 2 und W 3:

Die Wohnbauflächen W 2 und W 3 im Nordosten des Stadtgebietes von Oranienbaum im Bereich Großmaassen bildet den Siedlungsschwerpunkt „Wohnen“ der Stadt Oranienbaum, den es langfristig zu sichern gilt.

Im Rahmen der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen im Bereich dieser Bauflächen ist vorrangig eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Dessau-Wörlitzer-Gartenreiches zu vermeiden. Insbesondere die Sichtbeziehungen von Norden auf die Stadtsilhouette von Oranienbaum mit der Stadtkirche als herausragenden Blickpunkt und die Sicht auf die Pagode und das Tierhaus im Schloßpark sowie die ehemalige Lutherische Kirche sind zu beachten. Hierzu empfiehlt es sich, gestalterische Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vorzusehen.

Die Baufläche W 3 wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Demzufolge ist das Gleichstellungsgesetz für stillgelegte landwirtschaftlich genutzte Flächen (BGBl. vom 10.07.1995) zu berücksichtigen. Die Baufläche W 2 ist eine abgängige Kleingartenanlage.

## 7. Immissionsschutz

Im Stadtgebiet von Oranienbaum einschließlich des Ortsteiles Goltewitz sind zwei verschiedene Aspekte im Rahmen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um bestehende Konfliktsituationen bzw. Gemengelagen. Einerseits ist dies die vorhandene Schweineanlage der Agrargenossenschaft Wörlitz eG in der Ortschaft Goltewitz, von der erhebliche Geruchsemissionen ausgehen und die angrenzende Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung beeinträchtigen. Andererseits existieren Nutzungskonflikte zwischen vorhandenen Gewerbebetrieben und Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung in verschiedenen Teilen des Stadtgebietes.

### Schweineanlage Goltewitz

Die Schweineanlage Goltewitz der Agrargenossenschaft Wörlitz eG wurde am 02.04.1992 als Altanlage gemäß § 67 a BImSchG beim Staatlichen Amt für Umweltschutz Dessau/ Wittenberg angezeigt und hat somit Bestandsschutz. Der Standort der Schweinemastanlage befindet sich südwestlich des Ortsteiles Goltewitz, östlich der Stadt Oranienbaum.

Die Agrargenossenschaft Wörlitz eG hat für die Schweineanlage in Goltewitz im Jahre 1997 eine Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG beantragt.

Die folgenden Aussagen sind dem Antrag auf Änderung der Genehmigung nach § 16 BImSchG, erarbeitet von der GUBB Halle mbH, Geschäftsstelle Altmark, entnommen.

### Problemstellung

Die Agrargenossenschaft Wörlitz eG wirtschaftet im Landkreis Anhalt/Zerbst, Regierungsbezirk Dessau. Sie verfügt lt. Betriebskonzept über eine Betriebsfläche von mehreren 1 000 ha, davon sind mehr als 99 % landwirtschaftliche Nutzfläche. Mit der vorhandenen Flächenausstattung kann das Unternehmen die Reststoffe aus der Tierhaltung effektiv als Pflanzennährstoffe verwerten. Die Lagerkapazität von > 6 Monate bei Flüssigmist läßt den terminorientierten Düngereinsatz zu. Mit seinem Dungeinheitenbesatz je ha bleibt das Unternehmen weit unter dem Grenzwert von 2,0 DE je ha, der nach Gülleerlaß des Umweltministeriums von Sachsen-Anhalt zulässig ist.

Die Agrargenossenschaft Wörlitz eG beabsichtigt, die Schweinemastanlage Goltewitz zu modernisieren und dabei umzubauen.

### Vorgesehene Änderungen

Für die Schweinemastanlage Goltewitz wurde durch die Agrargenossenschaft Wörlitz eG bereits eine erste Änderungsgenehmigung beantragt, am 30.06.1994 durch das Regierungspräsidium Dessau erteilt und realisiert. Gegenstand dieser ersten Änderung war die Modernisierung einer Stallanlage. Die beiden anderen Ställe werden gegenwärtig (1997) nicht genutzt.

Die Agrargenossenschaft Wörlitz eG plant nunmehr die komplexe Sanierung der Schweinemastanlage Goltewitz, um die Umwelteinwirkungen bei Realisierung deutlich zu vermindern.

Im Ergebnis betriebswirtschaftlicher, produktionstechnischer und seuchenhygienischer Überlegungen zur Entwicklung der Schweineproduktion im Unternehmen wird beabsichtigt, am Standort Goltewitz die Ferkel für die Schweinemast selbst zu erzeugen.

Als wesentliche Änderungen gemäß § 15 BImSchG sind daher bei Reduzierung der bisherigen Anlagenkapazität um 35 % in der Summe von Sauen- und Mastplätzen bzw. GV geplant:

- **Wechsel der Nutzungseinrichtung,**
- **Neubau von einem Güllebehälter,**
- **Mischfuttersilos,**
- **Heizung mit Gas,**
- **die Stilllegung eines Schweinemaststalles.**

#### Kapazitätsentwicklung

Mit der Altanlagenanzeige nach § 67 a BImSchG ist für die Schweinemastanlage Goltewitz Bestandsschutz für die Schweinemastplätze angemeldet. Durch die Änderung vermindert sich die Anzahl der Mastplätze. Außerdem werden Stallplätze für Sauen mit Ferkelaufzucht bis 30 kg eingerichtet. Mit 213,4 GV bleibt der Tierbestand nach Änderung um ein Drittel unter dem nach der Altanlagenanzeige (328,3 GV).

Nordöstlich der Anlage befinden sich drei Einzelgebäude, bestehend aus eingeschossigen Häusern und Nebengebäuden, in unmittelbarer Nachbarschaft der Anlage. Die weitere Bebauung beginnt in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung in ca. 175 m vom Emissionsschwerpunkt der Anlage.

Der Mindestabstand zur Wohnbebauung in Dorfgebieten (halber Richtlinienabstand gegenüber anderen Baugebieten) nach VDI 3471 beträgt für die Schweineanlage Goltewitz bei 213,4 GV Schwein bzw. 166,7 GV geruchlich gewichteter Tierlebensmasse bei den nach Realisierung des Standes der Technik im Mittel der Anlage erreichten 100 Punkten 137 m. Dieser Abstand wird nur zu dem nächstgelegenen Wohnhaus unterschritten. Dort tritt nach dem vorliegenden Geruchsgutachten eine Immissionsbelastung zwischen 0,10 - 0,12 auf. Das heißt, daß dieses Haus an 10 - 12 % der Jahresstunden von einer Immissionskonzentration  $> 0,33 \text{ GE/m}^3$  betroffen werden kann. Für die übrige Wohnbebauung liegt dieser Wert unter 10 %. Nach Anwendungsvorschriften des Umweltministeriums LSA zur Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) könnten bei vorhandenen Tierproduktionsanlagen unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme höhere Prognosewerte (aber  $< 0,15$ ) als zumutbar erklärt werden.

Mit der Sanierung eines Stalles (und der bereits realisierten Änderung eines Stalles) tritt durch zielorientierte Maßnahmen eine wesentliche Verbesserung der Emissionssituation gegenüber dem Altzustand bei Realisierung und Überbietung des Standes der Technik auf.

Mit der festen Abdeckung des Güllebehälters und den hohen Abluftgeschwindigkeiten werden zur Verminderung der Geruchsbelästigung der Nachbarschaft Maßnahmen realisiert, die erheblich über den üblichen „Stand der Technik“ hinausgehen.

Im Ergebnis der wesentlichen Änderung wird durch die Anlage der Stand der Technik realisiert und entsprechend der nachträglichen Anordnung gemäß § 17 BImSchG die vollständige Sanierung der Anlage erreicht.

Entsprechend den o. a. Aussagen der Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG vertritt die Stadt Oranienbaum die Auffassung, daß der Ortsteil Goltewitz einen Dorfgebietscharakter inne hat, da ergänzend zu der Schweineanlage Goltewitz einige landwirtschaftliche Betriebe und Kleinsiedlerstellen vorhanden sind und somit die Anforderungen einer Nutzungsmischung von landwirtschaftlichen Betrieben, gewerblichen Betrieben und Wohnnutzungen, wie sie für Dorfgebiete nach § 5 BauNVO typisch ist, vorliegt. Dieses hat zur Folge, daß der Mindestabstand zur Wohnbebauung in Dorfgebieten nach VDI 3471 für die Schweineanlage Goltewitz bei 213,4 GV Schwein bzw. 166,7 GV geruchlich gewichteter Tierlebendmasse bei den nach der Realisierung des Standes der Technik im Mittel der Anlage erreichten 100 Punkten 137 m beträgt.

Die Stadt Oranienbaum befürwortet die Änderung der Schweineanlage Goltewitz nach § 16 BImSchG, da hierdurch eine wesentliche Verbesserung der Immissionssituation im Bereich der Wohnnutzungen im Dorfgebiet von Goltewitz gegenüber dem Altzustand infolge der Realisierung der Änderungen und Überbietung des Standes der Technik ergibt. Die Schweineanlage in Goltewitz ist aufgrund der vorhandenen und geplanten Betriebsstrukturen ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Ausweisung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tierproduktion bzw. als Gewerbe- bzw. Industriegebiet wäre demzufolge unzutreffend.

#### Vorhandene Gemengelage

Das Gelände eines Busunternehmens wird im FNP als Mischgebiet (teilweise MI 1) dargestellt. Aufgrund seiner Größe (Unterstellhallen, Werkstatt, Dieseltankstelle, Verkehrshof) und seines Störgrades (aufgrund der betriebsbedingten Abfahrts- und Anfahrtszeiten sind Störungen speziell in den Nachtstunden nicht auszuschließen), kann das Busunternehmen nicht mehr zu den „wesentlich störenden (mischgebietstypischen) Gewerbebetrieben“ gerechnet werden, sondern muß aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in die Kategorie der gewerbegebietstypischen (wesentlich störenden) Betriebe und Anlagen eingestuft werden. Dies entspricht auch der Abstandsliste des Abstandserlasses von Sachsen-Anhalt, in der Busunternehmen unter Nr. 182 in die Abstandsklasse VI eingestuft werden.

Die Stadt Oranienbaum hat für diesen Bereich die Darstellung als Mischgebiet gewählt, da sie anstrebt, wesentlich störende Betriebe, wie dieses Busunternehmen, in das vorhandene Gewerbegebiet (Dessora HGI-Park) auszulagern, um die vorhandene Gemengelage zu entflechten und die Nutzungskonflikte zu reduzieren. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) würde zu einer Verfestigung der vorhandenen Nutzungskonflikte und Gemengelage führen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Die Geländebereiche der ehemaligen Gewerbebetriebe „Holzwerk“ und „Kfz-Werkstätten“ sind im FNP als Mischgebiet dargestellt. Da die gegenwärtig vorhandene Eigenart der näheren Umgebung (ehemalige Gewerbefläche) mit seinen gewerblichen Gebäuden und Betriebshallen (Ansiedlung von Gewerbebetrieben, wie Bautischlerei, Blechstanzerei, Stein- und Marmorherzeugnisse, Kfz-Elektrik, Autohaus, Tankstelle, Bauprofi, Holzverarbeitungsbetrieb (Palettenherstellung), Bauschuttransportfirmen, Lagerplatz für Zementsilos, Güterbahnhof) geprägt wird und der vorhandene Störgrad der angesiedelten Nutzungen (wesentlich störend = gewerbegebietstypisch) aus der Sicht des gebietsbezogenen Immissionsschutzes störend ist, beeinträchtigen diese gewerbegebietstypischen Betriebe bereits die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen.

Die Stadt Oranienbaum verfolgt das Planungsziel, in diesem Bereich eine neue geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten, indem die Auslagerung der wesentlich störenden Gewerbebetriebe angestrebt wird. Als geeigneter Standort empfiehlt sich hier das bestehende Industriegebiet des Dessora HGI-Parks. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und Fortentwicklung des Stadtbildes ist es erforderlich, den Bereich des Mischgebietes MI 4 neu zu gestalten und mit gemischten Nutzungsstrukturen zu belegen.

Südlich der vorhandenen Bahnlinie werden die Wohnbauflächen W 4 und W 5 angrenzend an die Bahnlinie geplant, die an die o. g. Mischgebiete mit den vorhandenen Gewerbebetrieben angrenzen. Aufgrund der geplanten Umnutzung und Umstrukturierung des Mischgebietes MI 4 sowie der seltenen Nutzung der Bahnlinie ist zukünftig eine Reduzierung des Konfliktpotentials geplant, jedoch gilt es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die Belange des Immissionsschutzes genauestens zu untersuchen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen textlich oder zeichnerisch festzusetzen.

Projektbearbeitung:



(Dipl.-Ing. Kubitscheck)

Bearbeitet:

Aurich, 30.10.1995

25.02.1997

09.07.1997

30.10.1997

31.03.1998

29.09.1998

22.12.1998

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. Bultmann

Dr.-Ing. Schlichting GmbH



Für die Stadt Oranienbaum

Oranienbaum, den 14. 01. 1999

(S.)  *Depik*  
.....  
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Oranienbaum hat mit Entwurfserläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11. bis 18.12.1998 ausgelegen.

Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.12.1998 Feststellungsbeschluß gefaßt und den Erläuterungsbericht gebilligt.

Für die Stadt Oranienbaum

Oranienbaum, den 14. 01. 1999

(S.)  *Depik*  
.....  
(Bürgermeister)