

**Begründung
zum Flächennutzungsplan der Stadt Wörlitz
in der Fassung vom 01.04.2009**

**LANDKREIS WITTENBERG
STADT WÖRLITZ
VWG WÖRLITZER WINKEL
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Verfahrensstand gem. § 6 (6) BauGB
NEUBEKANNTMACHUNG**

01.04.2009

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. VORBEMERKUNGEN	4
1.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage	5
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplanes	7
1.3 Darstellungsform	9
2.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DER VORLIEGENDEN FACHBEITRÄGE	10
2.1 Geschichtlicher Überblick	11
2.2 Lage im Raum – naturräumliche Einordnung	13
2.3 Übergeordnete Planungen	14
2.3.1 Landesplanung	15
2.3.2 Regionalplanung	16
2.3.2 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen	18
2.4 Weitere Planungsgrundlagen	19
2.4.1 Städtebaulicher Rahmenplan Sanierung historischer Ortskern Wörlitz / Denkmalpflegeplan Stadt Wörlitz	19
2.4.2 Landschaftsplan	19
2.5 Siedlungsstruktur	20
2.6 Ausstattung mit Infrastruktur	22
2.6.1 Technische Infrastruktur (Verkehrslinien und Netze, Ver- und Entsorgungssysteme)	22
2.6.2 Städtebauliche Infrastruktur	28
2.7 Bevölkerung	30
2.7.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	30
2.8 Wirtschaftsstruktur	32
2.8.1 Wirtschaftliche Entwicklung	32
2.8.2 Land- und Forstwirtschaft	34
2.9 Immissionen	36
2.9.1 Schadstoffimmissionen	36
2.9.2 Schallimmissionen	37
2.10 Aufschüttungen / Abgrabungen / Altlasten	38
2.11 Baugrund	40
3. ENTWICKLUNG VON GENERELLEN ORDNUNGSVORSTELLUNGEN	40
3.1 Entwicklungspolitische Zielvorstellungen	40
3.2 Ordnungselemente für den Planungsraum	40
3.2.1 Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftlichen Aufbaus	40

3.2.2	Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage	42
3.2.3	Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes	43
3.3	Auswirkungen des sozioökonomischen Strukturwandels auf die räumliche Planung	43
3.4	Strukturmodelle als Grundlage für das Planungskonzept	44
4.	PLANUNGSKONZEPTE FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	44
4.1	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	49
4.2	Zukünftige Wohnstandorte / Siedlungsentwicklung	51
4.2.1	Entwicklungsleitlinien	52
4.2.2	Wohnbauentwicklungsflächen	52
4.2.3	Überschlägiger Flächennachweis	58
4.3	Zentrale Einrichtungen	60
4.4	Gewerbestandorte	62
4.5	Naherholung, Freizeit und Tourismus	63
4.5.1	Private Gartenanlagen/Dauerkleingärten	64
4.6	Infrastruktur	65
4.7	Umweltbericht	66
4.7.1	Grundlagen	66
4.7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	69
4.7.3.	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	98
4.8	Denkmalpflege	100
4.8.1	Sichtachsen	100
4.8.2	Historische Straßen, Wege, Alleen und Dämme	101
4.8.3	Bau- und Kulturdenkmale	101
4.9	Altablagerungen	105
4.10	Windenergienutzung	105
5.	HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNG	105
6.	ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG	106
7.	VERFAHRENSVERMERKE	106
8.	ANLAGEN	106

1. VORBEMERKUNGEN

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wörlitz hat der Stadtrat der Stadt Wörlitz beschlossen, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet durchzuführen. Die Ursachen hierzu basieren sowohl auf den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplanes, als auch den veränderten rechtlichen Grundlagen sowie den gegenwärtigen städtebaulichen und landschaftsräumlichen Anforderungen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wörlitz ist in der Fassung April 1992 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wörlitz und der Gemeinde Griesen, 2. Jahrgang, Nr. 43, vom 02.11.1992 wirksam geworden. Somit geht mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung an die zwischenzeitlich geänderten Rechtsgrundlagen im Bauplanungsrecht (Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien), wie der Vorschriften zum Naturschutzrecht (u. a. SUP-Gesetzgebung) und weiterer, sich auf die gesamtgemeindliche Planung auswirkenden Rechtstatbestände (z. B. UNESCO-Welterbestatus) einher.

Die Aufgabe der Stadt Wörlitz bestand nunmehr darin, Ihre Planungsvorstellungen mit den seit 1992 geänderten Rechtslagen, in einem Flächennutzungsplan, welcher in der vorliegenden Form auch die Aufnahme der Darstellungen des zwischenzeitlich erarbeiteten und bestätigten gemeinsamen Landschaftsplanes der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel, zur Minderung der Interessenkonflikte zwischen der Bauleitplanung und den Belangen der Umweltvorsorge zu vereinen. Damit trägt die Stadt Wörlitz sowohl geänderten landesplanerischen Konzeptionen als auch neuen Gesichtspunkten hinsichtlich der Einbindung der Stadt in das "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" und in das Biosphärenreservat "Mittelelbe" Rechnung.

So werden die Bauflächenneuausweisungen, unter Beachtung des Vermeidungsgebotes, hinsichtlich der Erforderlichkeit zur beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde neu überprüft. Zudem wurde im Jahr 2001 das "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" in die Liste des UNESCO-Welterbes aufgenommen. Die hieraus resultierende Bedingung u. a. der Umverlegung der Bundesstraße B 107 in den unmittelbar an den Wörlitzer Garten angrenzenden Bereichen, musste ebenso Gegenstand vorliegender Änderung werden.

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemarkung nach Maßgabe der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten (vorbereitender Bauleitplan), wobei der Plan gemäß BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen ist. Seine Verbindlichkeit beschränkt sich auf öffentliche Planungsträger, jedoch nicht auf den einzelnen Bürger.

Der Geltungsbereich für den Flächennutzungsplan beinhaltet das gesamte Gemeindegebiet, in Abstimmung zu den angrenzenden Nachbargemeinden.

Der Flächennutzungsplanung wird ein mittelfristiger Zeitraum von ca. 15 Jahren zu Grunde gelegt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die unter § 1 Abs. 6, 7 BauGB genannten Belange und Anforderungen besonders zu be-

rücksichtigen. Das Baugesetzbuch geht im Regelfall davon aus, dass verbindliche Bauleitpläne, d. h. Bebauungspläne nach § 8 ff. BauGB, aber auch Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 12 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Diese vorgeschriebene Entwicklung kann in den Kommunen der neuen Bundesländer immer noch nicht vollständig zur Anwendung kommen, da die Flächennutzungspläne nicht den Verfahrensstand erreicht haben, der die entsprechende Entwicklung ermöglichen würde. Da in den Jahren seit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten auf Grund des Entwicklungsdrucks in vielen Bereichen eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung eingeleitet werden musste, sind auch in Wörlitz, unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 4 BauGB vorzeitige Bebauungspläne aufgestellt worden.

1.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage

Nach dem Vertrag zur Schaffung der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion und als natürliche Folge des Einigungsvertrages ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2252) der Bundesrepublik Deutschland, mit der Ergänzung durch den § 246 a BauGB in den neuen Bundesländern in Kraft getreten. Es gilt zwischenzeitlich für den vorliegenden Flächennutzungsplan (1. Änderung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316).

Damit erfolgt die 1. Änderung vorliegenden Flächennutzungsplanes nunmehr materiell nach den Inhalten des "BauGB 2007". Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 04.12.1996 (Beschluss Nr. 201/96) wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel am 02.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Dieser Grundsatz der allgemeinen Planungshoheit umfasst nicht nur das Planungsrecht, sondern auch eine Planungsverpflichtung. Der Bauleitplanung wird durch das Baugesetzbuch die Funktion einer Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zugewiesen. Mit diesem Recht bzw. dieser Verpflichtung unterliegen die Gemeinden bei ihren Planungen übergeordneten Planungsinteressen und Rahmenbedingungen, wie sie z. B. in Landes- und regionalen Entwicklungsplänen oder -programmen definiert sind. Die Einführung des Baugesetzbuches verpflichtet nunmehr sämtliche Gemeinden der ostdeutschen Bundesländer ihrer Planungshoheit, wie im vorliegenden Fall, nachzukommen. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Stadt Wörlitz berücksichtigt bei ihrer Flächennutzungsplanung den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) ist zwischenzeitlich am 24.12.2006 in Kraft getreten. Grundlage des Flächennut-

zungsplanes ist auch der bestätigte gemeinsame Landschaftsplan der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel¹, zur Anpassung an die geänderten naturschutzfachlichen wie siedlungsräumlichen Ziele. Ferner sind Grundlage des vorliegenden Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung u. a. auch die "Städtebauliche Rahmenplanung Sanierung historischer Ortskern Wörlitz"² vom Oktober 1996 sowie der Denkmalpflegeplan³ der Stadt Wörlitz mit Stand März 1999.

Darüber hinaus werden die in den bisherigen Bauleitplanungen zu Grunde gelegten Informationen in der vorliegenden Planfassung gewürdigt. Den Rahmen für das vorliegende, vorbereitende Bauleitplanverfahren bildet letztendlich der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) als verbindliche Planungsvorgabe, welcher die Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung sowie die Ziele für deren Verwirklichung festlegt.

Nachfolgend werden, der guten Form halber, die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen zur Berücksichtigung der Belange von Raumordnung und Landesplanung in der jeweils geltenden Fassung zusammengefasst dargestellt.

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833),
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550),
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 804),
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006

Seit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wörlitz vom 04.12.1996 gab es zu vorliegender Planfassung sechs Entwürfe und vier öffentliche Auslegungen. Die letzte öffentliche Auslegung fand vom 10.01.2005 bis 11.02.2005 statt. Die zu diesem Verfahrensschritt mitgeteilten Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bilden die Basis für die Neubearbeitung des 7. bzw. 8. Entwurfes der 1. Änderung, wie in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Wörlitz am 14.11.2006 durch Beschluss Nr. 42/2006 bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel erfolgte am 10.01.2007. Die hier beschlossene "Neuaufstellung" des Flächennutzungsplanes versteht sich als Beschlussfassung zur Neubearbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wörlitz.

¹ Gemeinsamer Landschaftsplan der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel, Stand 30.06.2000

² Sanierung historischer Ortskern Wörlitz – Städtebaulicher Rahmenplan, Architektur-, Stadt- & Regionalplanungsgesellschaft d. b. R., Oldenburg, Oktober 1996

³ Denkmalpflegeplan Stadt Wörlitz, pmp Architekten, Hamburg, März 1999

Im Sinne der Verfahrenskontinuität wie der bisherigen Anstrengungen der Stadt Wörlitz im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, folgt mit der Fassung des 7. bzw. 8. Entwurfes keine Neuaufstellung der Planung im eigentlichen Begriffsverständnis, sondern eine Neubearbeitung auf aktuellem Kenntnisstand. Dies wurde als gewolltes Ziel im Rahmen der Beschlussfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung, mit paralleler Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange, der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat der Stadt Wörlitz so bekräftigt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplanes

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der 1. Änderung soll der Stadt Wörlitz auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und Fachgutachten, unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander, die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bis zum Jahr 2020 vorgeben. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu, weswegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ebenso als Grundlage den Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel berücksichtigt.

Ein wesentliches Ziel, bereits der Novelle zum BauGB 1998, war die Stärkung der ökologischen Belange in der Bauleitplanung. Die Begründung zum Regierungsentwurf berief sich insoweit auf Artikel 20 a des Grundgesetzes. Der Staatszielbestimmung "Umweltschutz" soll im Bauplanungsrecht Rechnung getragen werden. Übertragen auf die Bauleitplanung bedeutet "Nachhaltigkeit" eine Planung, die Umweltgerechtigkeit, Dauerhaftigkeit und Zukunftsfähigkeit festschreibt. Dieses Ziel wurde mit der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 durch die Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien weiter vertieft.

Im Sinne der Agenda 21 können als nachhaltige Siedlungsentwicklungen solche bezeichnet werden, die dauerhaft sozialverträglich, wirtschaftlich tragfähig sind und dabei die Beteiligungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger stärken. Dies geschieht insbesondere durch den neuen § 1 a BauGB und darüber hinaus durch die Verankerung des Grundsatzes der Nachhaltigkeit in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Dabei sind die bisherigen Worte "geordnete städtebauliche Entwicklung" durch die Worte "nachhaltige städtebauliche Entwicklung" ersetzt worden. Der Verzicht auf das Wort "geordnete" hat lediglich eine redaktionelle, jedoch keine inhaltliche Bedeutung. Das Planungsziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nach wie vor in § 1 Abs. 3 BauGB enthalten. Im übrigen umfasst der Begriff "nachhaltige Entwicklung" auch eine "geordnete städtebauliche Entwicklung".

Das Prinzip der Nachhaltigkeit, so wie es in den Dokumenten der Vereinten Nationen zum Ausdruck kommt, umfasst den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange. Dies ist unzweifelhaft auch Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Beim Prinzip der Nachhaltigkeit erhält jedoch der Zukunftsaspekt eine herausgehobene Bedeutung. Gemeint ist die Ausrichtung der Planung auf eine dauerhaft ausge-

wogene städtebauliche Ordnung. Damit ist insbesondere der Flächennutzungsplan angesprochen. In Anlehnung an die gesetzliche Umschreibung der nachhaltigen Raumentwicklung in § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, Seite 2081), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833), hat daher die nachhaltige Flächennutzungsplanung die Aufgabe, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Planungsraum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen und so zu einer dauerhaften, ausgewogenen Ordnung im Gemeindegebiet zu führen.

Dies schließt sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die Aufbereitung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener oder untergenutzter Bau- und Infrastrukturflächen als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsflächen für nachfolgende Generationen ein.

Das Prinzip der "nachhaltigen Entwicklung" hat in erster Linie Appellcharakter. Obwohl es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, unterliegt dieses Prinzip in der konkreten Ausformung einer eingeschränkten rechtlichen Kontrolle. Ebenso wie der Begriff der "Erforderlichkeit" in § 1 Abs. 3 BauGB wird auch die nachhaltige Entwicklung erst durch vorausgehende politische Entscheidungen über örtlich anzustrebende Ziele ausgefüllt. Die Entscheidung ob, in welchem Umfang, mit welchem Inhalt eine Planung betrieben wird, obliegt grundsätzlich dem Planungsermessen der Gemeinde. Nur ganz offensichtliche Missgriffe stellen eine Schranke der kommunalen Planungsbefugnis dar. Unmittelbar wird das Prinzip der Nachhaltigkeit jedoch auf die Abwägungsentscheidungen nach § 1 Abs. 5 bis Abs. 7 BauGB ein, in dem es das Gewicht öffentlicher und privater Belange verstärken und mindern kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung der 1. Änderung für die Stadt Wörlitz erfolgt bewusst eine Orientierung an dem Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und damit der Versuch, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. So wurden die mittel- bis langfristig ausgerichteten Neuausweisungen von Wohn- und Gemischten Bauflächen sowie Sonderbauflächen der Strukturentwicklung angepasst. Damit wird im Grundsatz lediglich der unmittelbare Bedarf im Zuge der Neubearbeitung der 1. Änderung gedeckt. Auf die Neuausweisung von Bauflächen an dezentralen Standorten wird verzichtet, statt dessen bieten beispielsweise Gemischte Bauflächen Raum für örtliche Betriebe oder Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Sicherung der örtlichen Gewerbestruktur und zur Verkehrsvermeidung geleistet.

Standorte für Windenergieanlagen werden im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht mit Konzentrationswirkung dargestellt, da auf Grund der Lage der Stadt Wörlitz im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" sie sich großräumig von Natur- bzw. Landschaftsschutzgebieten umgeben sowie im Zentrum des UNESCO-Welterbes darstellt, in denen es sich zwangsläufig ohnehin verbietet, raumbedeutsame Anlagen dieser Art im Gemeindegebiet zuzulassen. Es ist

aber ausdrückliches Ziel der Stadt Wörlitz, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung als Planungsziel gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 ff. BauGB für Flächennutzungen im Gemeindegebiet, im Einklang mit den anderen Umweltbelangen zu präferieren.

1.3 Darstellungsform

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) erfasst das gesamte Gemarkungsgebiet der Stadt Wörlitz im Maßstab 1:10.000. Entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 303 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), werden die Flächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Die bestehenden Siedlungsbereiche werden dabei auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme dargestellt. Damit können weitere Differenzierungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) getroffen werden. Bestehende Bebauungspläne werden auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung, im Hinblick auf die Festsetzungen der jeweiligen Pläne zurückgeführt.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan den planerischen Willen der Stadt Wörlitz hinsichtlich ihrer Eigenentwicklung dar. Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 08.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wörlitz erfolgen im Rahmen der Neubearbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorrangig folgende Veränderungen:

1. Die strukturellen Rahmenbedingungen zur Bevölkerungsentwicklung im Verhältnis zur Bauflächenausweisung in der Stadt Wörlitz werden den aktuell verfügbaren Prognosedaten angepasst.
2. In der Ortslage Wörlitz erfolgt eine Neubewertung der Bauflächen und innerörtlichen Grünflächen, hinsichtlich des tatsächlichen bzw. zu erwartenden Nutzungsspektrums, hauptsächlich in Form von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Gewerblichen- sowie Sonderbauflächen
3. Rücknahme der Bauflächen im Bereich nordwestlich des Wegeverlaufs "Alter Wall" und Darstellung als Grünflächen
4. Reduzierung der Wohnbauflächen, der Sonderbaufläche "Tourismus" sowie des Parkplatzes und der dargestellten Waldflächen nördlich des Horstdorfer Weges, respektive südwestlich der Riesigker Straße und Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft
5. Reduzierung der Gemischten Bauflächen am Horstdorfer Weg und Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft
6. Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung am nördlichen Ortsrand von Wörlitz zwischen der alten Domäne und dem ehemaligen Standort des Holzwerkes und Darstellung als Grünflächen

7. Änderung der Darstellung der alten Domäne als Wohnbaufläche und Darstellung als Sonderbaufläche
8. Änderung der Darstellung "Dauerkleingärten" im Bereich der Wohnsiedlung Seespitze und Darstellung von Wohnbauflächen
9. Darstellung einer Sonderbaufläche "Reiterhof" in nordwestlicher Nachbarschaft des Großparkplatzes am Wörlitzer Park entsprechend des Bestandes
10. Entfall der Ortsumgehung Riesigker Straße, alte B 107 und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft
11. Aufnahme des planfestgestellten Verlaufes der Verkehrsführung der K 2376 im Bereich der Rousseauinsel
12. Aktualisierung der Leitungstrassen, Baudenkmale, Denkmale, Trinkwasserschutzzonen, der naturschutz- und denkmalrechtlichen Vorgaben.
13. Aufnahme der Darstellung der Sportanlagen im heute anzutreffenden vollständigen Umfang (einschließlich Schießanlage) und Darstellung als Grünfläche
14. Aufnahme des Kompost- und Lagerplatzes der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz (KSDW) und Darstellung als Fläche für die Abfallentsorgung
15. Die dargestellten Bauflächen aus dem Bereich der Gemarkung Griesen entfallen als Darstellung im Rahmen des Flächennutzungsplanes und werden lediglich an entsprechender Stelle der Begründung erwähnt.

Anmerkung:

Die Planzeichnung ist mit ihren Inhalten, in Überlagerung von topografischer Grundkarte (TK 10) und ALK erstellt worden. Resultierend ergeben sich durch den verdeckt unterlagerten Grundstücksbezug des ALK Flächendarstellungen, in teilweise von den Verhältnissen vor Ort abweichender Dimensionierung. Dieses wird bspw. partiell bei den Darstellungen von Wasserflächen erkennbar. Für eine effiziente, verwaltungsinterne Handhabung des Planwerkes wurde diese Darstellungsweise seitens der Stadt Wörlitz gewählt.

2.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DER VORLIEGENDEN FACHBEITRÄGE

Im Zuge der Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan der Stadt Wörlitz konnte neben örtlichen Erhebungen, im Hinblick auf die Nutzung, den Baubestand, die Freiflächen u. a. m. auf Material verschiedener vorab beteiligter Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie auf Gesetzesentwürfe und Fachbeiträge zurück gegriffen werden.

2.1 Geschichtlicher Überblick⁴

Die erste urkundliche Erwähnung fand Wörlitz im Jahre 1004, vermutlich als Burgwartmittelpunkt. Anfänge der Stadt waren die Wohngebäude der Bauern und für das Hofgefolge im Bereich der Hainichtengasse südlich des alten Schlosses. Anfang des 15. Jahrhunderts wird der Siedlung das Stadtrecht verliehen. Die erste Stadtanlage bestand vermutlich aus einem umbauten Anger (Erdmannsdorffstraße - Neue Reihe) und war nicht ummauert.

Die früher wichtige Lage an der Straße Dessau - Wittenberg ging schon 1583 mit dem Bau der Elbebrücke bei Roßlau verloren. Wichtig für die weitere Entwicklung der Stadt war die Entwässerung des Wörlitzer Winkels 1706 - 1708 durch den Kapengraben und den Bau des neuen Elbdammes (bis 3,5 m Höhe) mit 9 Wallwachhäusern 1735 - 1738, von denen zwei in den Wörlitzer Anlagen stehen und insgesamt vier in der Gemarkung Wörlitz. Damit wurde diese Gegend in der Elbniederung bebaubar und besiedelbar, ohne die verheerenden Hochwasser vergangener Jahre.

Mit der Gestaltung des Parks seit 1768 begann der bis heute wirkende Aufschwung der Stadt. 1790 wurde ein Marktplatz angelegt und das neue Rathaus gebaut. Die Einwohnerzahl betrug im 16. Jahrhundert vermutlich nur etwa 300 - 400 Personen und wuchs im 18. Jahrhundert auf etwa 1.700 Einwohner an. Wörlitz war trotz des Hofes immer auch Ackerbürgerstädtchen, nennenswertes Handwerk und Gewerbe bestanden nicht.



Abb.: Charte von der Wörlitzer Feldmark, Secito I, M 1:4000 (Ausschnitt, unmaßstäblich abgebildet)

⁴ unter Verwendung von Auszügen aus "Sanierung Historischer Ortskern – städtebaulicher Rahmenplan", Wörlitz, Oktober 1996 und Denkmalpflegeplan Stadt Wörlitz, März 1999

Seit dem Anfang des 19. Jahrhunderts nahm der Fremdenverkehr eine stärkere Entwicklung. 1894 wurde die Eisenbahnlinie Dessau-Wörlitz in Betrieb genommen. Im 20. Jahrhundert dehnte sich die Stadt baulich nach Süden zum Bahnhof aus.

Die wichtigsten Gebäude, wie die Parkbauten, wurden von Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff (1736-1800) geschaffen und zeigen eine in Stadt und Park einheitliche Komposition. Auch die Zweckbauten wurden ansprechend gestaltet, wie z. B. das Mustergut Domäne, der Gasthof "Zum Eichenkranz" als architektonische Pforte der Stadt, die Synagoge und die Stadtkirche St. Petri, deren 66 m hoher Kirchturm heute das weithin sichtbare Wahrzeichen von Wörlitz ist. Die hier dargestellte Einheit von Landschaftsgestaltung, Architektur und Landwirtschaft entsprach dem englischen Vorbild.

Die gesellschaftliche Gliederung der Stadt in die Bereiche für Ackerbürger (Erdmannsdorffstraße, Förstergasse), Gutsarbeiter (Angergasse), Beschäftigte im Schlossbereich (Markt, Kirchgasse) und die ältesten bäuerlichen Hausstellen (Hainichtengasse) war noch bis in jüngste Zeit an der Gebäudegestaltung erkennbar.

1763/1764 begann durch den Gärtner Johann Friedrich Eyserbeck die Planung für einen großen Schlosspark für Fürst Leopold Friedrich Franz von Anhalt Dessau (1740 – 1817), an dem später die Gärtner Neumark sowie Johann Leopold Ludwig und Johann Georg Gottlieb Schoch (bis 1826) mitarbeiteten.

Fürst Franz orientierte darauf, die Forderungen der deutschen Aufklärung des 18. Jahrhunderts im Bereich des Schulwesens, des Gesundheits- und Sozialwesens, der Landwirtschaft, Justiz, Judenemanzipation u. a. m. umzusetzen. Dieser Prozess ging einher mit einer spürbaren Anhebung des Lebensstandards der vorwiegend bäuerlichen Bevölkerung.

Mit den Anlagen in der Stadt und im Park Wörlitz wurde diese Gegend für einige Jahrzehnte der geistige Mittelpunkt Europas, mit einer Fülle modernster Errungenschaften: Nicht allein mit dem einzigartigen Landschaftspark und dem schlichten klassizistischen Schlossbau (zeitgleich mit dem neuen Palais in Potsdam), sondern vor allem mit den im Park und in der Stadt Wörlitz vorhandenen, dargestellten instruktiven Lehr- und Lernmitteln. Dazu kam ursprünglich in noch reichem Maße als heute technisches Anschauungsmaterial. Es sei nur auf die verschiedensten Brücken verwiesen, die eine regelrechte Entwicklungsgeschichte geben, von der Furth bis hin zur damals modernsten Brückenkonstruktion Europas, die in verkleinertem Maßstab in der "Eisernen Brücke" nachgestaltet ist.

Am Gotischen Haus standen moderne Ackergerätschaften als Anschauungsobjekte zum Nachbauen mit der Aufforderung zum Kleeanbau als Grundlage einer verbesserten Viehzucht, die der hier weidende Rinderbestand demonstrierte. Auf der heutigen Koniferenwiese und anderswo im Park standen damals Obstpflanzungen und Maulbeerbäume für die eigenen Versuche in der Seidenraupenzucht, die ebenfalls propagiert wurde.

Die starke Verwendung fremder, bis dahin in Europa noch nicht kultivierter Baumarten (2/3 der 117 Sorten Nadelhölzer des heutigen Bestandes in Wörlitz) hatte große Bedeutung für die Entwicklung des Gartenbaus in Deutschland. So wurden auch die Bauten am Parkrand in die einheitliche Gestaltung einbezogen, wie die Försterei westlich an der Straße nach Coswig, der Kuhstall, dann Schwanenhäuschen und seit 1918 Wohnhaus der Obergärtner, sowie das italienische Bauernhaus im Süden des Parks. Park und Stadt Wörlitz bilden mit ihren Bauten eine geistige und räumliche Einheit. Ohne den Park hätte sich die Stadt nicht entwickelt, ohne die Einrichtung der Stadt (Domäne, Eichenkranz, Brauerei, Rathaus, die Wohnhäuser der Guts- und Landarbeiter und der Schlossbeschäftigten) wäre der Park in seinen ursprünglichen didaktischen Zielstellungen nicht lebensfähig.

Mit über 1.600 Einwohnern zählt die Stadt Wörlitz heute zu den großen ländlichen Gemeinden im Landkreis Wittenberg

2.2 Lage im Raum – naturräumliche Einordnung

Die Stadt Wörlitz liegt im Landkreis Wittenberg. Im Umkreis von 10–15 km befinden sich neben der Anschlussstelle der Bundesautobahn A 9 Berlin – Nürnberg (BAB 9/E51) auf der Gemarkung Vockerode, die Städte Dessau (Westen), Roßlau (Nordwesten), Coswig (Anhalt) (Norden) und Oranienbaum (Süden). Das zur Gemarkung gehörige Flächenareal beträgt rund 2.851 ha.

Das Gemarkungsgebiet ist dem Landschaftsraum Magdeburg-Wittenberger Elbtal zuzuordnen, das die holozäne Auenniederung der Elbe umfasst. Das Relief ist flach, die Geländehöhe liegt etwa zwischen 59 und 62 m ü. NN. Eine Ausnahme stellt der Wildeberg dar, der eine Höhe von 72,9 m ü. NN aufweist. Er geht auf postglaziale Verwehungen der Sande der Niederterrassen zurück, die zur Dünenbildung führten.

Dem Charakter der Aueniederung entsprechend ist das Gebiet von der Dynamik des Elbeflusses geprägt. Durch Sedimentations- und Erosionsvorgänge hat sich die Elbe nach Norden bewegt und es sind verschiedene Altarme durch Flusslaufveränderungen entstanden. Zu diesen Altarmen der Elbe gehören "Krägen" und "Riss" sowie der "Wörlitzer See" und der "Schönitzer See". Sie stehen durch ein System von Flutrinnen und Gräben miteinander in Verbindung, die entweder durch Abflussbahnen des Hochwassers entstanden sind oder auf Entwässerungsmaßnahmen zur Urbarmachung des Landes zurückgehen.

Die gesamte bebaute und unbebaute Fläche der Gemarkung gehört vollständig zur Kernzone der UNESCO-Welterbestätte "Dessau-Wörlitzer Gartenreich". Damit im Zusammenhang ist auch die Lage im Biosphärenreservat "Mittel Elbe" zu sehen. Gemäß Schutzzweck des Biosphärenreservats ist die Kulturlandschaft zu erhalten und für landschaftsökologisch vertretbare Formen der Bildung und Erholung zu erschließen und zu sichern. Diese Potentiale gilt es ebenso für eine positive Entwicklung in der Gemarkung Wörlitz weiterhin zu erschließen.

Gebietstypisch für die Flora sind neben den Auenwäldern die Eichen-Auenwiesen des "Dessau-Wörlitzer-Gartenreichs", die vor 500 bis 600 Jahren entstanden sind. Die bemerkenswerte Tierart im Gebiet der Mittleren Elbe ist der geschützte Elbbiber, der die Elbe mit ihren Altwässern und Mündungsbereichen der Nebenflüsse besiedelt.

2.3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wörlitz bilden folgende Programme und Planungen die Grundlage:

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550),
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 804),
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006

Darüber hinaus wurden zum Teil überregionale Planungen, die nicht durch Gesetz vorgeschaltet sind herangezogen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Anhalt-Zerbst
- Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel
- Teilraumkonzeption "Dessau-Wörlitzer Gartenreich"
- Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt (LSA)

Die Bedeutung eines Zieles der Raumordnung für die Bauleitplanung ist von der inhaltlichen Tragweite des jeweiligen Zieles abhängig. So kann ein Ziel unmittelbar verbindlich, d. h. strikt wirken, wie z. B. Zuweisung einer Fläche als Vorranggebiet oder einer Gemeinde als zentraler Ort. Wenn die Ziele nicht derart konkret gefasst sind, haben sie nur Richtliniencharakter, d. h. der Gemeinde bleibt ein bestimmter Handlungsspielraum erhalten. So verhält es sich bspw. mit dem im Beiplan Historische Infrastrukturelemente im Dessau-Wörlitzer Gartenreich enthaltenen Weg Nr. 68.2, östlich von Griesen in Richtung Riesigk. Die Wiederherstellung dieses Weges ist noch nicht Gegenstand des Wegekonzeptes LSA.

Flächennutzungspläne sind in der Regel in ständiger Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zu halten. Die Gemeinden sind zur Sicherung der künftigen Ziele der Raumordnung verpflichtet, ein Planänderungsverfahren einzuleiten und die Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14 ff. BauGB) durchzuführen.

2.3.1 Landesplanung

Der Flächennutzungsplan hat in seinen Darstellungen, die im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Der Landesentwicklungsplan gründet auf eine Gliederung Sachsen-Anhalts in einem System der dezentralen Konzentration, mit zentralen Orten unterschiedlicher Zentralitätsstufen. Wörlitz besitzt im Landesentwicklungsplan keinen vorgeprägten zentralen Status. Für die Stadt Wörlitz ist das Oberzentrum Dessau als auch das Grundzentrum Oranienbaum daher von besonderer Bedeutung. Dennoch besitzt Wörlitz auf Grund seiner Einwohnergröße, seiner kulturhistorischen Bedeutung, viel mehr aber bezüglich des Arbeitsplatzangebotes innerhalb der Gemeinde, eine wichtige Stellung im ländlichen Raum zwischen Dessau und Lutherstadt Wittenberg und erfüllt Versorgungsaufgaben über die Daseinsfürsorge der eigenen Gemeinde hinaus für die umliegenden Orte (z. B. Bankfiliale, Kita, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, ärztliche Versorgung, Feuerwehrstandort usw.). Insofern strebt die Gemeinde auch heute schon Formen interkommunaler Zusammenarbeit ländlich geprägter Art an.

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

- seitens des LEP wird der Stadt Wörlitz keine zentralörtliche Funktion beigemessen, die Entwicklung ist auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten, die Eigenentwicklung bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist zu gewährleisten (LEP Ziffer 3.2.9 i. V. m. Ziffer 2.11),
- das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (LEP Ziffer 3.3.1) festgelegt; dies betrifft die gesamte Gemarkung Wörlitz,
- das "Dessau-Wörlitzer-Gartenreich" (Flächendenkmal) wird als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege (LEP Ziffer 3.5.5) bestimmt; dies betrifft die gesamte Gemarkung Wörlitz,
- die Überschwemmungsgebiete sind Bestandteil des Vorranggebietes für Hochwasserschutz (LEP Ziffer 3.3.3). Betroffen sind die Flächen zwischen Uferlinien und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer.

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

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

Regionale Strukturmaßnahmen sind vorrangig in industriellen Problemregionen und in schwach industrialisierten ländlichen Räumen durchzuführen. Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu för-

dern, dass die Wirtschaftskraft des Landes durch Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung kleinerer und mittlerer gewerblicher Betriebe entwickelt wird und dass die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden.

2.3.2 Regionalplanung

Das Raumordnungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland (ROG) verpflichtet die Länder bei gebotenenm Anlass Rechtsgrundlagen für eine auf Teilräume bezogene Regionalplanung zu erlassen (§ 9 Regionalpläne). Dem wird der Gesetzgeber im Land Sachsen-Anhalt durch den Erlass von Regionalplänen gerecht. Ausgehend von dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) wird das Land in 5 regionale Entwicklungsregionen gegliedert. Dabei ersetzt der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg das regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau, welches zuvor auf der Grundlage der §§ 5 und 7 des Landesplanungsgesetzes aufgestellt wurde.

Die Grundsätze der Raumordnung gemäß § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833), ausgeformt durch die Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999, herausgegeben am 26. August 1999, zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550) wurden in dem regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg übernommen. Sie gelten uneingeschränkt auch für die Regionalentwicklung. Der inhaltliche Rahmen des regionalen Entwicklungsplanes ist im § 6 des Landesplanungsgesetzes (LPLG) geregelt. Die Leitvorstellung der Raumordnung ist im § 1 Abs. 2 des ROG, im § 2 des LPLG, in Verbindung mit Punkt 1 des LEP-LSA abschließend bestimmt.

Im Folgenden werden einige Grundsätze und Ziele der Raumordnung für den vorliegenden Planungsraum ausgeführt.

- Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamttraum zu erhalten.
- Natur und Landschaft, einschließlich Gewässer und Wald sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen. Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen sind zu schützen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen.

- Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen oder zu sichern, dass die Landwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig sich in allen Betriebs- und Rechtsformen im Wettbewerb entwickeln kann und gemeinsam mit einer leistungsfähigen, nachhaltigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten.
- Der Wald soll wegen seiner wichtigen ökologischen, klimatischen und wirtschaftlichen Funktion erhalten und gefördert werden. Seine Bestände sollen langfristig zu einem ökologisch stabilen und nachhaltig bewirtschafteten Dauerwald entwickelt werden.
- Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Strukturen, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden. Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder waldgenutzter Flächen für andere Nutzungen soll nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist gewährleisten. ... Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.
- ... Die Siedlungsentwicklung ist durch Zuordnung und Mischung der unterschiedlichen Raumnutzungen so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.
- Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit ist zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.

Darüber hinaus konkretisiert der Regionale Entwicklungsplan (REP A-B-W) und ergänzt die landesplanerischen Vorgaben unter den nachfolgenden Punkten für den Bereich der Gemarkung Wörlitz:

- Ziffer 5.3.3.3.1 Nr. I Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Elbe",
- Ziffer 5.3.1.4 Nr. I Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Flusslandschaft Elbe, Mulde und Schwarze Elster",
- Ziffer 5.5.5 Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich",
- Ziffer 5.8.1.3 Erhalt und Ausbau der Regionalverbindung "Dessau-Wörlitzer Eisenbahn",
- Ziffer 5.8.3.2 überregional bedeutsame Radwanderwege "Elberadweg" und "Gartenreichtour Fürst Franz",

- Aus- und Neubau Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung B 107 einschl. Ortsumgehung Wörlitz gem. kartographischer Darstellung

Die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze beziehen sich desweiteren ebenso auf das Vorranggebiet für den "Hochwasserschutz Elbe" und das Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege des "Dessau-Wörlitzer Gartenreiches". Hinzu tritt, die als regionalplanerisches Ziel verankerte Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung (ehemals B 107).

Zusammenfassend kann hervorgehoben werden, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Belangen des "Dessau-Wörlitzer Gartenreiches", hier insbesondere den Wörlitzer Anlagen, in hohem Maße in Übereinstimmung zu bringen sind. Gegenüber entgegenstehenden Belangen ist dem Belang der Kultur- und Denkmalpflege bei der Abwägung ein entsprechendes Gewicht beizumessen (REP A-B-W Ziff. 5.5.5).

Wesentliche landes- und regionalplanerische Vorgabe für die Entwicklung der Stadt Wörlitz ist die Festlegung des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege (LEP-LSA Ziffer 3.5.5, REP A-B-W Ziffer 5.5.5). Die Stadt Wörlitz ist des Weiteren kein zentraler Ort und hat infolgedessen seine städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (LEP-LSA Ziffer 3.2.9).

Das großflächige Kulturdenkmal Dessau-Wörlitzer Gartenreich wird durch zahlreiche Garten- und Parkanlagen und eine Vielzahl von architektonisch bedeutsamen Bauwerken bestimmt. Die Gesamtheit der einzelnen Bestandteile definiert den außergewöhnlichen Wert des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches. Die Denkmallandschaft ist für den Zeitraum vom späten 17. bis ins 20. Jahrhundert hinein das Zeugnis einer einzigartigen kulturhistorischen Entwicklung. Hier ist eine Synthese von Landschaftsgestaltung und Baukunst mit einer umfassenden Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialpolitik angestrebt worden. Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege soll dazu beitragen, dass Baudenkmale, Gesamtanlagen und weitere denkmalpflegerische Interessenbereiche in diesem Gebiet bei Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

2.3.2 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Das "Dessau-Wörlitzer-Gartenreich" in dessen Zentrum die Stadt Wörlitz und das Plangebiet gelegen sind, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz geführt. Fachplanungen wie die "Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung für das Dessau-Wörlitzer-Gartenreich" (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Halle/Saale, 1995) und die Teilraumkonzeption für das "Dessau-Wörlitzer-Gartenreich" (Büro Horst Schumacher, Dessau/Berlin, 1998) liegen vor.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Biosphärenreservat "Mittelelbe" (§ 33 NatSchG LSA) und ist somit gemäß § 32 NatSchG LSA ein Landschaftsschutzgebiet. Ausgenommen sind nur die Innenbereiche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und die Naturschutzgebiete "Krägen-Riss" und "Schönitzer See".

2.4 Weitere Planungsgrundlagen

2.4.1 Städtebaulicher Rahmenplan Sanierung historischer Ortskern Wörlitz / Denkmalpflegeplan Stadt Wörlitz

Sanierungsplanungen und Denkmalpläne als informelle Rahmenplanungen existieren im vorliegenden Fall für die Stadt Wörlitz. Als Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung werden für Wörlitz Maßnahmen zur Verbesserung und Erhaltung der Ortsstruktur sowie Maßnahmen zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, flankiert durch kleinere Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorgeschlagen. Hinzu treten Maßnahmen zur Verbesserung der Eingrünung des Ortsbildes und Berücksichtigung explizit denkmalrelevanter Aspekte.

Etliche der vorgeschlagenen Maßnahmen sind, flankiert durch privates Engagement an Wohngebäuden und Arbeitsstätten, im Zeitraum der bisherigen Programmzugehörigkeit der Stadt Wörlitz zum Landesprogramm "Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Raum", in welches die Stadt 1994 aufgenommen wurde, bereits abgearbeitet. Es verbleibt jedoch immer noch ein im Wertumfang nicht unerheblicher Teil an Maßnahmen, welche zur Entwicklung des baustrukturellen Bestandes erfolgen sollten.

Es würde zu weit führen, innerhalb der Begründung des Flächennutzungsplanes die Einzelmaßnahmen aus den beiden Rahmenplänen separat aufzuführen. Hier muss auf die zum Teil sehr umfänglichen Erläuterung im Rahmen dieser beiden Planwerke verwiesen werden.

Der Flächennutzungsplan greift die Inhalte der jeweiligen Rahmenplanungen allerdings auf und verarbeitet sie in Bezug auf die Festlegung der Grundzüge der Bodennutzung in dem jeweils von der einen oder anderen Rahmenplanung erfassten Bereich. An entsprechender Stelle wird der Querbezug zu den vorbenannten informellen Planwerken hergestellt.

2.4.2 Landschaftsplan

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB ist der Landschaftsplan eine fachplanerische Hilfe zur Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die vor allem in Folge der Ausweisung unbebauter und unbepflanzter Bauflächen Relevanz besitzt. Im vorliegenden Fall greift der Flächennutzungsplan auf den gemeinsamen Landschaftsplan der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel zurück.

Geplante Bauflächenneuausweisungen werden unter Beachtung des Vermeidungsgebotes, hinsichtlich der Erforderlichkeit zur beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde neu überprüft.

Ebenso ist der Nachweis von Flächen für Kompensationsmaßnahmen für geplante Eingriffe auf der Grundlage des Handlungskonzeptes zum Landschaftsplan darzustellen.

2.5 Siedlungsstruktur⁵

Der historische, frühmittelalterliche Ortsgrundriss von Wörlitz ist trotz mehrerer, umfassender Brände von 1637/1649 und 1725 im Wesentlichen bis heute erhalten geblieben. Die neuen Gebäude der teilweise komplett zerstörten Stadt wurden jeweils auf den Brandmauern der alten Gebäude errichtet.

Die ursprünglichen städtischen Strukturen prägen daher das heutige Ortsbild ebenso, wie die städtebaulichen Umgestaltungen durch die Anlage des Wörlitzer Parks.

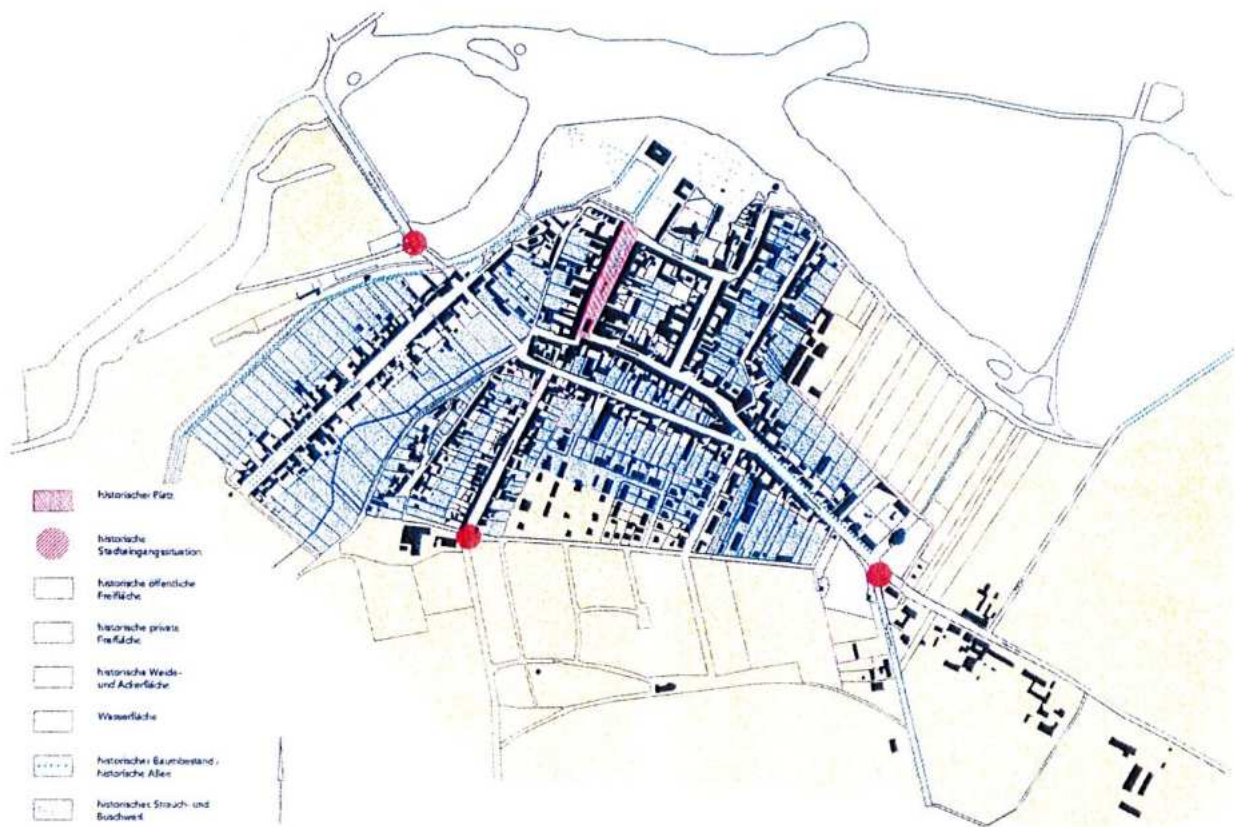
Bis heute ist ein relativ rechtwinkliger Ortsgrundriss mit im Wesentlichen gradliniger, leicht geschwungener Straßenführung erhalten. Stadträumliches Zentrum bildet der durch seine Aufweitung aus dem Grundriss hervorgehobene Marktplatz der Stadt, der sich ebenfalls durch seinen umfangreichen Grünbestand hervorhebt. Die Haupteerschließung des historischen Kernbereiches bildet die Erdmannsdorffstraße, die über die Neue Reihe angebunden ist. Die Grundlage des Ortsbildes bildet damit die, aufgrund der historischen Blockstruktur entstandene, städtebauliche Gestalt.

Analog zum Park wird ebenfalls in der Stadt ein System von Sichtachsen und Blickpunkten mittels architektonisch hochwertiger Gebäude aufgebaut.

Die historische Erschließung mit den einseitig bebauten Baublöcken, die an die ehemaligen Wallanlagen grenzen, hat sich bis heute erhalten. Die erhaltene Bebauung prägt das Ortsbild des Zentrums im besonderen Maße durch ihre Homogenität und die umfassend erhaltenen Ensemblebereiche. Auf Grund gleicher Gestaltmerkmale ergänzen sich die Gebäude unterschiedlicher Stilepochen zu einer Einheit, ohne städtebaulichen Bruch⁶.

⁵ Unter Verwendung von Auszügen aus "Städtebaulicher Rahmenplan Sanierung historischer Ortskern", Wörlitz Oktober 1996

⁶ Anm.: Gilt für die Bebauung der Stadt bis zum ausgehenden 19./Anf. 20. Jh.



Quelle: Auszug Denkmalpflegeplan Stadt Wörlitz, März 1999, Abb. Nr. 2.3

Gestalterische Verluste der historischen Einzelfassaden werden weitgehend durch die Homogenität der Randbebauung aufgehoben. Die bestehenden städtebaulichen Qualitäten werden im Ortsbild teilweise durch den immer noch bestehenden Sanierungsbedarf der Gebäude in Fassaden- und Dachbereiche überlagert.

Die blickführende Funktion der Randbebauung auf die Blickpunkte ist heute trotz kleinerer Störungen im Wesentlichen erhalten und bildet eine hochwertige städtebauliche Gesamtsituation. Zur Sicherung und zielgerichteten Entwicklung künftig zu erwartender Umbaumaßnahmen gilt es, gestalterische Leitbilder im Umgang mit dem Einzelgebäude zu entwickeln, um Fassaden zielgerichtet zu sanieren und einen weiteren Verlust der Gestaltqualitäten des Ortsbildes zu verhindern.

Mangelnde Aufenthaltsqualität sowie gestalterischer und funktionaler Überarbeitungsbedarf besteht noch in Teilen der Erschließungsanlagen. Insbesondere die Knotenpunkte im Bereich Erdmannsdorffstraße - Neue Reihe und Georg-Forster-Straße sind zukünftig maßstäblich im Stadtbild anzupassen.

Störungen im Ortsbild sind in den Bereichen der ehemals nicht bebauten Ränder entstanden. Die entstandenen, unterschiedlichen, zum Teil provisorischen Nutzungen und die mangelnde Gestaltung der Freiflächen in diesem Bereichen, beeinträchtigen das Ortsbild partiell in erheblichem Maße.

Weitere Abweichungen entstehen durch die vorrangig im Bereich Förstergasse entstandenen Bautypen der 30-er Jahre, die sich durch erhöhte Sockelbe-

reiche, geänderte Fensterformate und ungegliederte Fassadenflächen charakterisieren.

Bauten nach 1945 sind nur in untergeordnetem Maße im Bereich des alten Siedlungskörpers entstanden und passen sich hinsichtlich Kubatur und Geschossigkeit weitestgehend in die vorgegebene städtische Struktur ein. Auffällig sind hier die liegenden Fensterformate und der Verlust der Vertikalachsen.

Die südlich der alten Ortslage gewachsene Einfamilienhausstruktur hebt sich in ihrer Bauweise deutlich vom alten Ortskern ab. Dies gilt auch für die Blockbebauung entlang der Bahnhofstraße, die daran östlich angrenzende gewerbliche Nutzung des Holzhofes und die Ortserweiterung zwischen Riesigker Straße und Horstdorfer Weg durch den Hotelkomplex "Zum Stein" respektive der weiteren, hier vertretenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Charakteristisch für Wörlitz ist bis heute die Erhaltung der historischen landwirtschaftlichen Bau- und Grundstücksstruktur, die jedoch einem nutzungsstrukturellen Wandel unterlegen ist. Die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen befindlichen Nebengebäude sind heute zum großen Teil bausubstanziell geschädigt bzw. werden lediglich als Lagerräume und Nebengelasse genutzt.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die großflächigen Nutzgärten in Zukunft noch weniger bewirtschaftet werden. Parallel dazu wird die Nutzung der Nebengebäude zur Lagerhaltung zurückgehen. Daraus folgende Umnutzungen, die zu einer weiteren Überbauung oder zur intensiveren Nutzung, wie der Etablierung von Wohn- oder Gewerbenutzung führen, sind im Einzelfall, im Hinblick auf das Erscheinungsbild abzuwägen.

2.6 Ausstattung mit Infrastruktur

Die Standortbedingungen der Stadt Wörlitz und deren Entwicklungsmöglichkeiten werden weitestgehend von der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen bestimmt. Dabei muss unterschieden werden zwischen:

1. Technische Infrastruktur (Verkehrslinien, Ver- und Entsorgungssysteme)
2. Städtebauliche Infrastruktur (Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesen, öffentliche Verwaltung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen)

2.6.1 Technische Infrastruktur (Verkehrslinien und Netze, Ver- und Entsorgungssysteme)

2.6.1.1 Klassifizierte Straßen

Als klassifizierte Straßen queren die beiden Kreisstraßen K 2376 und K 2042 das Gemeindegebiet. Die Anschlussstelle an die Bundesautobahn BAB 9 München - Berlin befindet sich auf der benachbarten Gemarkung Vockerode.

Im Dezember 2000 wurde das "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" in die Liste des Welterbes der UNESCO aufgenommen. Eine Bedingung für die Stadt Wörlitz hierzu war die Umverlegung der Bundesstraße B 107 in ihrem unmittelbar an den Wörlitzer Garten angrenzenden Verlauf (Bereich der Rousseauinsel) in Form einer Umgehungsspanne. Diese ist in ihrem planfestgestellten Verlauf Gegenstand vorliegenden Flächennutzungsplans. Zwischenzeitlich ist die Herabstufung von der ehemals als Bundesstraße B 107 klassifizierten Verkehrsverbindung zur Kreisstraße K 2376 erfolgt.

Die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 2042 befindet sich in zum Teil erneuerungsbedürftigem Zustand. Über diese Straße wird im Wesentlichen die Verbindung in Richtung B 100 nach Lutherstadt Wittenberg hergestellt. Die zeitweise erhebliche Verkehrsbelastung im Bereich dieser Kreisstraße war in der Vergangenheit u. a. Gegenstand der Diskussion einer Ortsumfahrung Wörlitz - Griesen. Sie ist jedoch im Ergebnis der Abwägung in ihrer übergeordneten Form nicht Gegenstand des gegenwärtig gültigen Regionalplanes geworden. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt somit nicht.

Der nord-westlich von Wörlitz anzutreffende Verlauf der Kreisstraßenführung im Bereich der Rousseauinsel entspannt den Verkehrsdruck in diesem Bereich, welcher zum Einen durch Besucher aus dem Raum Coswig (Anhalt), die über die hier befindliche Fährverbindung der Elbe die Stadt Wörlitz erreichen wollen und zum Anderen durch Besucher aus dem Raum Dessau, welche aus Richtung Westen die Stadt Wörlitz bzw. den Park anfahren. Die unmittelbare Anbindung an den Besuchergroßparkplatz reduziert erheblich das innerörtliche Verkehrsaufkommen.

So ist der Zufahrtsverkehr zur Stadt Wörlitz respektive dem Park aus Richtung Süden, Westen und Norden über die vorhandenen Parkplatzkapazitäten zu bewältigen.

Aus Richtung Osten bleibt der hier zufließende Verkehr angewiesen auf die Parkmöglichkeiten im Stadtgebiet bzw. der zielgerichteten Führung durch die Straßenverläufe Erdmannsdorffstraße – Neue Reihe – Georg-Forster-Straße – Ortslage Griesen, auf die vorbenannte Zufahrt zu dem im Westen gelegenen Großparkplatz. In jeder Hinsicht ist mit der Attraktivierung der Zufahrtsmöglichkeit zum nord-westlich gelegenen Parkplatz eine spürbare Reduzierung der Lärm- und Abgasemissionen im Stadtgebiet zu verzeichnen. Die Aufenthaltsqualität für Einwohner und Besucher der Stadt hat sich erheblich verbessert. Damit sind die grundlegenden Voraussetzungen erfüllt, um die jeweiligen städtebaulichen Situationen entsprechend dem im "Städtebaulichen Rahmenplan zur Sicherung und Erhaltung des historischen Ortskerns" entwickelten Gestaltungsvorschlägen sukzessive anzupassen.

2.6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personenverkehr wird u. a. durch Linienbusse gewährleistet. Betreiber des öffentlichen Linienverkehrs sind Firmen aus Oranienbaum und Lutherstadt Wittenberg. Die zentrale Haltestelle im Zentrumsbereich befindet sich in der Neuen Reihe. Zur Stärkung der Anbindung an die rechtselbischen Gebiete wäre eine wesentliche Aufwertung des ÖPNV-Angebotes erforderlich.

Die historische Bahnverbindung zwischen Dessau und Wörlitz wurde unter Trägerschaft der Deutschen Bahn AG durch die Stadt Dessau-Roßlau umfassend saniert. Diese Bahn ist nicht nur ein wichtiges Denkmal zur Industrie- und Kulturgeschichte der Region, sondern könnte zukünftig auch eine ökologische Alternative zum Individualverkehr werden. Eine touristische Attraktion ist sie bereits heute. Für den Erhalt der Bahnverbindungen setzt sich der 1993 gegründete Förderverein Dessau-Wörlitzer Museumsbahn ein. Der Entwurf des Kreisentwicklungsplanes des Landkreises Anhalt-Zerbst formuliert: "Wichtig in Bezug auf den schienengebundenen ÖPNV ist vor allem der Erhalt und die Gewährleistung der touristischen Nutzbarkeit der Bahnstrecken im Gebiet des Wörlitzer Winkels."

Ausgehend von der Ertüchtigung der Eisenbahnstrecke Dessau-Wörlitz wurde diese nach § 26 des Gesetzes zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen an die Dessauer Verkehrs- und Eisenbahngesellschaft (DVE) als 100 %ige Tochter der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DWW), eine 100 %ige Tochter der Stadt Dessau-Roßlau übertragen. Sie betreibt gemeinsam mit der anhaltinischen Bahngesellschaft (ABG) das Streckennetz zwischen Wörlitz und Dessau-Hauptbahnhof.

2.6.1.3 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Der Hauptparkplatz für die Touristen liegt am nord-westlichen Ortsrand mit einer Kapazität von 700 PKW-Stellplätzen. Zusätzlich stehen auf diesem Parkplatz Stellplätze für 30 Busse, 20 Caravan, 40 Fahrräder und 15 Kräder zur Verfügung. Der Bedarfsparkplatz "Festplatz" fasst 120 PKW-Stellplätze. In Spitzenbelastungszeiten, z. B. zu Ostern und Pfingsten, reicht diese Kapazität dennoch nicht aus.

Um das Parken innerhalb des historischen Ortskernes und das wilde Parken weitestgehend zu unterbinden, entstand am Standort des ehemaligen Parkplatzes, gegenüber Neumarks Garten, ein Behelfsparkplatz, ausgeführt in Schotterrasen. Hier wird das Parken nur zu absoluten Stoßzeiten gestattet. Der Parkplatz ordnet sich ein in das Projekt der Biosphärenreservatsverwaltung und der Verwaltung der Schlösser und Gärten, für die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Feuchtgebietes zwischen Schinderberg und Parkanlagen. Der historische Forthgraben, der das genannte Gebiet durchquerte, wurde in 2 Bauabschnitten bis zur Brücke am Schinderberg wiederhergestellt bzw. renaturiert.

2.6.1.4 Rad- und Wanderwege

Ein weitreichendes Netz an Rad- und Wanderwegen ist bereits entstanden bzw. befindet sich über die Gemarkung Wörlitz hinaus in Umsetzung. Hierunter ist u. a. der Fürst-Franz-Radwanderweg, aber auch der teilweise gemeinsam verlaufende europäische Fernwanderweg E 11 Nordsee – Harz – Masuren zu benennen, welcher durch die Gemarkung nach Norden in Richtung Elbfähre nach Coswig (Anhalt) verläuft. Darüber hinaus gehende von örtlicher bzw. regionaler Bedeutung anzusehende Rad- und Wanderwege (wie z. B. Förster-Webke-Weg u. a. m) wurden im Flächennutzungsplan dargestellt und führen in die unterschiedlichsten Bereiche der Gemarkung Wörlitz und lassen die hier vorhandene landschaftliche Vielfalt erfahren.

2.6.1.5 Ver- und Entsorgung

A Wasserversorgung

Die Ortslage Wörlitz ist trinkwasserseitig voll erschlossen. Das gesamte Versorgungsgebiet wird über die vorhandene Trinkwasserzuführungsleitung DN 400 vom Wasserwerk Oranienbaum mit Trinkwasser beliefert. Im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung sind die erforderlichen Schutz- und Arbeitsstreifen entlang der Leitungen (DWGW-Merkblatt W 403) zu gewährleisten und von Bebauung freizuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG). Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar.

Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Bei der technischen Konzeption des Ortsnetzes wurden für den Löschwasserbedarf 20 l/s zu Grunde gelegt. Hieraus ergibt sich eine Grundschutzbereitstellung von max. 72 m³/h.

B Abwasserbeseitigung

Die Stadt Wörlitz ist dem Wasserzweckverband Oranienbaum / Wörlitz / Vockerode angeschlossen. Das Abwasserbeseitigungskonzept wurde durch Bescheid der unteren Wasserbehörde vom 12.06.2007 genehmigt. Die Abwässer der Stadt werden über die Kläranlage "Prinzenstein" entsorgt. Ein Pumpwerk befindet sich darüber hinaus für den Bereich des Großparkplatzes an dessen Standort, eine zweite derartige Anlage westlich des Sportlerheims. Bereiche, wie die Alte Mühle am Horstdorfer Weg oder die Siedlung Seespitze und weitere, die erst bis 2016 für eine zentrale Abwasserversorgung vorgesehen sind bzw. lt. Abwasserbeseitigungskonzept vorerst keinen zentralen Anschluss erhalten, werden auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Nachfolgend genannte Bereiche werden entsprechend Abwasserbeseitigungskonzept nicht an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen:

Straße	Flur	Flurstück
Coswiger Str. 1, (Palmenhaus/Gärtnerei) (Kuhstall), (Floratempel)	4	8
Coswiger Str. 2, (Forsthaus)	2	17/1
Felseninsel Stein	4	33
Gotisches Haus	4	6
Rotes Wallwachhaus	4	45
Ital. Bauernhaus	4	58
Eisenhardt	4	22
Berting 1	20	8
Berting 2	20	5
Mittelhölzer	2	50
Mittelhölzer 1	2	74
Mittelhölzer 2	2	53/3
Mittelhölzer 2	2	53/4
Oberforst 1	4	64
Oberforst 2	4	61
Ziegelei 1	16	127/1
Ziegelei 2	16	128
Mühle 230	15	70/5
Mühle 230a	15	70/1
Mühle 230b	15	70/4
Elbterrasse 1	6	20
Rosenwiesche	9	3
Kleine Mühlberge 1	11	46
Hundesport	2	303/9

Die v. g. Bereiche wurden auf dem Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet (PlanzVO 15.1). Ausgenommen hiervon sind auf Grund der Lesbarkeit der Planung die im Wörlitzer Park befindlichen Objekte.

C Abfallbeseitigung

Es gelten das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG), das Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA), die Abfallentsorgungs- und Abfallgebührensatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Anhalt-Zerbst / Wittenberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Für die Abfallentsorgung gilt der Anschluss- und Benutzerzwang gemäß Satzungsregelung durch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Alle anfallenden Abfälle sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und der Abfallgebührensatzung des Landkreises Wittenberg einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Stadt Wörlitz verfügt über keine eigene Mülldeponie.

D Energieversorgung

Elektro

Die Stadt wird von der envia M versorgt. Der Gemarkungsbereich wird von der 110 kV-Freileitung Marke-Oranienbaum/Container Plesteritz/Nord tangiert. Für diese Freileitung gilt ein Schutzstreifen von ca. 70 m (d. h. jeweils ca. 35 m links und rechts der Leitungsachse), in dem eventuell Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind.

Im Planungsbereich befinden sich zahlreiche Mittel- bzw. Niederspannungsleitungen. Für die Mittelspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von ca. 15 m (d. h. jeweils ca. 7,5 m links und rechts der Leitungsachse). Zur Verbesserung der ästhetischen Wirkung und der Gewährleistung der ungestörten Sichtbeziehungen im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" wird das Ziel verfolgt, alle ELT-Freileitungen schrittweise auf Erdverkabelung umzustellen. Verantwortlicher Netzbetreiber ist die envia Verteilnetz GmbH.

Bei erforderlichen Änderungen von Energieversorgungsanlagen wird seitens des Netzbetreibers nach wirtschaftlichen Entscheidungskriterien festgelegt, in welcher Bauart ein Neubau erfolgt. Eine prinzipielle Verkabelung aller Leitungen ist jedoch nicht vorgesehen.

Gasversorgung

Es sind Gasversorgungsanlagen unter zwei Betriebsführungen zu nennen:

1. MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH:

- Hochdruckgasleitung 302.00 DN St PN 16; Betriebsdruck ca. 12 bar; Schutzstreifen 15 m beidseitig der Trasse,
- Abzweigschiebergruppe 1 Abzweigleitung 302.18 DN 100 St PN 16/GMA; Freihaltezone Bepflanzung, Bebauung usw.,
- Mitteldruckgasleitung Ortsnetz Wörlitz, gastechnische Erschließung 1994/95; PE-Rohrleitungen DN 150/100/50; 160 Hausanschlüsse 50/25; bei geplanten Bebauungsgebieten ist mit einer Rohrnetzerweiterung zu rechnen.

2. Verbundnetz - Gas AG:

- Die Ferngasleitung 214/800/64; FLG 214 liegt mittig in einem Schutzstreifen von 10 m. Für zukünftige Bauleitplanungen ist dieser Sicherheitsabstand um die ausgewiesene Ferngasleitung für Gebäude, Bepflanzung usw. zu beachten.

Die Leitungsrechte der Versorgungseinrichtungen werden durch die Flächennutzungsplanung nicht beeinträchtigt.

E Fernmeldetechnische Versorgung

Die vorhandenen Einrichtungen werden durch die Deutsche Telekom, Niederlassung Halle betrieben. Die Stadt ist für den heutigen Standard ausreichend fernmeldetechnisch erschlossen.

Größere Baumaßnahmen sind in den nächsten Jahren nicht vorgesehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, sechs Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

F Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind nachstehende Auflagen gemäß §§ 5, 17 und 55 BauO LSA und dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA zu erfüllen. Sie sind im Rahmen der Erschließung und bei der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zu beachten.

Bedingungen:

1. Für das Gemeindegebiet ist im Außenbereich die Absicherung mit Löschwasser teilweise nicht gegeben. Für diesen Außenbereich muss ein Löschwasserbedarf für die jeweilige Nutzung vorgehalten werden.
2. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten bzgl. des Löschwasserbedarfs folgende Richtwerte für den Grundschutz:
 - Wohngebiete: 800 l/min – 1.600 l/min
 - Mischgebiete: 800 l/min – 1.600 l/min
 - Gewerbegebiete: 1.600 l/min – 3.200 l/min

Das Löschwasser muss mindestens für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Löschwasser ist allgemein aus dem Trinkwassernetz nicht verfügbar. Daher sind Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteiche, die auch als Regenwasserrückhaltebecken fungieren können, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuplanen. Die verkehrliche Erschließung in Form von Anliegerstraßen muss so hergerichtet werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 Tonnen befahren werden kann.

2.6.2 Städtebauliche Infrastruktur

In Wörlitz befinden sich folgende Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Sport- und Spielanlagen:

- Kindertagesstätte
- Grundschule
- Jugendklub
- Begegnungsstätte der Arbeiterwohlfahrt
- Gemeindebüro im Rathaus
- Kirche
- Sportplatz

- Sporthalle
- Spielplatz
- Stadtinformation mit Vereinszentrum
- Verwaltungsaußenstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel im Rathaus
- Standesamt

Weitere öffentliche und private Dienstleistungen, wie Verwaltungen, Poststellen usw. konzentrieren sich im nächstgelegenen Grundzentrum Oranienbaum. Hervorzuheben ist, dass Wörlitz eine Filiale der Sparkasse unterhält und im Stadtgebiet eine Bibliothek vorgehalten wird. Hinzu tritt ein Ärztehaus zur medizinischen Grundversorgung im Ostteil der Stadt.

Größere Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs konzentrieren sich im Wesentlichen ebenfalls im Stadtgebiet von Oranienbaum bzw. desweiteren entlang der Autobahn A9 in entsprechenden Gewerbegebieten. Durch kleinere Läden, einschließlich Getränkemärkten und in weiteren Geschäften ist darüber hinaus in Wörlitz die Möglichkeit gegeben, den täglichen Bedarf vor Ort, mit den hier vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten zu decken. Die vielfältige Gastronomie bietet auf unterschiedlichem Niveau die Möglichkeit der Einkehr für Einwohner und Gäste.

Die Grundschule der Stadt befindet sich in der Amtsgasse. Die Sekundarschule für das Gemeindegebiet ist in Oranienbaum. Das Gymnasium kann in Dessau bzw. Gräfenhainichen besucht werden. Sowohl hier, als auch im nahegelegenen Oberzentrum Dessau befinden sich die berufsschulischen Ausbildungsstätten sowie Förderschulen und Sonderschuleinrichtungen. Der nächstgelegene Musikschulstandort befindet sich zwar in Coswig (Anhalt), ist jedoch durch die nur periodisch in Betrieb befindliche Fährverbindung nicht jederzeit auf diesem kurzen Weg zu erreichen. Darüber hinaus werden im Bereich des Vereinszentrum, in Verbindung mit der Stadtinformation, Räumlichkeiten für Seniorenarbeit bzw. vereinskulturelle und sportliche Aktivitäten zur Verfügung gehalten.

Neben dem bereits erwähnten Ärztehaus befinden sich in Wörlitz eine Zahnarztpraxis sowie eine physiotherapeutische Einrichtung. Damit kann die medizinische Versorgung für die Stadt Wörlitz und die umliegenden Orte insgesamt als gut bezeichnet werden.

Etwa ein 1/7 der Bevölkerung von Wörlitz sind heranwachsende und Jugendliche. Für sie betreibt die Stadt Wörlitz eine kommunale Jugendeinrichtung. Der bauliche Zustand des Jugendclubs ist durchaus als gut zu bezeichnen, der des Kindergartens im ehemaligen Wohnhaus der Domäne besitzt erheblichen Sanierungsbedarf, so dass in absehbarer Zeit ein neuer Standort für diese Nutzung gefunden werden sollte. Eine vollständige Bedarfsdeckung ist mit den vorbenannten Einrichtungen vorhanden.

2.7 Bevölkerung

Vorrangig für die Beurteilung der Entwicklungsdynamik mit ihren Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind grundsätzlich Bevölkerungsentwicklung und -struktur der Städte und Gemeinden. Diese Determinanten stehen im engen Zusammenhang mit der Wirtschaftsentwicklung und der Baulandnachfrage.

2.7.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Im Stadtgebiet Wörlitz leben zur Zeit 1.601 Einwohner (Stand: 31.12.2006) mit Hauptwohnsitz. Die Auswertung der Einwohnerzahl beruht auf den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und der Statistikstelle des Landkreises Wittenberg bzw. des Einwohnermeldeamtes der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel.

Vor der politischen Wende boten insbesondere die industrialisierte Produktionsform der Landwirtschaft in den damaligen Betriebsstrukturen Arbeitsplätze an. Darüber hinaus gab es in der Gewächshausanlage Vockerode rund 600 und im Bereich des Kraftwerkes Vockerode rund 1.200 Arbeitsplätze, welche auch in nennenswerter Anzahl durch die Wörlitzer Bevölkerung genutzt wurden.

Nach Aufgabe der vorgenannten Nutzungen stieg zum Einen die Abwanderungsrate aus Wörlitz erheblich an, zum anderen verdeutlicht der Blick auf die Einwohnerzahl von 1990, mit 1.902 Einwohnern den gewaltigen Einfluss der um Wörlitz gelegenen Arbeitsstätten auf die Wohnortbindung der Bevölkerung.

Übersicht der Gesamteinwohnerzahl des Plangebietes 1996 bis 2006

Stadt Wörlitz	Einwohnerzahlen – Gesamt											Saldo Ende 1996- Ende 2006 abso- lut	Saldo Ende 1996- Ende 2006 in %
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006		
Endbe- stand	1.821	1.805	1.787	1.779	1.770	1.747	1.721	1.701	1.678	1.651	1.601	-220	-12,1

Die Stadt Wörlitz hatte zum 31.12.1996 insgesamt 1.821 Einwohner, zum 31.12.2006 wurden 1.601 Einwohner ermittelt. Innerhalb von 10 Jahren hat die Stadt Wörlitz damit im Saldo 12,1 % ihrer Einwohner verloren. Damit liegt der Bevölkerungsverlust in der Stadt Wörlitz nahezu doppelt so hoch wie in der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel. Bei Betrachtung der einzelnen Jahresscheiben ist zu ersehen, dass der Negativtrend der Bevölkerungsabnahme ab dem Jahr 2001 in der Tendenz gleich geblieben ist. Bis zu diesem Zeitpunkt etwa hat sich hauptsächlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtendefizit) auf die Einwohnerentwicklung ausgewirkt; danach wirkte sich mit einigen Jahren Verzögerung (arbeitsmarktpolitische Maßnah-

men) der Arbeitsplatzabbau, insbesondere im Umfeld von Wörlitz (Kraftwerk Vockerode, Gewächshausanlage) aus.

Ein wesentlicher Indikator für die Bevölkerungsentwicklung eines Ortes ist die Anzahl der Geburten und im gleichen Maße auch der Todesfälle. Diese werden in der nachfolgenden Bewegungstabelle für den vorgenannten Zeitraum dargestellt.

Bewegungstabelle Bevölkerung – Wörlitz

Bevölkerung	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	1996-2006 Gesamt
Anfangsbestand	1.844	1.821	1.805	1.787	1.779	1.770	1.747	1.721	1.701	1.678	1.651	
Saldo Geburten/Sterbefälle	-19	-14	-8	-14	-11	-8	-17	-9	-6	-12	-9	-127
Saldo Zu- und Abwanderung	-4	-2	-10	+6	+2	-15	-9	-11	-17	-15	-41	-116
Saldo gesamt	-23	-16	-18	-8	-9	-23	-26	-20	-23	-27	-50	-243
Endbestand	1.821	1.805	1.787	1.779	1.770	1.747	1.721	1.701	1.678	1.651	1.601	

In Wörlitz ergibt sich damit rechnerisch ein Sterbeüberschuss von 12,7 Einwohnern pro Jahr bei einem Verhältnis von 1:1,47 (Geburten dividiert durch Sterbefälle). Im Land Sachsen-Anhalt beträgt das Verhältnis 1:1,8. In Wörlitz findet demnach die Überalterung der Bevölkerung langsamer statt als in weiten Teilen des Landes. Das ist ein Indiz dafür, dass die Einwohner sich hier auch auf Grund des wirtschaftlich-kulturellen Umfeldes wohl fühlen und trotz allem ihre Zukunft relativ positiv bewerten.

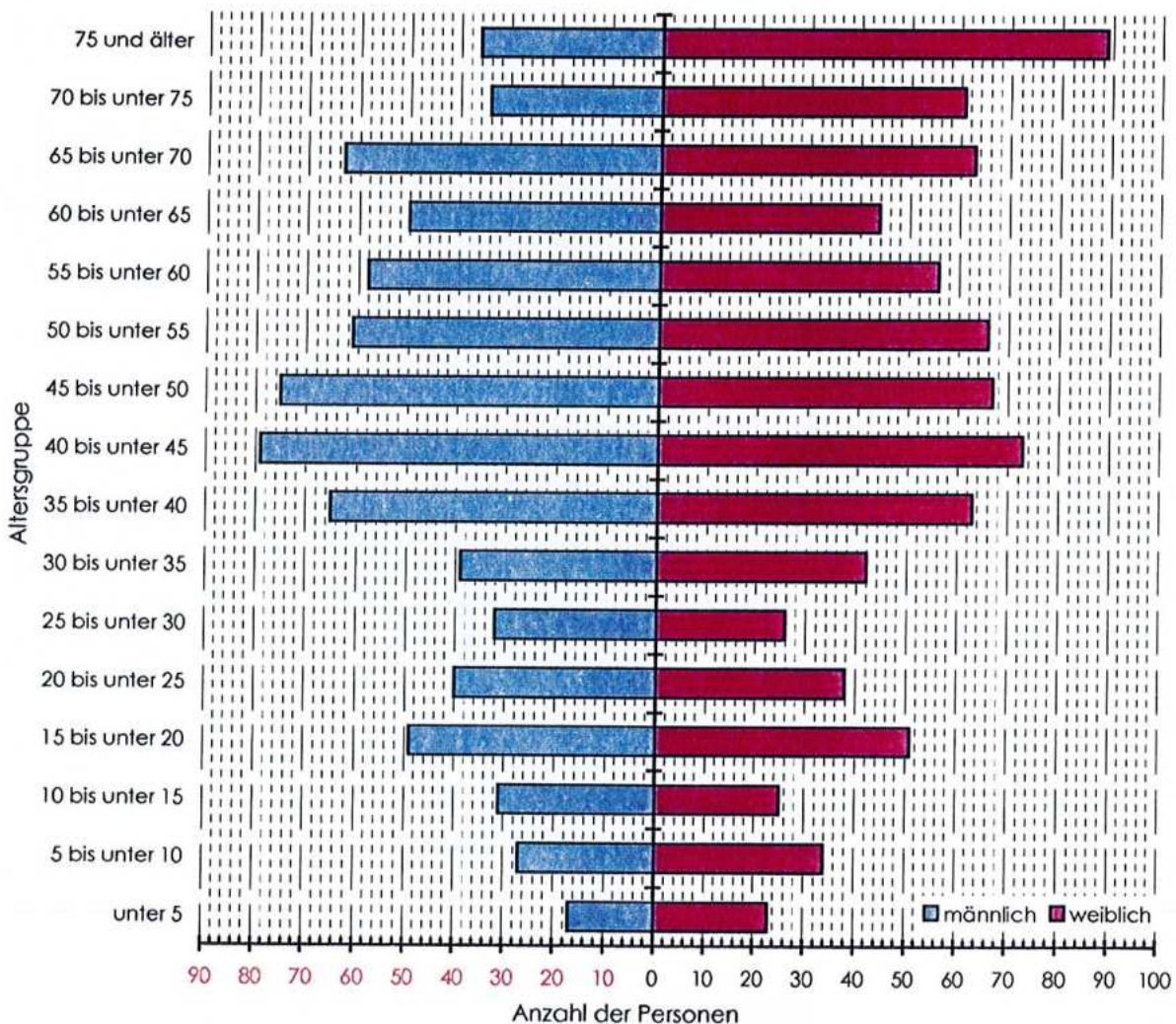
Die vorgenannte Aussage, die sich im Wesentlichen auf die Altersstruktur gründet, zeigt entsprechend der Alterpyramide, die in vielen Orten Ostdeutschlands sich allmählich entwickelnde "Urnenform", womit man von einem in Bezug auf Ostdeutschland durchschnittlich problematischen Altersaufbau sprechen kann, wenngleich der Blick in die einzelnen Jahrgänge in Bezug auf die Altersklassen bedeutet, dass nur $\frac{1}{7}$ der örtlichen Bevölkerung jünger als 18 Jahre und knapp $\frac{1}{3}$ dagegen älter als 60 Jahre ist. Der hohe Anteil Frauen ab 70 Jahren resultiert aus der Kriegswitwengeneration des vorigen Jahrhunderts.

In Bezug auf die Wanderungsbewegungen sind die Schwankungen vornehmlich bei den Zuzügen, im Zusammenhang mit den sich entwickelnden Arbeitsplatzangeboten bzw. dem Wegbrechen respektive nicht nachfragegerechtem Angebot zu sehen. Die jährliche Anzahl der Fortzüge sind seit 2001 relativ konstant (mit Ausnahme 2006). So ist seit 2001 tendenziell eine Zunahme der Fortzüge, welche über den Größenordnungen der Jahre 1995-2000 liegt, festzustellen. Ebenso haben sich die Zuzüge auf gleichem Niveau seit etwa 2000 stabilisiert. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Effekte der Binnenwanderung in Sachsen-Anhalt. In den letzten Jahren nähern sich die Anteile der

Binnen- und Außenwanderung somit an, wobei die Außenwanderung nach wie vor als Hauptursache die schlechte wirtschaftliche Situation hat.

In Bezug auf die Bauformen in Wörlitz ist festzustellen, dass eine leicht überdurchschnittliche Fluktuation in den Bereichen mit Blockbebauung (Bahnhofstraße) zu verzeichnen ist. Die durchschnittlich wenigsten Wegzüge traten in der alten Ortslage von Wörlitz auf.

Alterspyramide (entsprechend der Altersgruppen)
Stadt Wörlitz
Stichtag 31.12.2006



2.8 Wirtschaftsstruktur

2.8.1 Wirtschaftliche Entwicklung

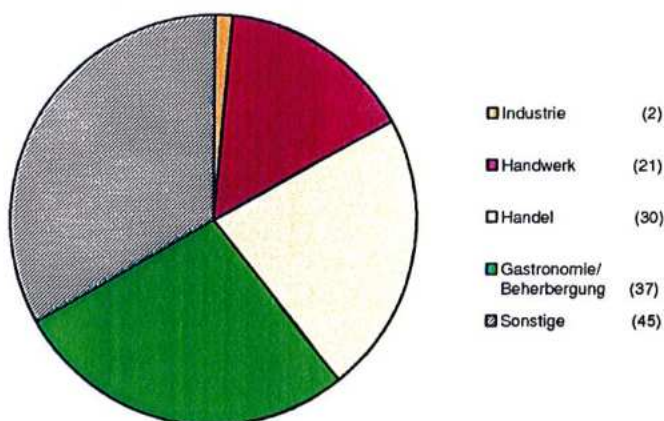
Die ökonomische Struktur von Wörlitz war vor der Vereinigung Deutschlands durch die bereits benannten Gewächshausanlagen und den Kraftwerksbetrieb in der benachbarten Gemarkung Vockerode mit geprägt. Eine weitere wirtschaftliche Säule war die Landwirtschaft.

Aus der Entwicklung der Beschäftigung ist der wirtschaftliche Strukturwandel für Wörlitz abzulesen. Das Wegbrechen der Arbeitsplätze in der Gewächshausanlage bzw. der Energiewirtschaft konnte nicht annähernd durch die dennoch erhebliche Zunahme an Arbeitsplätzen in den Bereichen Gastronomie, Beherbergung, Handel und Handwerk aufgefangen werden. Dennoch ist unverkennbar eine Zunahme der Beschäftigten im tertiären Sektor (reine Dienstleistung etc.), der insbesondere vor dem Hintergrund der Tourismuswirtschaft große Bedeutung besitzt, in Wörlitz zu verzeichnen. Viele kleine Unternehmen mit unterschiedlichen funktionalen Zuordnungen sind somit seit der politischen Wende gerade auch auf diesem Sektor in Wörlitz entstanden. Im Ergebnis dieser Entwicklung gingen aber auch zahlreiche Arbeitsplätze innerhalb der Stadt Wörlitz verloren. Mittlerweile sind in der Stadt aber wieder 135 Unternehmen mit über 900 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten angesiedelt.

Damit sind die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 80 % ausgelastet. Viel wichtiger aber ist die heterogene Struktur kleingewerblicher Unternehmen, freier Berufe und von Handwerks- sowie Handelsbetrieben im Bestand der Gemischten Bauflächen. Sie sind es, die den anziehenden Mix einer historisch geprägten Altstadt, wie der in Wörlitz, mit auszeichnen und nicht auf Flächen in Gewerbegebieten auf Grund ihrer Betriebsstruktur angewiesen sind.

Für die kommenden Jahre ist anzunehmen, dass der bisherige Trend sich nur marginal abschwächt und keine grundlegende Wende der Beschäftigungsentwicklung im produzierenden Gewerbe in Wörlitz erreicht werden kann. Dies ist jedoch auf Grund der vorgenannten kulturgeschichtlichen Bedeutung und der damit einhergehenden behutsamen Siedlungsentwicklung, auf Grund einer Vielzahl anderer Beschäftigungsalternativen und -potentialen am Standort auch nicht hochdramatisch zu sehen. Es ist im Gegensatz zu anderen Kleinstädten im ländlichen Raum nicht davon auszugehen, dass geringere Nachfragetendenzen nach unternehmensbezogenen Dienstleistungen, gerade im Kontext der Tourismuswirtschaft, die Beschäftigung in den Branchen Handel und Dienstleistung nennenswert weiter abnehmen lassen.

Grafik der Anzahl der bestehenden Gewerbegebiete - Stand Mai 2007



Auf Grund der Anziehungskraft des "Dessauer-Wörlitzer Gartenreiches" mit dem touristischen Highlight der Wörlitzer Anlagen, bieten sich die Chancen ergänzender und städtebaulich verträglicher Einrichtungen unter dem Gesamtbegriff Tourismus fernerhin an, in die Ortslage zu integrieren. Im Zusammenspiel mit Aktivitäten im Bereich des Blauen Bandes (Tourismusverkehr auf der Elbe) und der insgesamt guten verkehrsgeografischen Lage von Wörlitz, auch in Bezug auf benachbarte Objekte von überörtlichem Interesse (Oranienbaum, Ferropolis usw.), wird sich ein weiter zunehmend entwickelndes Angebot touristischer Nutzungen bei koordinierter Vermarktung positiv auf die Wirtschaftsentwicklung in der Stadt auswirken.

Auf Grund dieser dann überwiegend in den Bestand der Ortslage integrierbaren Nachfrageoptionen werden in der vorliegenden Flächennutzungsplanung die gewerblich genutzten Bauflächen in Bezug auf die derzeitige im Bestand befindliche Nutzung gesichert und dargestellt. Letzteres ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass gewerbliche Standortkonzentrationen im Ortsbild von Wörlitz insgesamt, nicht zuletzt auch auf Grund der restriktiven denkmalrechtlichen Verhältnisse, sich nur bedingt als einfügbar zeigen. Es ist somit eher wahrscheinlich, dass kleinere Unternehmen, wie bereits vorstehend ausgeführt, in der Stadt Wörlitz die Besiedlungsstruktur auch in den Folgejahren bestimmen werden. Je kleiner und spezialisierter die Unternehmen sind, desto größer ist auch ihre Freiheit in der Standortwahl, was wiederum dem Erhalt der historischen Substanz und deren maßstäblichen Ergänzungen im Stadtgebiet zugute kommen könnte.

Der bestehende und durch die Flächennutzungsplanung fortentwickelte Mix zwischen den etablierten Standorten und den als planungsrechtliche Offerte zu verstehenden Bereichen (Gemischte Bauflächen, Sondergebiete) stellt nunmehr auch in Bezug auf die Anziehungskraft der Stadt Wörlitz selbst, im interkommunalen Wettbewerb mit den umliegenden Gemeinden, ein im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes hinreichend flexibles Nutzungspotential gewerblicher Art dar.

2.8.2 Land- und Forstwirtschaft

In der Entwicklung einer leistungsfähigen Ernährungs-, Land- und Forstwirtschaft besteht das Hauptziel der sachsen-anhaltischen Agrarpolitik. Hierzu gehören die Erzeugung hochwertiger, marktgerechter Agrarerzeugnisse entsprechend den Rahmenbedingungen des europäischen Binnenmarktes und den spezifischen Gegebenheiten der Regionen sowie die Sicherung einer umweltgerechten Produktionsweise in wirtschaftlich stabilen Unternehmen, die zur Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft beitragen.

Es sollen die in der Landwirtschaft Tätigen an der allgemeinen Einkommens- und Wohlstandsentwicklung, unter den Bedingungen der sozialen Marktwirtschaft, teilnehmen. Hierfür lassen sich spezifische Ziele und Maßnahmen ableiten:

- Förderung einer vielfältigen Betriebsstruktur und Gewährleistung der Chancengleichheit,

- Förderung einer standortgerechten Nutzung der natürlichen Ressourcen und Nutzung der Potentiale der einheimischen Land- und Ernährungswirtschaft,
- Erhaltung der Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes.

Die landwirtschaftlichen Betriebs- und Nutzungsstrukturen in Wörlitz sind seit der Wiedervereinigung im Wandel. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt vorrangig durch die Agrargesellschaft Vockerode.

Es wird bezweckt, die

- landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen zu erhalten und den Rahmenbedingungen anzupassen,
- Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Naturschutz zu entflechten,
- Landwirtschaft behutsam in ökologisch bedeutsame Biotopbereiche zu integrieren,
- Betroffenheit der Landwirtschaft durch Inanspruchnahme hochwertiger und betrieblich benötigter Flächen zugunsten der Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden, indem ein sog. "Flächenrecycling" von bereits bebauten oder gewerblich genutzten Bereichen erfolgt.

Im Planungsgebiet um Wörlitz wird ertragreiche Landwirtschaft betrieben. Einen erheblichen Anteil darunter, vorwiegend außerdeichs gelegen, besitzen Flächen im Überflutungsgebiet der Elbe mit Grünlandwirtschaft. Innerdeichs dagegen herrscht der Ackerbau vor. Es werden überwiegend Getreide, Zuckerrüben, Kartoffeln, Mais und Raps angebaut. Ein kleinen Anteil nimmt der extensive Obstbau ein. Durch die Einstufung als Landschafts- und Naturschutzgebiet bestehen Einschränkungen in der Nutzung, z. B. im Hinblick auf Düngung, Entwässerung und Mahdtermine.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen müssen auf Grund der exponierten Lage von Wörlitz Objekt konzentrierter Landschaftspflege sein. Geeignete Bewirtschaftungsmethoden, wie Extensivierung und verstärkte Haltung bestimmter Tiere, wie z. B. Schafe sind eine wichtige Perspektive einer nachhaltigen Landnutzung.

Der Anteil der Waldflächen mit einem knappen Drittel der Gemarkung ist relativ hoch. Auf eine schonende Bewirtschaftung und Biotopschutz wird orientiert. Der größte Teil der Waldfläche findet sich im Besitz des Landes Sachsen-Anhalt und unterliegt der Bewirtschaftung durch die Landesforstverwaltung.

Gemäß § 26 des WaldG LSA vom 13. April 1994 (GVBl. LSA S. 520), zuletzt geändert am 8. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 730), nehmen die Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ÄLFF) die Aufgaben der unteren Forstbehörden wahr und sind somit für die forsthöheitlichen Belange von Wald aller Eigentumsformen zuständig. Die Bewirtschaftung der Landeswaldflächen erfolgt durch den Landesforstbetrieb, Betriebsteil Anhalt. Die Bewirtschaftung des Körperschafts-, Kommunal- und Privatwaldes liegt in der Verantwortung

der jeweiligen Waldbesitzer. Bei Vorliegen von Betreuungsverträgen ist das Betreuungsförstamt Dessau zuständig.

Der Hauptanteil der Waldflächen liegt innerhalb des Biosphärenreservates "Mittelelbe". Durch Zugehörigkeit zu verschiedenen Schutzzonen des Reservates bestehen Auflagen, die bei der Bewirtschaftung zu beachten sind. Dabei gehört der geringste Teil der Wälder der Schutzzone I (Totalreservat) an, wobei die betroffenen Flächen ausschließlich in Landesbesitz sind. Die meisten Waldflächen liegen in der Schutzzone III (Harmonische Kulturlandschaft). Die Waldflächen sollen nicht der weiteren forstlichen Nutzung und Gestaltung entzogen werden. Die "Leitlinie Wald" des Landes Sachsen-Anhalt gibt entsprechende Richtlinien zur naturschutzverträglichen und nachhaltigen Bewirtschaftung geschützter Waldflächen als notwendig und erwünscht vor.

2.9 Immissionen

2.9.1 Schadstoffimmissionen

Die Immissionen im gesamten Plangebiet sind nach dem Rückgang der kohleverarbeitenden Industrie 1989 stark gesunken. Die Schwefeldioxidimmissionen sind seit dem weiter kontinuierlich zurück gegangen, während Staubemissionen ebenso kontinuierlich reduziert werden konnten. Somit ist die Luftbelastung kein wesentliches Problem mehr für den vorliegenden Planungsraum. Allerdings sind periodisch zunehmende Emissionen aus dem Fahrzeugverkehr heraus zu verzeichnen.

Bei Neu- und Änderungsplanungen wäre somit eine energiebedarfsmindernde Bebauungsplanung bezüglich möglichst guter Voraussetzungen für eine passive Nutzung der Sonnenenergie und dem Einbau von Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen denkenswert. So stehen hier bei kleineren dezentralen Anlagen insbesondere die Ausrichtung der Gebäude, Abstände, die Beschattung sowie die gestalterischen Vorgaben im Vordergrund. Mögliche Instrumente für die Umsetzung wären die Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB), die Festsetzung von Gebieten, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG⁷ bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) sowie die Festsetzung von Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

Bezogen auf den Raumwärmebedarf der Wohngebäude kann gesagt werden, dass ältere Einfamilienhäuser in der Gemeinde über einen hohen Anteil an Ofenheizungen verfügten. Eine Vielzahl von Gebäuden haben in der Zwischenzeit eine Umstellung erfahren, je neuer die Einfamilienhäuser sind, desto neuer ist die Ausstattung mit einer Zentralheizung. Maßnahmen bezüglich des Raumwärmebedarfs von "Wohnen/Kleingewerbe" sollten sich auf die Verbesserung der Wärmedämmung durch bauliche Sanierung der Gebäude, die Modernisierung, der Heizanlagen sowie auf das Nutzerverhalten beziehen.

⁷ BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz

Auf dem Verkehrssektor geht es um die Verringerung der Fahrleistung, um die Verlagerung auf den nichtmotorisierten bzw. öffentlichen Verkehr. In ländlichen Räumen ist der PKW das Verkehrsmittel Nr. 1, da es immer schwieriger wird, den öffentlichen Nahverkehr in einer attraktiven Andienungsdichte vorzuhalten. Damit ergeben sich allenfalls für die touristischen Verkehre Potentiale einer Bündelung bzw. Verlangsamung von Verkehrsprozessen innerhalb der Kulturlandschaft des "Dessau-Wörlitzer Gartenreichs", wobei es hierzu eines abgestimmten Mobilitätskonzeptes bedürfte, dem die Stadt Wörlitz auch grundsätzlich positiv gegenüberstünde.

2.9.2 Schallimmissionen

Das Aufkommen des motorisierten Verkehrs auf den Ortsdurchfahrten von Wörlitz führt zeitweise, hauptsächlich zu Zeiten stärkeren Besucherandrangs im Wörlitzer Park, zu einer erheblichen Verlärmung der direkt angrenzenden Bereiche. Eine Verringerung dieser Situation wäre nur durch eine Umverlegung der innerörtlichen Verkehrsverbindungen der Kreisstraße K 2042 zu erreichen, welche sich aber nicht in Vollzugsgewalt der Stadt Wörlitz befindet.

Durch Umbaumaßnahmen in den bestehenden Verkehrsräumen gelingt es aber der Stadt Wörlitz immer mehr, im Stadtbereich eine deutlich spürbare Anliegerbezogenheit herzustellen und durch entsprechende Leitsysteme die Besucherverkehre in Bereiche geringerer Empfindlichkeit abzuleiten (bspw. Verkehr zum Großparkplatz Wörlitzer Park).

Der von Sportanlagen ausgehende Lärm kann entsprechend vernachlässigt werden. Es handelt sich hier nur um zeitweise Belastungen eines geringen städtischen Umfeldes.

Gewerbelärm aus den als gewerbliche Bauflächen dargestellten Gebieten von Wörlitz tritt derzeit ebenso nicht in relevanter Größenordnung auf. Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen soll der Standort langfristig gesichert werden.

Unmittelbar westlich grenzt die Wohnbaufläche Bahnhofstraße an, die als Wohnbaufläche dargestellt wird. Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft ist hier mit gewissen Lärmbelastigungen insbesondere durch Transport- und Ladearbeiten sowie durch Holzbearbeitungsmaschinen zu rechnen.

Grundsätzlich regelt sich das Nebeneinander zwischen emittierenden Betrieben und schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb einer bestehenden Gemengelage nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das bedeutet unter anderem, dass eine uneingeschränkte gewerbegebiets-typische Ausnutzbarkeit der Fläche auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung nicht möglich ist. Für diesen Bereich der Ortslage wäre im Sinne einer Umnutzung bzw. Ergänzung des gewerblichen Standortes für den Übergangsbereich zur Ortslage jeweils zu prüfen, inwiefern Überschreitungen der Orientierungswerte für den städtebaulichen Schallschutz, entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005 in den schutzwürdigen Bereichen hingenommen werden können.

2.10 Aufschüttungen / Abgrabungen / Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. BauGB sind im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind zu kennzeichnen. Dabei ist der Begriff "bauliche Nutzung" nicht zu eng auszulegen, sondern es sind darunter auch andere Flächen, wie Grünflächen/Spielplätze/Kinderspielflächen usw. zu verstehen, also alle Flächen, durch deren Benutzung oder Nutzung durch den Menschen gesundheitliche Beeinträchtigungen entstehen können.

Im Plangebiet betrifft dies hauptsächlich Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen, welche auf Grund der vorgefundenen bzw. bisherigen Betriebsstrukturen nachgenutzter Flächen anzunehmen sind. Informationen über Altlastenstandorte sind dem Informationssystem der Altlastenverdachtsflächen (ALVF) beim Umweltamt des Landkreises Wittenberg zu entnehmen.

Für die Altlastenstandorte gilt, dass im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen, im Näherungsbereich Gefährdungsabschätzungen erfolgen sollten. Grundsätzlich gilt, dass bei Bodenaushubarbeiten vorgefundene Bodenverhältnisse, die untypisch für das Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis Wittenberg umgehend zu melden sind. Letzteres bezieht sich auch auf bereits als saniert bezeichnete Altlastenstandorte, da jeweils, in Abhängigkeit von der Nachnutzung dieser Flächen, nur regelmäßig der Sanierungsumfang bewältigt wurde, der für eine Durchführung der beabsichtigten schadlosen Nutzung als notwendig erachtet wurde. Werden Sanierungsmaßnahmen für Altlasten geplant, so ist in jedem Fall die Untere Abfallbehörde einzuschalten, die den Sanierungsumfang festlegt, für die zur Sanierung der Altlast erforderlichen Maßnahmen Anordnungen trifft und die Sanierung überwacht.

Werden bei zukünftig durchzuführenden Baumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so sind ebenfalls die Untere Abfallbehörde und das Landesverwaltungsamt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Hierbei ist im Sinne des § 5 BodSchAG LSA (Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz vom 02.04.2004, GVBl. LSA Nr. 21/2002, S. 214) eine fachkundige Begleitung des Vorhabens erforderlich. Alle Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg abzustimmen.

Im Flächennutzungsplan sind die Standorte mit der etwaigen Lage erfasst. In nachfolgender Tabelle ist die ortsübliche Bezeichnung der jeweiligen Standorte aufgeführt.

Kennziffer 15 151 064 59 ...	Bezeichnung	Bemerkung	Einschätzung / Konfliktpotential	Darstellung im F-Plan
...680	Holzwerk	Abbruch der Altbebauung i. J. 2000; neu: Wohngebiet Am Bergstückenweg	weitgehend vollständiger Bodenaustausch; kein Konflikt	Wohnbaufläche
...681	Holzwerk Standort 2	aktuell: Holzwerk F. Grund GmbH	Altlastenpotential möglich	Grünfläche
...682	Holzplatz Wörlitz	aktuell: Holzwerk F. Grund GmbH Lauprecht Holzwerkstoffe	Altlastenpotential möglich	Gewerbliche Baufläche
...688	ehemalige Tankstelle Kiefer	keine Angaben	nicht möglich	Gemischte Baufläche
...689	ehemalige Tankstelle Kruschinski	keine Angaben	nicht möglich	Grünfläche
...690	ehemalige Tankstelle Dietrich	keine Angaben	nicht möglich	Gemischte Baufläche
...691	Humusplatz Pappelfeld	aktuell am Standort: Humusanlage; teilw. Lagerung Bauschutt	Altlastenpotential möglich	Fläche für die Landwirtschaft
...693	Schweinemastanlage	außer Betrieb; Abriss geplant	Altlastenpotential möglich	Fläche für die Landwirtschaft
...694	alte LPG-Gärtnerei	Großparkplatz; voll versiegelt	kein Konflikt	Ruhender Verkehr
...695	Bahnhof mit Verladerrampe ⁸	keine Angaben	Altlastenpotential möglich	Bahnanlagen

Darüber hinaus gibt es drei archivierte Altlastenstandorte im Plangebiet. Sie wurden als Altlastverdachtsfläche archiviert, d. h. aus dem Altlastenverdacht entlassen (Angabe der Koordinaten des Mittelpunktes der Fläche in Gauß-Krüger-Koordinaten):

- Müllkippe: RW: 45 28 160, HW: 5745160
- Deponie Anger: RW: 45 28 360, HW: 5745370
- alte Siloanlage am Parkplatz: RW: 45 28 560, HW: 5746300

Archivierte Deponien werden aus Gründen der Standsicherheit hier aufgeführt, im Plan jedoch nicht gekennzeichnet.

⁸ Bemerkung: Die Verladerrampe liegt nicht auf Wörlitzer Gemarkung.

2.11 Baugrund

Das Untersuchungsgebiet ist dem Landschaftsraum Magdeburg-Wittenberger Elbtal zuzuordnen, das die holozäne Auenniederung der Elbe umfasst. Unter 0-4 m mächtigem, humosen, tonig-sandigem Schluff (Auelehm) folgen holozäne und pleistozäne Sande und Kiese, die vom Lockergestein der Tertiärs unterlagert werden. Die Tertiäroberkante, die im Bereich zwischen Wörlitz und Griesen zwischen 5-20 m unter Gelände liegt, taucht nach Norden hinab und wurde nördlich von Wörlitz 40–60 m unter Gelände erbohrt. Während im nördlichen Teil von Wörlitz der Auelehm fast vollständig fehlt und dem Kulturhorizont direkt ca. 4-6 m mächtige holozäne Sande und Kiese folgen, werden die rolligen Lockergesteine im Süden der Stadt generell von Auelehm bedeckt. Das Grundwasser steht im Bereich der Elbaue etwa 1-2 m unter Gelände an, der Grundwasserstand unterliegt aber Schwankungen, die von der Jahreszeit und vom Wasserstand der Elbe abhängig sind. Zumindest teilweise liegt der Grundwasserspiegel nur wenige dm unter Flur.

3. ENTWICKLUNG VON GENERELLEN ORDNUNGSVORSTELLUNGEN

3.1 Entwicklungspolitische Zielvorstellungen

Der Landesentwicklungsplan⁹ bestimmt in seinen Zielen, dass die Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln ist, um die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu schaffen und eine ausgewogene Siedlungsstruktur im Land Sachsen-Anhalt sicherzustellen. Mittel dieser Siedlungsstrukturpolitik soll die Bestimmung von Schwerpunkträumen mit vorrangiger Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sein. Das darin zum Ausdruck kommende Prinzip der dezentralen Konzentration in leistungsfähigen regionalen Räumen und Teilräumen soll seine weitere Konkretisierung in den Regionalplänen finden.

Die Stadt Wörlitz besitzt keinerlei zentralörtliche Funktionen. Hieraus wird deutlich, dass Gemeinden wie Wörlitz auch in ihrer städtebaulichen Ordnung nur nach den Grundprinzipien der Eigenentwicklung ihre Ziele realistisch formulieren können.

3.2 Ordnungselemente für den Planungsraum

3.2.1 Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftlichen Aufbaus

a) Maßnahmen für Natur und Landschaft in der Gemarkung Wörlitz

Die aufgezeigten Zusammenhänge und Konflikte sind Gegenstand der Betrachtung im Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Win-

⁹ Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) v. 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch 3. Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt v. 15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550)

kel. Es wird hier ein breites Maßnahmenpaket zum Schutz und zur Erhaltung sensibler Landschaftsräume und zur Entwicklung degradierter Landschaftsräume aufgestellt, dass nicht in jedem Fall von der Gemeinde erbracht werden kann. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird auf die erforderliche Einzelabstimmung zu den jeweiligen Maßnahmen verwiesen. Eine weitere Vertiefung hierzu erfolgt in diesem Planwerk nicht. Es ist in diesem Zusammenhang aber heraus zu stellen, dass der Planungsträger großen Wert auf eine weitreichende Grünflächenplanung, unter sorgfältigem Umgang mit landschaftlichen Elementen und siedlungsräumlich geprägten Grünflächen, mit dem Ziel Freiflächennutzungen zu definieren und damit ein Konzept für die grünräumliche Grundausrüstung zu erarbeiten, legt. In den verbindlichen Bauleitplanungen werden daher übergeordnete Grünverbindungen, wie vorliegend dargestellt, zu sichern sein.

Damit bestehen die zukünftigen Zielsetzungen im Planungsraum in folgenden Schwerpunkten:

- Erhalt und Pflege der natürlichen und durch die Produktion bedingte Eigenart der Landschaft
- Nutzung der Landschaft durch ökologisch ausgerichtete Land- und Forstwirtschaft sowie für die Erholung/den Tourismus, unter Beachtung von Naturschutz- und Denkmalschutzzielen
- Bedingungen schaffen, die den heute lebenden und zukünftigen Generationen gestatten, in einer gesunden Umwelt zu leben und zu arbeiten, Erholung und Entspannung zu finden.

Mit diesen Zielstellungen sind vorhandene Konflikte zu lösen. Dabei ist vorrangig von der Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Landwirtschaft auszugehen. Im Hinblick auf das zum europäischen Netz "NATURA 2000" gehörende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Dessau-Wörlitzer-Elbauen" (DE 4140-304) sowie das europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (DE 4139-401) werden im Sinne gemeindeübergreifender Maßnahmen zur Fortentwicklung der Biotopvernetzung die hierfür erarbeiteten Fachplanungen durch den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht in Frage gestellt. Sie werden auf die jeweiligen Biotoparten ausgerichtete Entwicklungsgrundsätze und Ziele einvernehmlich zu berücksichtigen haben. Das Gleiche gilt in diesem Zusammenhang für die denkmalpflegerischen Fachplanungen.

Gemäß § 246a BauGB sollen anlässlich von Neubekanntmachungen des Flächennutzungsplanes die im § 5 Abs. 4a BauGB bezeichneten Gebiete nach Maßgabe dieser Bestimmung nachrichtlich übernommen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um überschwemmungsgefährdete Gebiete. Nach § 98a Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) sind überschwemmungsgefährdete Gebiete die Gebiete, die bei Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können. Hierunter fallen im vorliegenden Flächennutzungsplan alle Gebiete der Gemarkung außerhalb der Überschwemmungsgebiete gem. § 96 Abs. 2 WG-LSA.

3.2.2 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage

a) des primären Straßennetzes

Verkehrstechnisch ist die Stadt Wörlitz gut durch die westlich im Gemarkungsgebiet Vockerode verlaufende Bundesautobahn BAB 9 München-Berlin, mit einer 5 km vom Ortskern entfernten Anschlussstelle an das überregionale bzw. internationale Verkehrsnetz angeschlossen. Ferner kann über die Kreisstraße K 2042 Richtung Osten die Lutherstadt Wittenberg bzw. Richtung Süden die Stadt Oranienbaum erreicht werden. Die Kreisstraße K 2376 sichert nach Norden bei Fährbetrieb die Erreichbarkeit von Coswig (Anhalt).

Damit ist die Erschließung der Stadt Wörlitz grundsätzlich gut gewährleistet. Im Ergebnis der vor dem Hintergrund zunehmender Attraktivität des "Dessau-Wörlitzer Gartenreiches" sich entwickelnden Verkehrsbelebungen, auf der in der Ortslage geführten Kreisstraße, wird das Verkehrsaufkommen neben dem sogenannten Quell- und Zielverkehr wesentlich mit vom Durchgangsverkehr bestimmt.

Ortsumfahrungen oder anderweitige, entlastende Verkehrsmaßnahmen im Plangebiet des Flächennutzungsplanes werden auf Grund der sensiblen räumlichen Lage der Stadt Wörlitz gegenwärtig nicht über das bereits planfestgestellte Maß hinaus dargestellt.

b) des öffentlichen Personennahverkehrs

Die Gleisanlagen der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn stellen eine direkte Schienenverkehrsverbindung zwischen der Stadt Dessau und Wörlitz dar. Eine zukünftige Attraktivierung dieser Verbindung ist das Ziel der Stadt Wörlitz. Die historische Bahnverbindung zwischen Dessau und Wörlitz wurde unter Trägerschaft der Deutschen Bahn AG umfassend saniert. Ausgehend von der Erhaltung der Eisenbahnstrecke Dessau-Wörlitz wurde diese nach § 26 des Gesetzes zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahn an die DVV mbH (Dessauer Verkehrs- und Versorgungsgesellschaft) übertragen. Diese Bahn ist nicht nur wichtiges Denkmal der Industrie- und Kulturgeschichte der Region, sondern auch eine ökologische Alternative zum Individualverkehr und ohne Frage eine bereits heute deutlich wahrgenommene touristische Attraktion.

Darüber hinaus wird der öffentliche Personennahverkehr durch Linienbusse gewährleistet. Die in Oranienbaum und Wittenberg ansässigen Busunternehmen fahren die zentrale Haltestelle im Zentrumsbereich der Stadt im Straßenzug Neue Reihe an. Neben dem Linienverkehr besteht für den Landkreis ein Rufbussystem, welches sowohl werktags als auch an Sonn- und Feiertagen ein flexibles Angebot des ÖPNV bereit hält. Das Rufbussystem besitzt zunehmende Bedeutung für den Personentransport in ländlich geprägten Räumen wie dem Vorliegenden.

c) der Versorgungsnetze

Die im Gemeindegebiet vorhandenen und geplanten Versorgungsnetze (Eit-Leitungen, Abwasser usw.) beeinträchtigen die Siedlungsentwicklung nicht. Fragen der Sicherheitsabstände regeln im einzelnen die einschlägigen Bestimmungen. Sie werden ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein. Die Ergänzung und der Ausbau der Versorgungsnetze wird somit im Rahmen des Eigenbedarfs erfolgen.

Ferner ist auf die wachsende Rolle regenerativer Energien an dieser Stelle besonders hinzuweisen. Zur passiven Sonnenenergienutzung sollten neu hinzutretende bauliche Anlagen so strukturiert werden, dass die entsprechende Orientierung der Gebäude ermöglicht wird.

3.2.3 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes

Mittlerweile ist die Stadt Wörlitz eine vielfältig durch das Wohnen und Dienstleistungsgewerbe (hier: Tourismusgewerbe) geprägte Gemeinde. Der Bestand an Wohnnutzungen und deren Erhaltung bieten durchweg gute Aussichten zur Aufrechterhaltung der bestehenden Funktionsstruktur. Trotz des zur Kenntnis zu nehmenden Bevölkerungsrückgangs sind Ergänzungen aber auch hier in angemessener Größe möglich, gegebenenfalls auch in Verbindung mit privaten Dienstleistungen, fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen bzw. in punkto Naherholung/Freizeit.

Wesentlich ist dabei aber eine, sowohl mit den Belangen der Denkmalpflege, als auch mit den Nachbargemeinden abgestimmte Entwicklung, um Qualitäten und Auslastungen zukünftig tragfähig abzusichern. Die Erschließung und Besiedelung neuer Standorte muss unabhängig von der Nutzungsoption die Belange des Natur-, Landschafts- und Denkmalschutzes berücksichtigen und gegebenenfalls erkennbare Immissionskonflikte ausschließen.

3.3 Auswirkungen des sozioökonomischen Strukturwandels auf die räumliche Planung

Für den Bereich der räumlichen Planung werden die Veränderungen der Beschäftigungsstruktur erhebliche Bedeutung haben:

- Die Verschiebung des Beschäftigungsanteiles zu Gunsten nah orientierter Wirtschaftsbereiche und des Dienstleistungssektors begünstigt eine verstärkte Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten in verdichteten Siedlungsformen.
- Für Betriebe des produzierenden Gewerbes mit geringer Abhängigkeit von Transportkosten bieten sich die Chancen einer gegenläufigen Entwicklung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Standortansprüche dieser Betriebe an Boden-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitwerte erheblich steigen.
- Der Beitrag industrieller Arbeitsstätten zur Sicherung der Arbeitsplätze geht wesentlich zurück.

Die Planungsphilosophie der Stadt Wörlitz im Einklang mit den raumordnerischen Zielen greift diesen Ansatz entsprechend den Grundsätzen der Raumordnung folgerichtig auf und orientiert so auf die Symbiose zwischen der Bereitstellung von Potentialen für eine vielfältige tourismuswirtschaftliche Entwicklung und eines intakten Wohnumfeldes für die Beschäftigte dieser Standorte, wie auch der in den umliegenden Orten bzw. Städten ihr Einkommen erzielenden Bürger.

3.4 Strukturmodelle als Grundlage für das Planungskonzept

Die Entscheidung für Darstellungen im Flächennutzungsplan und ihrer räumlichen Ausdehnung ist bei der Diskussion zu Planungsalternativen durch Strukturmodelle eingeengt. Diese stellen prinzipielle Funktionszusammenhänge und Entwicklungsrichtungen dar und berücksichtigen u. a.:

- die Beachtung landespflegerischer (denkmalpflegerischer) und ökologischer Belange bei der Strukturierung der neuen Gemeindelandschaft. Durch ausgewiesene Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche sowie die Grundwassersituation wird die Entwicklung beeinflusst.
- über Abstufungen der zulässigen Nutzungen, Einschränkungen aus denkmalpflegerischer Sicht oder Abstandsflächen mit Blick auf den Immissionsschutz. Das Nebeneinander von Gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen ist dementsprechend zu regeln.
- wichtige Erschließungswege für den Tourismus, für Gewerbebetriebe und die Landwirtschaft, da hier verstärkt mit Schall-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen ist und auch eine übermäßige Verschmutzung der Wege nicht ausgeschlossen werden kann.
- die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, bei deren Beachtung die Kernbildung i. S. der Innenentwicklung zu fördern ist.

Die Stadt Wörlitz kann damit in ihrer traditionell mannigfaltigen, dörflichen Siedlungsstruktur gestärkt werden. Die Entwicklungsrichtung für zukünftige Wohn-, Misch- oder Gewerbliche Bauflächen und ggf. für Freizeitnutzungen orientiert sich u. a. an den o. g. Parametern. Sie sind bei der Darstellung neuer Bauflächen auch über die Darstellungen der angestrebten Flächennutzungsplanänderung hinaus für spätere Flächennutzungsplanänderungen zu beachten.

4. PLANUNGSKONZEPTE FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung der Planungskonzeption werden durch die vorgenannten Ordnungselemente, wie die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben gesetzt. Daraus abgeleitet werden von der Stadt Wörlitz folgende Entwicklungsleitlinien verfolgt:

- (1) Bereitstellung von Flächen zur integrativen Entwicklung der Siedlungsstruktur, Vorrang der Innenentwicklung (s. a. § 1a (e) Satz 1 BauGB),
- (2) Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung bereits bestehender Unternehmen,
- (3) Entwicklung der Einbindung in fremdenverkehrsrelevante Planungen, Freizeitnutzungen und Sport, im Hinblick auf die übergemeindlich abgestimmte Nutzungsverteilung im ländlichen Raum,
- (4) Sicherung der Bereiche mit wertvollem Grünbestand sowie deren Ergänzung und Vernetzung.

Die Grundlage für die Planung ist der Bestand. Die Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt, da so am Besten dem Rahmencharakter des Flächennutzungsplanes entsprochen wird. Der zweitgrößte Teil der besiedelten Flächen im Bereich der Ortslage ist wohnbaulich genutzt. In Folge dessen werden diese Flächen als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Dieses gilt auch für die nordöstlich der Stadt gelegenen Siedlung "Seespitze".

Planungsrechtlich ist die vorhandene Wohnbebauung mit der Bezeichnung "Siedlung Seespitze" dem sogenannten Außenbereich i. S. des § 35 BauGB zuzuordnen. Es wird eine Bauflächendarstellung in der Qualität einer Wohnbaufläche, in der Darstellung einer Sondersignatur (Überlagerung mit Bauschutzzone) vorgenommen. Dabei wird die Fläche eng auf die vorhandene Bausubstanz begrenzt. Mit der gewählten Darstellung im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan hängt, unabhängig von der Darstellung mit Sondersignatur (s. a. Kap. 4.8.3), wesentlich die künftige Entwicklung des Baugebietes ab.

Dabei ändert sich der Außenbereichsstatus zunächst nicht, aber die Darstellung als Wohnbaufläche eröffnet Möglichkeiten, die über die Bestandssicherung hinausgehen. Ein entsprechendes rechtliches Instrumentarium bietet der § 34 Abs. 4 BauGB mit der sogenannten Innenbereichssatzung. Im vorliegenden Fall käme bei einer engen Begrenzung der Darstellung, nur bezogen auf den vorhandenen Bestand, der im § 34 Abs. 4 BauGB genannte Satzungstyp Nr. 2, die sogenannte Entwicklungssatzung zur Anwendung. Die Alternative wäre eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. In diesem Fall genießen die vorhandenen Wohnhäuser lediglich Bestandsschutz; d. h. bauliche Veränderungen sind nur in einem begrenzten Umfang i. S. der Substanzerhaltung möglich. Langfristig zielt eine solche Darstellung auf eine Beseitigung der Gebäude und eine Nutzung der Flächen entsprechend der getroffenen Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Dieses stellt kein realistisches Szenario im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes dar.

Unter Würdigung aller Gesichtspunkte, insbesondere der Belange der Kultur- und Denkmalpflege, wird aufgrund der rechtmäßig entstandenen Bebauung i. S. der in der Rechtsprechung verankerten "normativen Kraft des Faktischen", eine auf den Gebäudebestand begrenzte Bauflächendarstellung dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegt. Daraus wäre dann eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zu entwickeln. In dieser Satzung könnten hinsichtlich

der Begrenzungen von Gebäudehöhen, überbaubaren Flächen u. ä. gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprechende Festsetzungen aufgenommen werden.

Die alte Ortslage und einige Erweiterungsbereiche der Stadt Wörlitz werden als traditionell und siedlungsstrukturell gewachsener Bereich im Rahmen der Planung als Potential für gemischte Nutzungen aufgegriffen, daher werden diese Gebiete als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Letzteres erklärt sich auch daraus, dass auf Grund des fortschreitenden Strukturwandels der Landwirtschaft Betriebe in diesem Bereich außerhalb der Ortslage im Außenbereich entstanden sind, sich dort verfestigt haben und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Dorfgebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung flächendeckend ausscheidet. Zudem geht es im Sinne der Erzielung einer belebten und perspektivisch noch stärker nachgefragten Innenstadt, um die Erweiterung von Nutzungsmöglichkeiten zur stärkeren Nutzungsmischung.

Im Übergang von überwiegend dem Wohnen zugeordneten Bereichen im Süden der Stadt sowie im Bereich Hainichtengasse und Horstdorfer Weg, sollen in den angrenzenden und sich stärker noch als bisher den Angeboten für den Fremdenverkehr öffnenden Bereichen, Gewerbe, Handel und Dienstleistungsnutzungen in dem Maße zunehmen, wie sich die Wohnnutzung reduziert. Das bedeutet, dass alternative, verträgliche Nutzungsformen zukünftig einen noch stärkeren Beitrag als heute zur Substanzerhaltung der historischen Baustrukturen der Stadt leisten sollen und dort, wo das Wohnen zeitgemäß nicht mehr etablierbar ist, dennoch die Erhaltung der historisch überkommenden Baustrukturen mit Alternativnutzungen ermöglicht werden. Dieses mischgebietstypische Nutzungsspektrum mit der Schwerpunktausrichtung tourismusadäquater Nutzungsformen, ist das Ziel der Stadt Wörlitz. In der verbindlichen Bauleitplanung wird entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu unterscheiden sein. Darüber hinaus sind im Gegenzug Gemischte Bauflächen mit niedrigeren Immissionsrichtwerten belegt, was wiederum die landwirtschaftliche Nutzung unterschiedlicher Wirtschaftsformen in unmittelbarer Umgebung der Ortslage begünstigt, sie in ihrem Bestand sichern hilft.

Die Sonderdarstellung der Gemischten Baufläche nördlich der Riesigker Straße, resultiert aus der Überlagerung mit einer fortgeltenden Bauschutzzone gemäß Kreistagsbeschluss des Kreises Gräfenhainichen aus dem Jahre 1977. Die Begründung der Bauschutzsatzung ist als Anlage dieser Begründung beigefügt (s. a. Kapitel 4.8.3).

Die so getroffene grundsätzliche Bauflächenabgrenzung nimmt auf den siedlungsstrukturell absehbaren Wandel im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes Bezug und stellt unter städtebaulichen, wie immissionsschutzseitigen Bewertungen das gewollte Siedlungsgefüge dar. Dabei stehen immer die Chancen lokal vorstellbarer Entwicklungen, hinsichtlich verträglicher und wirtschaftlich sinnvoller Grundstücksnutzungen im Vordergrund. Die baulich-räumlichen Angebote hierzu wurden daraufhin eingehend untersucht.

Der bestehende Gewerbestandort im Südosten der Stadt Wörlitz wurde in seinem Bestand dargestellt. Im Bereich von Nachbarschaftssituationen zu Wohnbauflächen ist von mischgebietstypischen Immissionsverhalten auf den entsprechenden Flächen auszugehen. Wesentlich ist hier, dass das Wohnen auf diesen Flächen nicht zusätzlich Raum erlangt.

Besondere Nutzungen, wie z. B. im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes für den Bereich der alten Domäne angedacht; oder der Reiterhof nordwestlich angrenzend an den Großparkplatz, sind im Grundsatz als Sonderbauflächen (S) mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

Für Wörlitz sind ferner stadtsanierungsspezifische Belange (Rahmenplan "Sanierung historischer Ortskern") sowie die, in Bezug auf die Blockbebauung im Bereich der Bahnhofsstraße zu berücksichtigenden Auswirkungen, der Veränderungen der Wohninfrastruktur zu berücksichtigen.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen und Flächen für Gemeinbedarf werden nicht separat im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie verstehen sich als im Bereich der Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen integriert und zulässigerweise hier als etabliert anzusehende Nutzungen.

Verkehrsflächen (klassifizierte Straßen) werden erfasst und dargestellt. Nachrichtlich übernommen sind Anlagen der technischen Infrastruktur, einschließlich der zugehörigen Leitungen, bestehende Landschafts- und Naturschutzgebiete, Biotop- und Naturdenkmale, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen und denkmalgeschützte Bereiche bzw. Einzeldenkmale nach Landesrecht.

Neben Waldgebieten und Flächen für die Landwirtschaft werden im Flächennutzungsplan bestehende und geplante Grünflächen dargestellt. Die Grünflächen mit besonderen Nutzungen werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung (z. B. Friedhof, Sportplatz) bezeichnet. Da für die Stadt Wörlitz auch in angemessenem Umfang bauliche Erweiterungsflächen dargestellt werden, finden sich zur Freiraumentwicklung auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Ausgehend vom Bestand und unter Berücksichtigung der oben angesprochenen Ordnungselemente, der Zielvorstellungen der Stadt Wörlitz und der landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, werden im Flächennutzungsplan i. d. Fassung der 1. Änderung Flächen für Ortserweiterungen und die im Ergebnis eines "Ortsumbauprozesses" zu erwartenden Entwicklungen insgesamt reduktiv dargestellt. Die genauere Betrachtung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen unter dem Aspekt der Einwohnerentwicklung erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

Gesamtlächendarstellung (in ha) – Gesamtfläche FNP 2.850,68 ha

Flächendarstellung	Flächenanteil in ha	Flächenanteil in %
Wohnbauflächen	22,65	0,80
Gemischte Bauflächen	31,76	1,11
Gewerbliche Bauflächen	2,78	0,10
Sonderbauflächen	2,61	0,09
Bahnflächen	0,67	0,02
Flächen für Wald	983,49	34,50
Flächen für die Landwirtschaft	1.459,02	51,18
Grünflächen	114,73	4,02
Wasserflächen	219,99	7,72
Verkehrsflächen ¹⁰	12,16	0,43
Versorgung	0,82	0,03
Gesamt in ha / %	2.850,68	100,00

Beabsichtige Bauflächenneudarstellungen (ha)¹¹

Gemeinde	W	M	G ¹²	S
Wörlitz	-12,32	-3,32	0	-1,98
	zzgl. Ortsumbaugebiet ¹³			
	1,20			
Gesamt¹⁴	-21,10%	-35,85%	0,00%	-43,14%

Bei Werten in ha für die Bauflächen ist von ungefähren Werten auszugehen; die Zahlen sind im Maßstab des Flächennutzungsplanes (M 1 : 10 000) in der Zeichnung ermittelt worden.

¹⁰ ohne Flächenberechnung Bedarfsparkplatz 2,88 ha

¹¹ absolut gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan (April 1992), ohne neu bewertete Bestandsflächen (W und M) im Ergebnis der Vor-Ort-Aufnahme, Bauflächenneuausweisungen/ Bilanzierungen sind Gegenstand der Kap. 4.2.2/4.2.3

¹² Neubewertung, keine Neuausweisung

¹³ als Rückbau- und Aufwertungsgebiet, mit Wohnungsbestand, ohne einbezogene ausschließlich grünräumlich geprägte Bereiche

¹⁴ ohne Reduktion Ortsumbaugebiete, hierzu Kapitel 4.2.2 / 4.2.3

4.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist insbesondere die Betrachtung der Einwohnerentwicklung bedeutsam. Aus diesem Grund wird im Folgenden versucht, eine Prognose zur Einwohnerentwicklung der Stadt Wörlitz, unter Betrachtung vorhandener Untersuchungen abzugeben.

Alle Trends deuten darauf hin, dass sowohl auf Landes-, Kreis- und lokaler Ebene die Bevölkerungszahl in den Folgejahren rückläufig sein wird. Obwohl die Lebenserwartung steigt und – wie bereits spürbar - künftig wieder auch etwas höhere Geburtenraten erwartet werden, wachsen die Sterbeüberschüsse an. Die negative natürliche Entwicklung beeinflusst somit die Bevölkerungsentwicklung auch in Wörlitz wesentlich. Mit wanderungsbedingtem Bevölkerungszuwachs ist dagegen nicht übermäßig zu rechnen. Stark verändern wird sich künftig der Altersaufbau der Bevölkerung. Die sinkenden Kinderzahlen im Verhältnis zum starken Zuwachs an Personen im höheren Lebensalter lassen damit auch das Durchschnittsalter im Plangebiet ansteigen. Resultierend ergeben sich neue qualitative Anforderungen an eine nachhaltige, barrierefreie Stadtentwicklung auf öffentlicher, wie privater Seite.

Das statistische Landesamt des Landes Sachsen-Anhalt hat die Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt für den Zeitraum bis 2020 heraus gegeben. Danach wird die Bevölkerung im Landkreis Wittenberg bis zum Jahr 2020 um weitere 22,1 % zurück gehen und die heute bestehende, erkennbar rückläufige Tendenz sich somit fortsetzen. Die darüber hinaus bereits vorliegende Prognose bis 2025 bleibt an dieser Stelle unberücksichtigt, da die Kreisneugliederung hier bereits Bestandteil ist. Im Sinne der Prognosekontinuität wird somit der historische Flächenbezug zum Landkreis Wittenberg beibehalten.

Für die Stadt Wörlitz selbst führt das Statistische Landesamt keine Bevölkerungsprognose für den Betrachtungshorizont des Flächennutzungsplanes. Demzufolge ist es erforderlich, den Verlauf der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 10 Jahren zu analysieren und diesen ins Verhältnis zur Landkreisprognose zu setzen. Im Ergebnis der Sichtung der vorliegenden Daten, besteht somit die wesentliche Aufgabe darin, zu erkennen, in welchem Maße die einzelnen Komponenten (natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen) am Gesamtergebnis der Bevölkerungsentwicklung, das heißt am Wachstum oder der Abnahme der Bevölkerung teilhaben.

Da Prognoseergebnisse methodisch bedingt, mit einem wachsenden Zeitraum immer unschärfer werden, ist stets auch eine gewisse Fehlerbreite anzunehmen, in der das Eintreffen gleich wahrscheinlich ist. Entsprechend wird in den folgenden Abschätzungen von einer Einwohnerzahl für 2020 von 1.313, bei einer Fehlerbreite von rd. +/- 5% ausgegangen, was eine Spannbreite von rd. 1.247 bis 1.379 Einwohnern im Jahr 2020 ergibt. Somit sind die Aussagen zu vorliegendem Flächennutzungsplan in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung in Wörlitz mit einem gewissen Maß an Vorsicht getroffen worden, obwohl sie sich dennoch an langfristigen Verlaufsmustern, die durchaus auch auf die Stadt Wörlitz übertragbar sind, orientieren:

Der Trend zu niedrigen Kinderzahlen dürfte fortbestehen und auch der Altersprozess dürfte sich, bezogen auf die Bevölkerungsstruktur, fortsetzen (insbesondere Zunahme der Bevölkerung im Seniorenalter verstärkt ab 2025). Dieser Sachverhalt lässt sich wie vorbenannt, sowohl aus der Bevölkerungsstatistik von Wörlitz als auch aus der landkreisbezogenen und letztlich landesweiten Entwicklung ablesen. Mit einer natürlichen Bevölkerungszunahme ist daher für die Gemeinde insgesamt nicht zu rechnen. Setzt sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unverändert fort, d. h. bleibt es bei einer in geringem Maße degressiven Abwanderungsrate und verbleibt das Geburten-/Sterbesaldo ebenso auf niedrig degressivem Niveau, kann von einer annähernd linearen Bevölkerungsabnahme ausgegangen werden und die Stadt Wörlitz wird somit im Mittel im Jahr 2020 noch rd. 1.313 Einwohner haben. Damit hat die Stadt Wörlitz im Zeitraum zwischen 1990 und 2020 rund ein Drittel aller Einwohner verloren.

Es ist erkennbar, dass in Wörlitz z. Zt. noch weniger Kinder geboren werden als im regionalen Durchschnitt. Die Tendenz ist jedoch leicht steigend (rd. 20% der Bevölkerung im gebärfähigen Alter, gegenüber rd. 21% in der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel). Der Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung liegt somit auch im Jahr 2020 noch deutlich höher als der Landeswert, wird sich jedoch mit der Verrentung der geburtenstarken Jahrgänge etwa ab 2025 weiter zu Ungunsten einer ausgewogenen Bevölkerungsverteilung verschieben, wobei sich erst dann offensichtlich der fehlende Nachwuchs bemerkbar machen wird. Der leichte Geburtenanstieg und die höhere Lebenserwartung führt zu einem Sterbeüberschuss, den die anziehenden Geburten, wie bereits erwähnt, auch in der Stadt Wörlitz nicht annähernd auszugleichen vermag.

Allerdings wurde gerade in den letzten Jahren die Einwohnerentwicklung in Wörlitz auch maßgeblich durch das Wegbrechen von Arbeitsplätzen am Ort und im Umfeld, hier insbesondere durch die Aufgabe des Kraftwerkstandortes Vockerode sowie der ebenso hier ansässigen Gewächshausanlage beeinflusst. Das dadurch hervorgerufene negative Wanderungssaldo wird sich erkennbar mittelfristig stabilisieren. Das bedeutet, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanung auch davon ausgegangen wird, dass durch die bereits eingeleiteten wirtschaftspolitischen Maßnahmen Chancen bestehen, dass künftig wieder in Wörlitz und der näheren Umgebung mehr Menschen ihren Lebensunterhalt verdienen können. Das bedeutet konkret, dass die zur Zeit in Wörlitz angesiedelten 149 klein- und mittelständigen Unternehmen mit gegenwärtig 309 sozialpflichtigen Arbeitnehmern (Stand: 30.06.2006) aus Sicht der Gemeinde ein noch ausbaufähiges Potential darstellen, die Gemeinde in wirtschaftlicher und damit auch bevölkerungsbezogener Hinsicht zu stabilisieren. Die touristische Entwicklung des "Dessau-Wörlitzer Gartenreiches" spielt dabei sicherlich eine zentrale Rolle, aber auch die Frage der vorstellbaren Entwicklung des Altstandortes des "Kraftwerkes Vockerode" und dessen Umfeld.

Auch Einrichtungen des Tourismus, im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des kulturellen Angebotes im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich", können ebenfalls Impulsgeber einer teils räumlich-wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung sein. Damit setzt sich der prognostizierte Bevölkerungsrückgang, auf

Grund der spezifischen Situation der Stadt, zusammen aus einem angenommenen Bevölkerungsrückgang von rd. 18%, auf Grund der demografischen Entwicklung, im Rahmen des sich seit 2001 abzeichnenden Trends gleichbleibender Kontinuität des Bevölkerungsrückgangs, in Verbindung mit dem wirtschaftlichen Potential der Stadt und des Umfeldes. Letzteres meint insbesondere das Gewerbeflächenpotential der Nachbargemeinde Vockerode, welches in der Lage, ist das Arbeitsplatzangebot im Umfeld nachhaltig zu beeinflussen; ebenso wie tourismusorientierte Projekte im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des "Dessau-Wörlitzer Gartenreichs" in der Lage sind, weitere positive Impulswirkungen der Stadt zu geben.

Das derzeitige Angebot an vorhandenen und potentiellen Wohnnutzungen (FNP in der Fassung von 1992) ist für den angenommenen Horizont zur Bevölkerungsentwicklung zu umfangreich. Mit maßstablicher Fortentwicklung in Teilbereichen der Ortslage, auch unter Einbeziehung von Aspekten stadtbauadäquater Maßnahmen, kann durch Reduktion bzw. bauformbezogene Anpassungen des Angebotes, hin zu einem marktverträglichen Leerstand (< 10%) regulierend auf die Baulandpreise eingewirkt werden, so dass die Stadt weiterhin ein attraktiver Wohnstandort, auch für den Einfamilienhausbau bleibt. Damit setzt die Stadt Wörlitz ganz klar auf die Weiterprofilierung als Wohnstandort, im Zusammenhang mit einer, im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes erwartbaren, positiven gewerblichen Eigenentwicklung. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt dies.

Dennoch ist durch die o. g. Faktoren prognostisch nicht von einem Zuzug nach Wörlitz auszugehen, der die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Größenordnungen (> 5%) entscheidend mitbestimmen wird.

4.2 Zukünftige Wohnstandorte / Siedlungsentwicklung

Der regionale und lokale Wohnungsmarkt wird von Angebot und Nachfrage bestimmt. Der Wohnungsbedarf lässt sich aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ableiten. Er ergibt sich aus der durchschnittlichen Wohnungsbelegung, der Wohnfläche je Einwohner und dem Ersatzwohnbedarf. In Abhängigkeit von den differenzierten Wohnungswünschen und den finanziellen Möglichkeiten der Haushalte entsteht so eine marktwirtschaftliche Wohnungsnachfrage. Dem steht ein konkretes Wohnungsangebot gegenüber, dass sich nach Größe, Ausstattung, Bauform und Wohnumfeld unterscheidet. Durch Abrundungs- und Neubaupotentiale findet auch hier eine Entwicklung statt.

Die Neustrukturierung der Wohnstandorte, einschließlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, erfolgt unter folgenden Gesichtspunkten:

1. Ergänzung/Abrundung bestehender Wohnstandorte, die günstige Erschließungsvoraussetzungen besitzen; Entwicklung der Siedlungsbereiche im Rahmen der Grundsätze ländlicher Ortsentwicklung, unter den Gesichtspunkten der Ortsstruktur und Ortsrandausbildung und reduktiver Inanspruchnahme freier Landschaft,

2. Entwicklung des Siedlungsbereiches unter Reduzierung im Geschosswohnungsbau (stadtumbauadäquat)
3. Sicherung und Neuordnung wertvoller innerörtlicher Freiflächen,
4. Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen, die für die Natur und den Landschaftsschutz wertvoll sind,
5. Nachnutzung von Flächen aus infrastruktureller oder sonstiger Vornutzung.

4.2.1 Entwicklungsleitlinien

1. Die Entwicklungsziele, die im Rahmen der Sanierungsrahmenplanung grundlegend formuliert wurden, sind zeitgemäß und konsequent in der ortsbezogenen Entwicklung umzusetzen.
2. Ortsrandlagen sind zu arrondieren bzw. in ihrer Prägnanz zu stärken.
3. Einzelne Flurstücke sind zusammenhängend zu erschließen, Restflächen sind zu vermeiden.
4. Auf die Berücksichtigung von Baulücken und vormals gärtnerisch genutzter Flächen, die im Interesse einer wirtschaftlichen Entwicklung bebaut werden könnten, ist unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Kultur- und Denkmalpflege zu achten.
5. Das Ortsbild darf nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Als wichtige Rahmenbedingung ist der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt in der derzeit geltenden Fassung zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden folgende Leitlinien verfolgt, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- In den freiraumnahgelegenen Wohnbereichen ist die Zugänglichkeit zu den Erholungsflächen des "Dessau-Wörlitzer Gartenreiches" dauerhaft zu gewährleisten (barrierefrei und behindertengerecht). Für den alten Ortskern von Wörlitz respektive dessen stadträumliche Übergänge sind Planungen für die Sicherung als Wohn- und Tourismusstandort, vor allem im Zusammenhang mit der Stadtsanierung erforderlich. Gleiches gilt für die Stärkung als Gewerbe-, Kultur- und Dienstleistungsstandort.
- Auf den Immissionsschutz gegenüber den bestehenden Betrieben und der durch die Stadt verlaufenden Verkehrsverbindungen (klassifizierte Straßen, ruhender Verkehr) ist zu achten. Hierauf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verstärkt einzugehen sein.

4.2.2 Wohnbauentwicklungsflächen

Der vorliegende Flächennutzungsplan prognostiziert den Wohnungsbaubedarf bis 2020 und versucht, unter Beachtung der gesamtgemeindlichen Belange in seinen Darstellungen dieser Zielstellung zu entsprechen. Hierzu werden die Eingangsgrößen der gemeindlichen Statistik (Statistikstelle Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel) und die Angaben des Mikrozensus' des Statistischen Landesamtes zur prognostischen Berechnung verwendet und die Zielstellung der Wohnraumreduzierung auf 2020 projiziert.

Seit 2001 ist ein an quantitativer Konstanz gewinnender Prozess rückläufiger Bevölkerungsentwicklung erkennbar. Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist mit der Fortsetzung dieses Trends in linearer bzw. leicht degressiver Form zu rechnen. Dennoch muss es Aufgabe der Flächennutzungsplanung sein, der Stadt und ihrer Bevölkerung ausreichende und attraktive Wohnbauflächen bereit zu stellen.

Auch wenn heute noch der Anteil der Senioren unter dem Landesdurchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt liegt, wird dieser weiter leicht ansteigen und hauptsächlich dann in verstärktem Maße spürbar werden, wenn die Abwanderung jüngerer Einwohner bzw. der im arbeitsfähigen Alter anhalten würde. Hierdurch wird es jedoch keine nennenswerte Abnahme der Haushalte, sondern eher eine Zunahme verminderter Haushaltsgrößen geben, was absolut gesehen aber dennoch eine Abnahme der benötigten Wohneinheiten entspricht. Hinzu tritt, dass trotz der benannten Einwohnerreduzierung die Zahl der Arbeitslosen nur marginal schwankt und im Grundsatz konstant bleibt.

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich die Tatsache zu erwähnen, dass künftig sich die Ansprüche der Mieter an ihre Wohnung weiter erhöhen werden, jedoch einschränkend angemerkt werden muss, dass konkurrenzfähige und zeitgemäße Wohnstandards auch eine entsprechende Kaufkraft der Bevölkerung bedingen. Somit ist in Zukunft von einer anhaltenden Nachfrage nach lagegünstigen Wohnungen mit guter Ausstattung und relativ niedrigen Mieten auszugehen, während unsanierte oder ungünstig geschnittene Wohnungen zunehmend mit Vermietungsproblemen konfrontiert sein werden. Deswegen sollte für den Bevölkerungsanteil mit geringen Einkommen, entsprechend den Erfahrungen mit anderen Kommunen ähnlicher Größe, Wohnungen, insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus entlang der Bahnhofstraße, von umlagefähigen Modernisierungen in Teilen ausgenommen werden. Vor allem 3- und 4-Raum-Wohnungen zu 2,50 € - 3,00 €/m² werden von den Haushalten benötigt, deren Einkommen unter den bzw. im Bereich der Sozialhilfe und ALG II-Sätze liegt.

Bei den sich in Eigenheimbauwünschen quantifizierbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist ein gewisses Sättigungsmaß eingetreten, vor dessen Hintergrund es gilt, die noch bestehenden Nachfragepotentiale siedlungsräumlich effizient verteilt zu lenken. Da eigentümerge nutzte Wohneinheiten tendenziell größer als mietergenutzte sind und die Eigentumsnachfrage mehr auf Eigenheime (1-2 Familienhäuser) mit ihrem spezifisch größeren Baulandbedarf gegenüber denen auf (Stockwerks-) Eigentumswohnungen zielt, bedarf der Angleichungsprozess eines entsprechend bemessenen Angebotes an Wohnbauland in entsprechender Qualität. Hier sieht der Flächennutzungsplan in entsprechendem Umfang Bereiche vor, nicht um lediglich einer Abwanderung der Bevölkerung in weiter umliegende Gemeinden entgegen zu wirken, sondern um im Bewusstsein der internationalen, kulturellen Bedeutung der Stadt zur attraktiven Entwicklung der Region beizutragen.

Aus aktuellen eigenen Erhebungen ist ersichtlich, dass gegenwärtig 49 marktrelevante Wohneinheiten (WE) in der Stadt Wörlitz leer stehen. Das sind rd. 6% aller marktrelevanten Wohnungen in Wörlitz, im Leerstand relativ gleichmäßig

über die Ortslagen verteilt. Dieser Wert liegt bei dem als marktregulierend bzw. technische Reserve zu bezeichnenden, akzeptierten und benötigten Leerstand für Sanierungsmaßnahmen, Umzugsreserven und dgl.. Auf Grund der Wohnungszuschnitte in den Blockbauten an der Bahnhofstraße weist der Leerstand wie vorbenannt, keine signifikanten, quantitativen Unterschiede auf und verteilt sich im Rest auf die in traditioneller Bauweise errichteten Gebäude der Ortslage.

Setzt sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wie oben benannt fort, wird auf Grund des Einwohnerrückgangs bis 2020 ein weiterer Anstieg um 82 leerstehende Wohnungen zu verzeichnen sein. Im Gegensatz dazu würden rd. 57 Wohneinheiten, auf Grund sich veränderter Haushaltsgrößen benötigt werden (Zunahme von 1-Personen-Haushalten). Damit wären in der Summe bei unveränderter Bebauungsstruktur im Jahre 2020 ca. 73 marktrelevante Wohneinheiten leer. Gleichzeitig kamen aber auch real in den vergangenen fünfzehn Jahren durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Jahr für Wörlitz hinzu.

Stellt man nunmehr in Rechnung, dass die Haushaltsgröße von 1,9 Einwohner/WE für 2020 auf Grund der ländlich-verstädterten Bewohnerstruktur als zielgebend angesehen wird, resultieren bei 691 verbleibenden Wohneinheiten 1.313 Einwohner. Ergänzt man hierzu den konservativ als gleichbleibend unterstellten Wohnungsneubau von 1 Wohneinheit pro Jahr für diesen Zeitraum, mit ebenso dieser durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Einwohner/WE, so beträgt der Anteil der neugebauten, bewohnten WE in 2020 in der Summe 14 Baufertigstellungen, welche in der Anzahl der bewohnten WE 2020 enthalten sind.

Die durchschnittliche Wohnungsbelegung in Wörlitz beträgt im Jahr 2005 nach dem Mikrozensus für Gemeinden < 2.000 Einwohner 2,39 Personen. Die tatsächliche Belegung der Wohnungen in der Stadt Wörlitz ergibt davon abweichend einen Wert von 2,07 Personen (leerstandsbereinigt). In der Prognose wird auf Grund der benannten Rahmenbedingungen konservativ ein Wert von rd. 1,9 Einwohner pro WE im Jahr 2020 angenommen. Bei Umsetzung der getroffenen Annahmen ergibt sich für die Stadt Wörlitz im Jahre 2020 ein Wohnungsbedarf von rd. 691 WE. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Planansätze zur Wohnbauflächenentwicklung:

822 WE als Ausgangswert für 2006 (davon ca. 49 WE Leerstand)

Wörlitz	Einw.-Zahl 31.12.2006	Abnahme in %	Abnahme Einwohner	Einw.-Zahl 2020	Abnahme in WE ¹⁵
	1.601	rd. 18	288	1.313	82
	bewohnte WE 2005 ¹⁶			bewohnte WE 2020	Zunahme bewohnte WE 2006 ¹⁷
	773			691	57

Auch wenn davon auszugehen ist, dass nicht jede marktrelevante, in der Stadt Wörlitz derzeit leer stehende Wohnung tatsächlich marktbeeinflussend wirkt, so zeigt oben stehende Tabelle doch, dass aus den gegenwärtig 773 bewohnten Wohneinheiten, welche in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Stadt Wörlitz anzutreffen sind, 691 WE werden sollen.

Für die Haushaltsgröße von 1,9 Einwohner/WE im Jahr 2020 resultieren also 1.313 Einwohner. Für diese Einwohnerzahl ist für das Jahr 2020 eine Wohnflächenversorgung von 43 qm je Person¹⁸ zu prognostizieren. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße, wie oben benannt, hauptsächlich im Ergebnis des Verhältnisses Zu- und Abwanderung, Sterberate und Geburtenrate auf 1,9 EW pro WE im Jahr 2020 sinkt (entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 57 WE), wird eine Wohnbauflächenbereitstellung für die dann erwartbare Bevölkerungszahl (zzgl. einer angemessenen Dispositionsreserve) notwendig. Hieraus ergibt sich für die Stadt Wörlitz ein Bedarf für das Jahr 2020 von rd. 691 bewohnten WE.

	EW 2006*	WE 2006* bewohnt	EW/WE 2005	EW 2020	WE 2020 bewohnt	EW/WE 2020
Wörlitz	1.601	773	2,07	1.313	691	1,9

* 31.12.2006

Im Hinblick auf das Reduzieren von Wohneinheiten zieht die Stadt Wörlitz anteilig ihre Bestände in Blockbebauung in Massivbauweise entlang der Bahnhofstraße in Betracht, darüber hinaus gibt es ein nicht zu unterschätzendes Umnutzungs- und Zusammenlegungspotential gerade in der Bausubstanz des 19. und frühen 20. Jahrhundert. Um den Leerstand gesamtgemeindlich bis 2020 unter 10% zu halten, wird es erforderlich, in diesen Marktsegmenten rd. 30 Wohneinheiten als absolute Reduzierung vom Markt zu nehmen. Der Ansatz der Flächennutzungsplanung geht im Sinne einer maßstäblichen Umstrukturierung über diesen Ansatz hinaus und formuliert folgende Ziele bis 2020:

¹⁵ WE – Wohneinheiten, verringert durch Einwohnerrückgang, bezogen auf eine mittlere Haushaltsgröße von 1,9 Personen pro Haushalt im Jahre 2020 (konservativer Ansatz)

¹⁶ abzgl. 49 leer stehende WE

¹⁷ zusätzlich benötigte WE auf Grund der sich verändernden Haushaltsgrößen von 2,07 auf 1,9 Einwohner/WE

¹⁸ BBR, Raumordnungsprognose 2020

1. Der Rückbau im Rahmen des "Ortsumbaus" vollzieht sich hauptsächlich im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Eine Auflösung des Siedlungskörpers in einzelne, nicht mehr strukturbildende Elemente wird in diesem Bereich ausgeschlossen.
2. Ersatzbebauungen für den Entfall des Geschosswohnungsbaus sind entsprechend dem vorgeprägtem Maßstab als Ein- und Zweifamilienhäuser im relevanten Bereich des Ortsumbaus neben der Option von Wohnungszusammenlegungen das Leitziel zur zukünftigen Gestaltung der in Rede stehenden Flächen.
3. Ergänzungsbebauungen (Baulücken) in den bestehenden städtischen Lagen, z. B. Horstdorfer Weg, Bergstückenweg bzw. Grabengasse sowie im Baugebiet südlich der Riesigker Straße, führen zur Erschließung zusätzlicher innerörtlicher Wohnbauflächen.
4. Nicht jede, die für eine bauliche Ergänzung möglichen Freiflächen in innerörtlichem Kontext wird für eine Ergänzungsbebauung in Anspruch genommen. Die Hervorhebung vorhandener landschaftlicher/denkmalpflegerischer Elemente führt bei Freihaltung von Bebauung zur Kontrastierung und Differenzierung in einzelnen Ortsbereichen, wodurch eine Stärkung der Identität der Siedlungsstrukturen, aber auch des Ortsbildes insgesamt erreicht wird.

Die oben genannten Ziele führen zu siedlungsräumlichen Maßnahmen, deren Leitbild das Gleichgewicht aus zu erzeugender urbaner Dichte und Geschlossenheit und Bewahrung traditioneller, landschaftlicher Einflussnahme i. S. des Hereinwirkens angrenzender Elemente der Flur sein könnte. Das setzt im gemeindlichen Entwicklungsprozess eine gleichzeitige Stärkung städtebaulicher und landschaftlicher Elemente voraus.

Das heißt, hochbauliche und landschaftsgestalterische Maßnahmen stehen in einem direkten integrativen Zusammenhang und sind in der Lage, das Besondere des künftigen Wohn- oder Arbeitsortes heraus zu stellen, somit Qualitätsmaßstab für die Verpflichtungen aus dem UNESCO-Welterbe, wie auch im perspektivisch noch härter werdenden, interkommunalen Wettbewerb zu sein.

Für den Flächennutzungsplan wird somit in Folge des "Ortsumbaus" und der damit verbundenen Neustrukturierung der betreffenden Flächen, die Kategorie eines "Rückbau- und Aufwertungsgebietes" dargestellt. Die Bezeichnung Wohnbaufläche: Rückbau- und Aufwertungsgebiet – Aufwertungsmaßnahmen vorrangig durch Wohnungszusammenlegung und Neubau individueller Wohnformen und Wohnumfeldgestaltung – ist Ausdruck einer deutlichen Reduzierung des Wohnungsangebotes in diesem Bereich.

Mit der Darstellung der vorbenannten Kategorie im Flächennutzungsplan wird das planerische Ziel der Stadt Wörlitz zur prinzipiellen Ordnung des Grund und Bodens in dem entsprechenden Bereich hinreichend klargestellt. So geht die Stadt Wörlitz davon aus, dass Fehlinvestitionen im betreffenden Bereich künf-

tig vermieden und ggf. eine verbindliche Bauleitplanung zur vertiefenden Steuerung des Umstrukturierungsprozesses ableitbar vollzogen werden kann.

Die Wohnbauflächen dieser Kategorie stellen dabei die Geschosswohnungsbauten, in traditioneller Bauweise errichtet, entlang der östlichen Seite der Bahnhofstraße dar. Die hier auf Grund des vorhandenen Leerstandes und anzutreffenden Sanierungsgrades mögliche Reduzierungsumfang von Wohneinheiten wird durch die Stadt Wörlitz mit bis zu 20 % eingeschätzt. Diese Annahme geht davon aus, dass bei den 3-geschossigen Baukörpern über mögliche Grundrissveränderungen ein gewisses Umstrukturierungspotential ausgeschöpft wird, welches geeignet ist, zukünftig nachgefragte Wohnsituationen, auch für ein älteres Mieterklientel, bereit zu stellen. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt dies entsprechend.

Neben der vorbenannten Wohnbaufläche im Sinne des Ortsumbaus werden weitere wohnbaulich zu nutzende Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Es handelt sich hierbei um einen wesentlich reduzierten Teil des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1 "Riesigker Straße" der Stadt Wörlitz, der bisher noch keine anteilige Wohnbebauung, im Sinne des avisierten Planungsrechtes erfahren hat. Damit sind die hier vorhandenen Baupotentiale im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes als Neuausweisung zu berücksichtigen.

Die Neuausweisung von Gemischten Bauflächen wird restriktiv gehandhabt, da die Erfahrung zeigt, dass die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Durchmischung selten ausgeführt wird. Die Bereiche entwickeln sich oft entweder als Wohngebiete oder als Gewerbegebiet. Insofern werden als Gemischte Bauflächen nur der Bestand, einschließlich deren Erweiterungspotential in Form von Baulücken, welcher die Kriterien gemäß Baunutzungsverordnung erfüllen kann, dargestellt. Das bedeutet, dass auch wenn der gegenwärtige Nutzungsbestand dieses nicht zwingend erfordert, die Darstellungen bspw. im Hinblick auf verstärkte touristische Nutzungen (Beherbergungen) im Plangeltungsbereich als Gemischte Bauflächen vorgenommen werden. In diesem Sinne wurden die dargestellten Gemischten Bauflächen bewertet, so dass sie sich nunmehr in ihrem Umfang so darstellen, dass sie aus Sicht der Stadt Wörlitz geeignet sind, die städtebauliche Entwicklung in den jeweiligen Teilbereichen positiv zu beeinflussen.

Explizit anzusprechen ist hierbei eine Erweiterung der Gemischten Bauflächendarstellungen nördlich der Gewerblichen Baufläche am Bergstückweg. Durch die Hinzunahme dieses Flächenanteils kann sich die Wohn- und Arbeitsstättennutzung mit positiver Perspektive vollziehen, wenngleich nicht auszuschließen ist, dass in Abhängigkeit von der beabsichtigten Entwicklung verbindliches Baurecht hier nur durch eine städtebauliche Satzung nach BauGB erreicht werden kann.

Letzteres gilt auch für die im Südwesten der Angergasse hinzugenommene kleine Baufläche, angrenzend an den hier vorhandenen Bestand. Dieser Flächenbereich, welcher derzeit als Ruderalbrache anzusprechen ist, bietet sich im vorliegenden Fall zur Auffüllung der Ortslage an, ist jedoch auch aus gegenwärtiger Beurteilung dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern gilt hier die

gleiche Verfahrensweise wie vorstehend für die ergänzend hinzutretenden Wohnbauflächen an der Riesigker Straße ausgeführt.

Weitere Gemischte Bauflächen werden im Plangeltungsbereich nicht neu definiert, um insbesondere in Bezug auf die gewachsenen wohnräumlichen Strukturen keine nutzungsbezogenen Spannungen zu präjudizieren.

Zu den vorgenannten Potentialen lassen sich zudem optionale Bebauungsmöglichkeiten in Form von Lückenbebauung, vornehmlich entlang der Grabengasse und im Bergstückenweg benennen, welche im Kapitel 4.2.3 in Ansatz gebracht werden.

Im Saldo der Bauflächenneuausweisungen wird deutlich, dass die Reduktion der Wohnbauflächen, die der neu hinzutretenden Wohnbauflächen überwiegt, so dass es, zuzüglich der erfolgten Neudefinition von Gemischten Bauflächen gegenüber dem bis dato wirksamen Flächennutzungsplan, insgesamt zu einer reduktiven Planaussage in dieser Hinsicht kommt.

4.2.3 Überschlägiger Flächennachweis

Es ist davon auszugehen, dass die in der Stadt Wörlitz neu zu errichtenden Wohneinheiten überwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen werden. Dies entspricht der Nachfrage.

In der nachstehenden Tabelle sind die beabsichtigten o. g. Flächenneuausweisungen für Bauflächen aufgeführt (s. a. Kap. 4.2.2). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Satzungen nach BauGB werden Regelungen über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Belange des Schutzes und der Pflege von Boden, Natur und Landschaft, im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG zu treffen sein.

Überschlägiger Flächennachweis zur Wohnbauflächenentwicklung

Gemeinde	Gebietskategorie	BBL ¹⁾ in m ²	NBL ²⁾ in m ²	WE ³⁾
Wörlitz	M ⁴⁾	5.570	4.178	+5
	W ⁵⁾	-2.408	-1.806	-30 ⁷⁾
	W ⁶⁾	16.950	12.713	+18

1) BBL: Bruttobauland, entsprechend der Neubau-/Ortsumbaustandorte (Kap. 4.2.2)

2) NBL: Nettobauland, entspricht Bruttobauland abzgl. 25% Erschließung

3) WE: Wohneinheiten

4) M: Gemischte Bauflächen, in Wörlitz auf Grund der spezifischen Lage im Durchschnittswert 900m² NBL/WE.

5) W: Wohnbauflächen im Ortsumbauggebiet, in Wörlitz auf Grund der verdichteten Bauweise im Ortsumbauggebiet im Durchschnitt mit 75 m² NBL/WE⁷⁾, sonst 700 m² NBL/WE.

6) W: Wohnbauflächen, in Wörlitz auf Grund der spezifischen Lage im Durchschnittswert 700 m² NBL/WE

- 7) auf Grund der durchschnittlichen Mietwohnungsgröße in Wörlitz von rd. 61 m²/WE¹⁹

Das bezeichnete Gebiet des Ortsumbaus geht wie folgt bruttobaulandflächenreduziert in die Berechnung ein:

Rückbau-/Aufwertungsgebiet mit m ² BBL	Reduktionsfaktor
12.040 m ² mit Aufwertungsmaßnahmen, verstärkt durch Wohnungszusammenlegung, Neubau individueller Wohnformen und Wohnumfeldgestaltung	20 %

In der Summe ergibt sich zu oben stehender Tabelle ein Negativsaldo von 7 Wohneinheiten. Diese Reduktion reicht nicht aus, um den strukturellen Wohnungsleerstand zu beseitigen. Dennoch wird mit vorliegendem Flächennutzungsplan ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumleerstandsreduzierung geleistet.

Folgende Zahlenwerte untersetzen diese Aussage:

- Wohnungsleerstand 2006	ca. 49 WE
- hinzu kommender Wohnungsleerstand bis 2020 auf Grund des Einwohnerrückganges usw.	ca. 82 WE
Σ Wohnungsleerstand 2020	ca. 131 WE
abzüglich Negativsaldo FNP	-7 WE
abzüglich zusätzlicher WE auf Grund der sich verändernden Haushaltsgrößen bis 2020	-57 WE
zuzüglich Baulücken-/Baulandpotential	+12 WE
verbleibender struktureller Wohnungsleerstand im Jahre 2020	79 WE

Die 79, im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes leerstehenden Wohneinheiten entsprechen einer voraussichtlichen Leerstandsquote von 10,2 % bei rd. 770 WE (691 bewohnte WE, zuzüglich 79 WE leer) im Jahre 2020. Diese rechnerisch ermittelte Leerstandsquote ist ein wichtiger Orientierungswert hinsichtlich der bodenpreislichen Marktregulation. Sollte es zu einem degressiver verlaufenden Wanderungssaldo kommen, kann dieser Wert durchaus auch geringer ausfallen.

Ab einer Leerstandsquote von ca. 8 % kann von einem marktregulierenden Wert gesprochen werden, der als flexibles Potential an nutzbarem Wohnraum zur Steuerung der Bodenpreise durchaus akzeptiert werden kann. Andererseits ist bei so kleinteiligen Betrachtungen hinsichtlich der Einwohner- und Baulandentwicklung erfahrungsgemäß auch die Streubreite einer möglichen Fehlerquote bereits bei geringen Abweichungen wesentlich größer. Somit kommt es darauf an, evaluatorisch im Zeitraum bis 2020 die Wohnraumentwicklung seitens der Stadt Wörlitz aufmerksam zu verfolgen und der ggf. sich abweichend abzeichnenden Entwicklung entsprechend entgegenzusteuern.

¹⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebäude- und Wohnungszählung 1995

Auch für die Stadt Wörlitz wäre somit eine strukturelle Leerstandsquote unter 8% als entspannterer Wert für den Wohnungsmarkt zu sehen, jedoch fehlt es gegenwärtig an zusätzlich reduktivem Flächenpotential, so dass von der Stadt Wörlitz aus derzeitiger Sicht eine weitere Baulandreduzierung verantwortungsvoll nicht gesehen wird.

Darüber hinaus ist es auf Grund der vorhandenen wirtschaftlichen Entwicklungspotentiale innerhalb der Gemeinde sehr schwierig abschätzbar, inwiefern durchaus eine positivere, als die gegenwärtig gezeichnete Entwicklung eintreten kann.

Im Grundsatz bedeutet die absehbare Entwicklung für den Flächennutzungsplan i. d. Fassung der 1. Änderung, dass er in der Summe keine neuen Wohnbauflächen bzw. Gemischten Bauflächen ausweist. Die Lage der neu hinzutretenden Einzelflächen ist vor dem Hintergrund der an anderer Stelle reduzierten Bauflächen, bspw. im Zusammenhang mit dem Entfall der Bauflächen nördlich des Alten Walls oder am östlichen Ortsrand zu sehen. Sollte sich die Anzahl der Bevölkerung entgegen den heute möglichen Prognosen stabilisieren, behält sich die Gemeinde vor, ggf. im Rahmen einer erneuten Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Bauflächen zur Eigenentwicklung auszuweisen.

4.3 Zentrale Einrichtungen

Bei Gemeinden in der Größenordnung von Wörlitz liegen die Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur naturgegeben in guter Erreichbarkeit. Die Gemeindeverwaltung hat ihren Sitz im Rathaus am Markt. Die Grundschule befindet sich mit der Gemeindebibliothek in der Amtsgasse. Der Jugendclub und die Begegnungsstätte der Arbeiterwohlfahrt befinden sich nördlich der Riesigker Straße im Randbereich der Zedernallee. Die Sporthalle befindet sich direkt neben dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, im Bereich des Bergstückenweges östlich der Bahnhofstraße. Die Kindertagesstätte hat ihren Sitz im ehemaligen Guthaus der Domäne. Im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes ist ein Standortwechsel in den Bereich der ehemaligen Schule am südlichen Ende der Hainichtengasse geplant. Dieser Bereich befindet sich jedoch auf Griesener Gemarkung. Damit ist zur Verlagerung dieser Einrichtung die Abstimmung mit der Gemeinde Griesen im Rahmen der ggf. gemeinsamen Entwicklung dieses Vorhabens erforderlich.

Die Träger der Einrichtungen haben den Bedarf an Plätzen und an Einrichtungen für ihre Region bzw. ihren Einzugsbereich unter Berücksichtigung allgemeiner Entwicklungstendenzen und regionaler Besonderheiten geplant.²⁰

Diesen Planzahlen ist -ausgehend von der tatsächlichen Belegung des Monats Dezember 2001- eine statistische Prognose des Landkreises gegenübergestellt, die eine dem Durchschnitt der letzten 6 Jahre entsprechende künftige Geburtenentwicklung unterstellt und die regional übliche Inanspruchnahme von Plätzen berücksichtigt.

Im Ergebnis dieses Vergleichs wurden 3 Unterkategorien A, B und C gebildet, die die Notwendigkeit des fortwährenden Bestandes der Einrichtungen differenziert beschreiben.

Kategorie A: Bestand der Einrichtung ist langfristig notwendig.

Kategorie B: Bestand der Einrichtung ist bedingt notwendig.

Kategorie C: Bestand der Einrichtung ist langfristig nicht notwendig.

In der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel bestehen gegenwärtig 3 Einrichtungen mit einem Hort in Wörlitz als Außenstelle.

Zur Sicherung des Bedarfes werden langfristig nur höchstens 2 Einrichtungen erforderlich sein. Die Kita in Vockerode erhält aufgrund ihrer hohen Aufnahmefähigkeit die Zuordnung zur Kategorie A, die Einrichtung in Wörlitz die Kategorie B.

Schüler, die die Sekundarschule besuchen, fahren mit dem Schulbus nach Oranienbaum, diejenigen, welche das Gymnasium besuchen, fahren nach Gräfenhainichen bzw. Dessau.

Der Friedhof der Stadt Wörlitz ist östlich des Horstdorfer Weges, im Einmündungsbereich zur Erdmannsdorfstraße gelegen. Dessen Belegungskapazitäten reichen bei den absehbaren Entwicklungsperspektiven der Stadt Wörlitz zur Ortsentwicklung für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes aus.

²⁰ Landkreis Anhalt-Zerbst
Amt für Jugend, Familie, Schule und Sport

2. Januar 2002

Jugendhilfeplanung des Landkreises Anhalt-Zerbst

Fortschreibung des Teilplanes:
Kindertageseinrichtungen

Teil A: Bedarfs- und Entwicklungsplanung

In Wörlitz bestehen darüber hinaus eine Vielzahl eingetragener Vereine, u. a. verschiedene Sportvereine. Diese Vereine treffen sich in den von ihnen vorgehaltenen Räumlichkeiten im Bereich der Ortslage. Perspektivisch ist ein zentraler Vereinstreff im Bereich der sich entwickelnden Hofanlage zur Tourismusinformation der Stadt Wörlitz in der Förstergasse geplant. Die bereits erwähnte Freiwillige Feuerwehr mit Standort am Bergstückenweg ist wichtiger Faktor für das ländliche Leben und die Organisation von Veranstaltungen in der Stadt Wörlitz. Angrenzend an den Bedarfsparkplatz am westlichen Ortsrand der Stadt befindet sich der Sportplatz, einschließlich dem Vereinsheim. Dahinter werden die Schießanlagen des Schießsportvereins vorgehalten. Die Anlagen für den Schul-, Vereins- und Breitensport werden durch den Flächennutzungsplan in ihrem Bestand gesichert. Die etablierte Lage der Sportanlagen nördlich der Bebauung der Angergasse stellt kein Konfliktpotential in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse dar.

4.4 Gewerbestandorte

Die Förderung der wirtschaftlichen Strukturentwicklung muss mit der Konzentration der Ansiedlung auf Schwerpunktstandorten einhergehen, da gerade auch die Frage der Verkehrsanbindung eine grundsätzliche Voraussetzung für eine positive wirtschaftliche Entwicklung ist.

Der Flächennutzungsplan sichert in Bezug auf die Gewerblichen Bauflächen den Bestand. Dies gilt sowohl für die tätigen Gewerbebetriebe als auch für die gegenwärtig nicht in Betrieb befindlichen Flächen. Damit gibt es keine strategischen Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen über die bereits genannten am südlichen Ortsrand von Wörlitz hinaus. Es ist das Bestreben, im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes die hier ansässigen Betriebe langfristig zu sichern. Damit einher geht, dass das inhärente Flächenpotential in diesem Bereich gleichzeitig auch Angebot ist, um bspw. Handwerksbetrieben in dörflicher Lage Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. So sollten sie im Fall der Neuansiedlung bzw. Umsiedlung ggf. innerhalb der Gewerblichen Bauflächen einen Standort finden. In den gewerblichen Bauflächen besteht eher die Möglichkeit, hinsichtlich der Emissionen konfliktfrei den Betriebsstandort zu sichern und auszubauen. Resultierend wurden Gemischte Bauflächen nur dort ausgewiesen, wo eine bestehende gemischte Struktur erfasst wurde und erhalten werden soll. Dabei ist es ohne Frage von Bedeutung, regionaltypische Gewerbe zu fördern und zu stärken, vor allem zunehmend im Kultur- und Tourismusbereich vor dem Hintergrund des allgemeinen Interesses am Welterbe Stadt und Park Wörlitz sowie dem "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" insgesamt.

Die Überplanung des ehemaligen Holzwerkes im Rückbereich der Grabengasse i. S. der Zweckbestimmung Parkanlage, reflektiert auf die perspektivisch auf dieser Fläche mögliche Lagerung von Betriebsmitteln der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz zur Unterhaltung der Parkanlagen sowie zum vorbeugenden Hochwasserschutz.

4.5 Naherholung, Freizeit und Tourismus

Der Flächennutzungsplan hat bei der allgemeinen Beurteilung eines Ortes, den in zunehmendem Umfang maßgebenden Freizeitwert zu berücksichtigen und Möglichkeiten für sinnvolle Freizeitbetätigungen für Erwachsene und Jugendliche sowie Spielmöglichkeiten für Klein- und Schulkinder zu verbessern bzw. neu vorzusehen.

Die schwerpunktbezogene Entwicklung der Stadt Wörlitz zum gehobenen Tourismusstandort dokumentiert sich in dem bereits erheblichen Anteil an Gastronomie und Beherbergungseinrichtungen. Ziel ist es, das Übernachtungsangebot weiter zu verbessern und damit dem Tagestourismus eine nennenswerte Zahl von Aufenthalten mit mehr als einer Übernachtung hinzuzufügen. Zur Sicherung und weiteren Entwicklung eines leistungsfähigen und weiterbeadäquaten Tourismusstandortes, bedarf es einer behutsamen Entwicklung, die die bestehenden Gestalt- und Wohnqualitäten nicht beeinträchtigt. Die Werte, die Wörlitz als Anziehungspunkt ausmachen (Landschaftspark, bauliche Kulturgüter usw.) dürfen durch den touristischen Ausbau in ihrer Wirkung nicht gefährdet werden. Die Strukturen des Gartenreiches sollten als Maßstab für touristische Entwicklungen dienen, nicht umgekehrt.

Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass über die primäre Tourismusversorgung mit Gastronomie und Übernachtungsangebot hinaus ein Bedarf an Folgeeinrichtungen besteht, der durch eine sinnvolle Integration in bestehende Strukturen zukünftig ergänzend die ökonomische Grundlage der Stadt Wörlitz sichern kann. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Steigerung des Gewerbesteueraufkommens kann als Folgeerscheinung für die Bevölkerung auch mit der Steigerung der Lebensqualität sowie einer Verbreiterung des Waren- und Dienstleistungsangebots gerechnet werden.

Mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche nordwestlich des Großparkplatzes soll der hier etablierte Reiterhof gefestigt werden, aber auch als zusätzliches Angebot im touristischen Spektrum der Wörlitzer Anlagen fungieren können. Die Fläche ist begrenzt und bietet eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft.

Um historische Sichtbeziehungen nicht zu stören, wurde hier bereits im Vorfeld der Fortschreibung vorliegenden Flächennutzungsplanes i. d. Fassung der 1. Änderung, seitens der Fachbehörden, immer wieder auf die Bauhöhenbegrenzung der hier errichtbaren baulichen Anlagen geachtet. Die Stadt Wörlitz und die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz beabsichtigen den Standort in Zukunft touristisch weiter zu entwickeln.

Eine weitere Sonderbaufläche befindet sich am östlichen Ende der Erdmannsdorffstraße auf nördlicher Seite. Das hier überstrichene Areal der alten Domäne Wörlitz besitzt aus Sicht der Stadt Wörlitz das Potential einer thematisch einheitlichen Gesamtentwicklung. Vorzugsweise ist seitens der Stadt Wörlitz daran gedacht, in guter Tradition der Aufklärung hier bildungsbezogene Projekte zu verwirklichen, die sich sowohl mit kommerziellem Hintergrund, als auch schönggeistigen Inhalten darstellen können. Gelingt es der Stadt Wörlitz,

einen Projektträger zu binden, der über ein facettenreiches Bildungsprogramm die Standortentwicklung betreibt, würde dies mit weiteren zugeleragerten Nutzungen ein bisher in Wörlitz nicht vorhandenes, auf Grund der Lagequalitäten aber zu präferierendes Nutzungsspektrum ergeben. Die Stadt Wörlitz geht davon aus, dass sich eine derartige Entwicklung der Sonderbaufläche in den Charakter der Wörlitzer Anlagen positiv einfügen würde.

Darüber hinaus bestehen durch die Gemarkung Wörlitz verlaufend bzw. auch mit Zielpunkt Stadt Wörlitz, respektive Park, zahlreiche Fuß- und Radwanderwege in unterschiedlicher Qualität, die Wörlitz als Ausgangs- und Zielpunkt für den regionalen und überregionalen Kultur- und Landschaftstourismus auszeichnen. Der Flächennutzungsplan hat dies bereits in seinen vorstehenden Kapiteln hinreichend gewürdigt. Unter diesem Entwicklungsaspekt wird der Flächennutzungsplan in Bezug auf die im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes wesentlichen Entwicklungsnotwendigkeiten in einem separaten Beiplan ergänzt. Die hierin sowohl aus dem Denkmalrahmenplan der Stadt Wörlitz, als auch aus dem Projekt zur überregionalen Planung zur Wiederbelebung der historischen Infrastruktur im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich"²¹ entnommenen Aussagen, beschränken sich im Wesentlichen auf die Entwicklungsnotwendigkeiten. Darüber hinausgehende Informationen sind den vorgenannten Planwerken zu entnehmen.

4.5.1 Private Gartenanlagen/Dauerkleingärten

Ein für das Freizeitangebot und die Naherholung wesentlicher Faktor sind die privaten Gartenanlagen. In den vergangenen Jahrzehnten sind nordwestlich der Stadt sowie im Randbereich der Domäne Kleingartensparten bzw. private Nutzgärten in eigenständiger Form entstanden.

Die kleingärtnerische Nutzung wird durch den Flächennutzungsplan in ihrem Bestand gesichert. Die Überplanung der Fläche neben der Domäne als Fläche für die Landwirtschaft ändert nichts am Bestandsschutz der Gärten, sondern stellt lediglich eine langfristige Nutzungsoption bei Aufgabe der gärtnerischen Nutzung, i. S. der konsequenten Weiterentwicklung von Landschaftsgedanken des "Dessau-Wörlitzer Gartenreiches" in diesem Bereich dar. Weitere Überplanungen sind im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht erfolgt.

Zusammenfassend soll festgestellt werden, dass der Flächennutzungsplan für die Stadt Wörlitz die bewirtschafteten Flächen der Garten- und Kleingartenvereine sowie weitere Gärten differenziert behandelt. Es soll so zum Ausdruck gebracht werden, dass die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" langfristig, gegebenenfalls auch über aufzustellende Bebauungspläne, als Dauerkleingärten gesichert werden sollen.

Die vorrangige Aussage der Planung bleibt die Darstellung als Grünfläche, um zu verdeutlichen, dass eine dauerhafte Wohnnutzung auf diesen Flächen nicht entwickelt werden soll.

²¹ Die historische Infrastruktur im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich", HORTEC GbR, März 1999

4.6 Infrastruktur

1. Straßenverkehr

Das klassifizierte Straßennetz im Stadtgebiet unterliegt nicht der Planungshoheit der Stadt Wörlitz. Ausbauten und Ergänzungen dieser Straßen werden von den zuständigen Straßenbaulastträgern entsprechend den Bedürfnissen des Verkehrs veranlasst.

Als wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraßenverbindungen sind die Autobahn A9 und die Kreisstraßen K 2376 sowie K 2042 mit Anschluss an die L 133 auf dem Gemarkungsgebiet Griesen zu nennen. Die Kreisstraße K 2042 erreicht weiter östlich die B 100 in ihrem Verlauf nach Lutherstadt Wittenberg.

2. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke im Bereich der Ortslagen des Plangebietes sind entsprechend dem ortsüblichen Standard erschlossen. Die Leitungsbestände besitzen entsprechend der zu verzeichnenden Ortsentwicklung ein unterschiedliches Alter. Anpassungsbedarf der Wasser- und Abwasserinfrastruktur besteht, abgesehen von den nicht zentral erschlossenen Grundstücken, gegenwärtig nicht. Sollten letztere den Bedarf der zentralen Abwassererschließung zukünftig besitzen, so ist mit dem Versorgungsträger der Anschluss über gesonderte Vereinbarungen herstellbar.

In Bezug auf das Niederschlagswasser wird die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken angestrebt. Wo dies nicht möglich ist, ist die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken zur Entlastung der vorhandenen Vorfluter vorrangig anzustreben. In jedem Fall ist das anfallende Niederschlagswasser so zu beseitigen, dass Eigentum und Gesundheit der betreffenden Eigentümer und Nutzungsberechtigten, auch außerhalb der jeweils genutzten Fläche, kein Schaden nehmen kann.

In Bezug auf die Energieversorgung besteht innerhalb des Plangeltungsbereiches eine vollständige Versorgung. Ein hoher Anteil ist dabei bereits eine Erdverkabelung erfolgt. Ansonsten wird die Energieversorgung noch oberirdisch geführt. Im Süden wird das Gemeindegebiet von einer 110 kV-Freileitung der envia M gekreuzt. Für 110 kV-Freileitungen gelten Schutzstreifen von 70 m, d. h. jeweils 35 m beidseits der Leitungsachse, in welchen hinsichtlich der Bebauung bzw. Bepflanzung Beschränkungen bestehen.

Für die Stadt Wörlitz ist die vollständige Erschließung in Form von Telekommunikationsleitungen gegeben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten geeignete Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorgehalten werden.

4.7 Umweltbericht

4.7.1 Grundlagen

Die zur Verfügung stehenden Umweltinformationen und die im Zuge der Umweltprüfung zusammengetragenen umweltrelevanten Materialien werden folgend zusammengefasst in ihren wesentlichen Aussagen wiedergegeben, die vollständigen Informationen zum jeweiligen Thema sind den entsprechenden Fachgutachten zu entnehmen. Besonders hingewiesen wird hier auf den bestehenden Landschaftsplan für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft "Wörlitzer Winkel", dessen Aussagen wesentliche Basisinformationen für den Umweltbericht darstellen. Der Umweltbericht wird gemäß den Maßgaben der §§ 2 (4) und 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt.

Bereits in dem vorangegangenen Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf die Umweltverträglichkeit bzw. die Umweltfolgen der vorbereitenden Bauleitplanung eingegangen und auch der Landschaftsplan für den Wörlitzer Winkel hat Aussagen diesbezüglich für die (seinerzeit) geplanten Flächenneuausweisungen getroffen. Auf ein förmliches Abfrageverfahren (Scoping) konnte – im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde (LK Anhalt-Zerbst) verzichtet werden.

4.7.1.1 Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans)

siehe hierzu Punkt 1.2 der Begründung

4.7.1.2 Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes (Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen)

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BNatSchG: Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 16.12.2006 (BGBl. S. 1381)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1758), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. S. 2819)
- LSG "Mittlere Elbe": Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" Schutzzone III der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" in der Fassung vom 01.01.1997 (GVBl. LSA S. 2, 219)
- Biosphärenreservat "Mittlere Elbe": Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" vom 02.02.2006 (MBL. LSA S. 112)

- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.04.2006 (GVBl. S. 248)
- NSG "Krägen-Riss": Verordnung über das Naturschutzgebiet "Krägen-Riss" in der Gemarkung Vockerode und Wörlitz vom 15.12.2003 (Amtsbl. D. LVwA LSA, Sonderdruck v. 22.01.2004, S. 43), gleichfalls Schutzzone II BR
- NSG "Schönitzer See": Verordnung des Regierungspräsidiums Dessau über das Naturschutzgebiet "Schönitzer See" in den Gemeinden Rehsen und Riesigk sowie der Stadt Wörlitz (Landkreis Anhalt-Zerbst) vom 10.07.2001 (Amtsbl. f. d. Regierungsbezirk Dessau, Nr. 8 v. 01.08.2001, S. 99), gleichfalls Schutzzone II BR

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W v. 24.12.2006) gibt die regionalplanerischen Erfordernisse der Raumordnung an:

- P. 5.3.1.4 Vorranggebiet für Natur und Landschaft: "Flusslandschaft Elbe"
- P. 5.3.3.3 Vorranggebiet für den Hochwasserschutz: "Elbe"
- P. 5.5.3.4 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Flusslandschaft Elbe und Mulde"
- P. 5.5.5 als Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege wird festgelegt:
- das Dessau-Wörlitzer Gartenreich (dieses Gebiet hat gleichzeitig besondere Bedeutung für den Kulturtourismus). Dieses großflächige Kulturdenkmal wird durch zahlreiche Garten- und Parkanlagen und eine Vielzahl von architektonisch bedeutsamen Bauten bestimmt. Die Gesamtheit der einzelnen Bestandteile definiert den außergewöhnlichen Wert des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches. Die Denkmallandschaft ist für den Zeitraum vom späten 17. bis ins 20. Jahrhundert hinein das Zeugnis einer einzigartigen kulturhistorischen Entwicklung. Hier ist eine Synthese von Landschaftsgestaltung und Baukunst mit einer umfassenden Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialpolitik angestrebt worden (LEP-LSA P. 3.5.5).

Für das Gartenreich wurde eine umfangreiche denkmalpflegerische Konzeption erstellt (Stand 2000 ist in den Landschaftsplan eingeflossen)²² deren Aussagen insbesondere zur Erhaltung/Entwicklung von Landschaftsbildkomponenten – soweit relevant - in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind.

Für den landesweit aufzubauenden Biotopverbund stellen das Dessau-Wörlitzer Gartenreich und insbesondere auch die Elbauen ganz wesentliche überregional bedeutsame Elemente dar.

Die Biotopverbundplanung für den Landkreis Anhalt-Zerbst von 2001 sieht für das Plangebiet verschiedene Kern- und Entwicklungsflächen vor:

²² Stadt Wörlitz, Kulturstiftung Wörlitz (Hrsg.): Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich, Inventarisierung und Entwicklungspotenziale der historischen Infrastruktur, Hortec GbR (Verf.), 2000

- Nr. 4 Am Riss/Wörlitz (Kernflächen): Schutz und ungestörte Entwicklung des Hartholzauenwaldes;
- Nr. 23 Krägen-Riss (Kernflächen): Erhaltung eines Landschaftsausschnittes an der Mittelelbe mit seiner vielfältigen Naturlandschaft (Hartholzauenwald, Altwasser, Röhrichte und Riede, Feuchtgrünland), Erhaltung von Lebensräumen für den Elbebiber;
- Nr. 153 Weichholzaue nördlich Wörlitz (Kernflächen): Erhaltung und Förderung des besonders gefährdeten Biotoptyps der Weichholzaue, spezieller Lebensraum des Elbebibers und anderer gefährdeter Tier- und Pflanzenarten;
- Nr. 184 (Kern- und Entwicklungsflächen): Erhaltung und Förderung der vorhandenen typischen Auenwaldstrukturen sowie Umwandlung nicht standortgerechter Waldbestände in Hartholzauenwaldbestände, Wiederherstellung einer typischen Weichholzaue;
- Nr. 185 ausgedeichte Elbaue westlich von Wörlitz (Entwicklungsflächen): durch Deichrückverlegung Schaffung von Hochwasserüberflutungsflächen mit der damit verbundenen Entwicklung auentypischer Biotope bzw. dynamischer Abläufe;
- Nr. 186 Wörlitzer Park (Kernfläche): hohe Bedeutung für den Landschaftshaushalt (Wasserflora und -fauna) durch große Wasserflächen und Altholzbestände; ökologischer Wert durch Parkpflege und eine hohe Besucherzahl eingeschränkt, kulturhistorisch sehr wertvoller Bereich;
- Nr. 232 Fließgraben (Kern- und Entwicklungsflächen): Entwicklung nach Maßgaben des Fließgewässerprogramms.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte),
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Kiesabbau im Elbtal soll auf ein Minimum reduziert werden.
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse;
- Erhaltung/Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft auch als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen,
- Stromausbaumaßnahmen sollen sich maximal auf die Erhaltung des derzeitigen Ausbaustandes beschränken, um die auentypischen Grundwasserstände sowie die Dynamik des Flusses zu erhalten.
- Dort, wo es Siedlungen und die Infrastruktur der Kulturlandschaft zulassen und eine Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Hochwasserschutzes eintritt, sollen durch Deichrückverlegung Retentionsflächen zurück gewonnen werden;
- die flächenhaft sehr dezimierten Auenwaldbestände sind wieder auszuweiten.
- Teile des Grünlandes der Aue sollen weiter mit mäßiger Intensität bewirtschaftet oder beweidet werden. Der Grünlandanteil soll sich auf Kosten der

Ackerflächen weiter erhöhen. Die weiteren Grünländereien sollen durch Kopfbäume und Solitärgehölze aufgelockert und gegliedert werden.

- Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile, einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, unter besonderer Berücksichtigung der Freistellung der für das Landschaftsbild wichtigen Sichtachsen.²³

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Schutzgebietsausweisungen verschiedener Rechtskategorien (s. o.), die jeweiligen Schutzzwecke bzw. Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzziele werden berücksichtigt:

- LSG "Mittlere Elbe"
- Biosphärenreservat "Mittlere Elbe"
- FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" DE 4140-304
- Europäisches Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" DE 4139 401
- NSG "Krägen-Riss"
- NSG "Schönitzer See"
- UNESCO Weltkulturerbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich
- Einzeldenkmale und Denkmalensemble
- geplantes NSG "Teufelshorn"
- geplantes NSG "Wildeberg"
- § 37 NatSchG LSA Biotope, ND, FND, GLB
- Überschwemmungsgebiet

4.7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der aktuelle Umweltzustand sowie die Prognose der Umweltauswirkungen werden jeweils bezogen auf die einzelnen Umweltgüter dargestellt.

4.7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (Umweltprognose einschließlich Vorbelastung)

Naturräumliche Entwicklung

Die Landschaftsentwicklung im Planungsgebiet wurde durch die Vorgänge des Quartär bestimmt. Die örtliche Topografie ist geprägt durch die Vorgänge der Saalekaltzeit, in deren Verlauf die Elbe ihre Fließrichtung so veränderte wie sie sich heute darstellt. Das Plangebiet wird der Landschaftseinheit 2.1.1.2 der Roßlau-Wittenberger Elbaue zugeordnet, die im Süden mit den Niederterrassen (Landschaftseinheit 2.1.2.2 Oranienbaum-Kemberger Terrassen) zur Altmoreänenlandschaft der Dübener Heide übergeht.

²³ Ministerium für Bau und Verkehr (Hrsg.): Landesentwicklungsplan (LEP) für das Land Sachsen-Anhalt, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.08.2005, S. 69ff

Den weitaus größten Teil der Auenflächen bedecken heute die holozänen Flussablagerungen, die Mächtigkeit der Schotter wird mit 8 – 10 m angegeben, die des holozänen Auenkomplexes mit 3 – 4 m. Das Plangebiet zeigt dabei flächendeckend holozänen Schlick über Sand bzw. Ton auf Sand, lediglich im Bereich der Ortslage bestehen sandigere Verhältnisse auch in den oberen Schichten (humoser Sand bis Sand auf Sand).

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre lt. Landschaftsplan in der ausgedeichten Aue auf den mächtigen Auenlehmstandorten die natürliche Entwicklung von Eschen-Ulmen-Auenwäldern der Hartholzaue und auf Auenrohböden und weniger mächtigen Lehmdecken im Bereich der Mäander, die Entwicklung von Weiden-Pappel-Weichholzauenwald möglich. Für den Bereich der nicht mehr überfluteten Aue wären Stieleichen-Hainbuchenwald, der in Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald übergehen kann und Linden-Hainbuchenwald anzunehmen. Die Dünenbereiche wären potentielle Standorte für die Entwicklung von trockenwarmen Linden-Stieleichen-Hainbuchenwäldern.

Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet weist mit dem Siedlungskörper Wörlitz bestehende Bebauung und Versiegelungsflächen sowie Straßen auf, die bisher nicht ausgeschöpften Baugebiete stellen sich i. d. R. als Landwirtschaftsflächen (Acker, Ansaatgrünland) dar. Wörlitz wird von der K 2042 in Ost-Süd-Richtung durchlaufen, die K 2376 tangiert den Park nördlich, was neben den verkehrlichen Immissionsproblemen auch zu Beeinträchtigungen im Randbereich des Wörlitzer Parks führt. Hier besteht, bedingt durch die außerordentliche kulturhistorische Relevanz, eine besonders hohe Raumempfindlichkeit.

Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven Nutzung im Siedlungsbereich als überprägt und naturfern dar, die landwirtschaftlichen Flächen sind je nach Nutzungsintensität mehr oder weniger stark überprägt und bzgl. der natürlichen Standorteigenschaften verändert. Die stärksten Vorbelastungen bzw. Veränderungen weisen die Gewerbeflächen und Produktionsstätten (v. a. die Altstandorte) und z. T. die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung auf.

Allgemein ergeben sich die Vorbelastungen im Siedlungsbereich überwiegend durch die Inanspruchnahme von Boden, dessen natürliche Funktionen durch Versiegelung und Bebauung einschränkt bzw. gänzlich unterbunden werden. Auch steht dem Siedlungsbereich als Aufenthalts- und Lebensraum nur eine bestimmte Auswahl an Arten und Lebensgemeinschaften zur Verfügung, die sich den Bedingungen entsprechend anpassen können. Infolge der Siedlungstätigkeit treten Immissionen und stoffliche Belastungen sowie Reststoffe auf (Verkehr, Heizung, Energie- und Wasserbedarf, Abfall, Abwasser etc.). Das Kleinklima zeigt lokale Überwärmungseffekte (Erwärmung, verlangsamte Abkühlung, verringerte Verdunstung).

Mensch

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vor allem die Faktoren Luftreinheit (Klima/Luft) und Schallimmissionen von Bedeutung. Für den Vorhabensbereich sind neben der allgemeinen klimatischen Belastungen durch Luftschadstoffe der von der Kreisstraße K 2042 ausgehende Verkehrslärm und in der Saison der Besucherverkehr von Belang.

Umweltauswirkungen:

Als wesentlich sind die Schallimmissionen zu betrachten. Dabei muss mit den zukünftigen Nutzungen auf bestehende Schutzansprüche Rücksicht genommen werden. Hier ist der Verzicht auf die Darstellung weiterer Stellplatzflächen im Südosten als positiv zu werten. Der nunmehr gewählte Standort für Bedarfsparkplätze im Norden der Ortslage wird als weniger erheblich angenommen, da sich hier bereits intensive Nutzungen befinden (Konzentration). Geplante Verkehrswege werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, hinsichtlich der Umweltauswirkungen sind die Untersuchungen aus der jeweiligen Genehmigungsplanung bindend. Mögliche Umweltfolgen werden nicht durch den Flächennutzungsplan, sondern durch die Vorhabensplanung vorbereitet, in deren Rahmen sie auch zu bewältigen sind.

Pflanzen und Tiere

Flora

Während die ursprünglichen Hartholzauenwälder entlang der Elbe, besonders im hiesigen Plangebiet nordöstlich von Wörlitz noch gut zu erkennen sind, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Weichholzauenwälder auf wenige Standorte reduziert, die sich alle im Biosphärenreservat befinden. Die Weichholzaue ist auf schmale Streifen entlang des Ufers beschränkt, sie kann sich nur dort etablieren, wo noch dynamische Prozesse mit Überschwemmungen sowie Abtrag und Sedimentation stattfinden. Die nicht mehr regelmäßig überfluteten Standorte wechseln zu Stieleichen-Ulmen-Auenwäldern, die dann in Stieleichen-Hainbuchenwälder übergehen. Die Verlandungsbereiche sind Standorte für Erlenbrüche.

Die Wälder der Elbeniederung gehören zum Biosphärenreservat und stellen heute den noch ausgedehntesten Auenwaldkomplex in Mitteleuropa dar.

Für die Kulturlandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs typisch sind die Eichenwiesen: Weiden, die locker mit Eichen in Gruppen oder als Solitäre bestanden sind. Die Wiesen sind im eingedeichten, überschwemmungsfreien Bereich der Aue bedingt durch die gute Bodenfruchtbarkeit oft umgebrochen und zu Acker umgewandelt worden. Im Überschwemmungsbereich wurde die Grünlandnutzung i. d. R. intensiviert. Artenarme Auenfettwiesen und -weiden ersetzen dann die typischen Gesellschaften, wie die Brenndolde-Auenwiese, Rasenschmielen- oder Kohldistelwiesen.

Die Deiche stellen wegen ihrer "extremere" Standorteigenschaften und der meist extensiven Nutzungen wichtige Habitats für Insekten und arme Standorte bevorzugende Arten dar.

Die verlandenden Altwässer machen neben den noch vorhandenen Auenwäldern maßgeblich den naturschutzfachlichen Wert des hiesigen Elbtals aus. Die vielgestaltige Verlandungsserie umfasst von der seerosenreichen Schwimmblattzone über die anschließenden Röhrichte und Großseggenrieder bis zum Übergang in den Erlenbruchwald alle Stadien dieses Prozesses. Im Biosphärenreservat besonders hervor gehoben wird das Vorkommen von Schwimmfarnen (*Salvinia natans* und Wassernuss (*Trapa natans*), die beide als wärmeliebende Wasserpflanzen beispielhaft für die Wärmebegünstigung des Elbtals stehen.

Fauna

Die durch die verschiedenen Schutzgebietskategorien erfassten Bereiche an der Elbe, vor allem die unter FFH- und VRL-Schutz stehenden Areale, bieten einer Vielzahl heute seltener, gefährdeter oder bereits im Bestand akut bedrohter Arten Zuflucht. Besonders hervorzuheben sind dabei die Grünländereien der Aue als Rast- und Nahrungsgebiet für Zugvögel und als Überwinterungsplatz oder auch Brutstätte und die naturnahen Wälder im Komplex mit den Verlandungsgewässern.

Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung ist im Siedlungsbereich vorwiegend mit Vorkommen von an den Menschen und seine Tätigkeiten gewöhnten Arten zu rechnen, wohingegen besonders die nordöstlich von Wörlitz gelegenen Wälder der Aue bedingt durch ihre relative Ruhe und Ungestörtheit einer Vielzahl von Tieren als Lebensraum, Nahrungsraum, Brutstätte oder nur auch zum temporären Aufenthalt dient.

Die ökologisch bedeutsamen Vorkommen von seltenen und geschützten Arten sind im Landschaftsplan in einer gesonderten Karte dargestellt²⁴, aus der hier folgend beispielhaft einige Arten für die naturschutzfachlich besonders wertvollen Bereiche des Plangebiets aufgeführt werden (vgl. dazu auch Kapitel FFH-Verträglichkeit).

Fließgraben: Eisvogel, Braunkehlchen, Neuntöter, Sperbergrasmücke; Gebänderte Prachtlibelle, Moorfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Rotbauchunke, Ukelei, Aal, Hasel, Karausche, Quappe, Kaulbarsch;

Krägen-Riss: Heldbock, Grasfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke; Aland, Aal, Hecht, Zope, Zährte, Ukelei; Schwarzmilan, Rotmilan, Mittelspecht, Schlagschwirl, Wespenbussard, Bekassine, Waldwasserläufer, Eisvogel, Graureiher-Kolonie am Riss;

Schönitzer See: Aland, Bitterling, Hecht, Ukelei, Schwarzmilan, Braunkehlchen, Bekassine, Drosselrohrsänger, Schilf- und Teichrohrsänger, Tafelente, Stockente, Haubentaucher;

Elbe und Auengewässer: Aal, Aland, Hasel, Barbe, Hecht, Zope, Rapfen, Karausche, Ukelei;

²⁴ Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel: Gemeinsamer Landschaftsplan, LPR GmbH Dessau (Verf.) 2000, Karte 2a

häufige Gäste sind über die Wintermonate und die Zugzeit: Enten, Säger, Gänse und Limikolen auf der eisfreien Elbe bzw. den Überschwemmungsflächen;

in der Zugzeit: Höckerschwan, Zwergschwäne;

regelmäßiger Nahrungsgast während der Zugzeit ist der Seeadler, bemerkenswerte Brutvögel in der Aue sind z. B. auch Großer Brachvogel, Uferschnepfe, Bekassine und Kiebitz; Trauerseeschwalbe, Weißstorch, Schwarzstorch.

Umweltauswirkungen:

Bezüglich der Umweltauswirkungen, hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen und Tiere, ist die beeinträchtigende Wirkung der dauerhaften Nutzungsumwandlung bestehender Freiflächen zu nennen. Pflanzenstandorte und somit floristische und faunistische Lebensräume werden durch Umwandlung in eine andere Nutzungsart dauerhaft vernichtet. Für die dort angesiedelten Arten bedeutet dies Verdrängung in die angrenzenden Bereiche.

Da der Flächennutzungsplan insgesamt reduktiv ist und die zukünftigen Nutzungen sich entweder in der Ortslage oder in direktem Anschluss an die bestehenden Bauflächen entwickeln sollen, ist in erster Linie mit Auswirkungen auf an die Siedlung gewöhnte, weniger störungsempfindliche Arten zu rechnen, die i. d. R. in die Umgebung ausweichen können, wo sie vergleichbare Habitatbedingungen finden. Dementsprechend wird eine erhebliche Umweltauswirkung mit weiterreichenden Folgen auf die schutzbedürftigen, empfindlichen und seltenen Arten nicht erwartet.

Boden

Die Auenlehme des Elbtals werden überwiegend von Schluff und Ton mit Sandanteilen gebildet, stellenweise ist auch Kies abgelagert. Auf den sandigen-kiesigen Ablagerungen sind Auenrohböden entstanden, die natürlicherweise von Arten der Weichholzaue besiedelt würden (s. o.). Der größte Teil der hiesigen Aue wird jedoch von tonigen Ablagerungen eingenommen, durch die ebenfalls akkumulierten grobsandigen Massen kam es zur Bildung von Lehmen. Als Hauptbodenformen sind Vega aus Fluvilehm und Gley-Vega zu konstatieren, daneben Auengleye aus fluviatilem Auenlehmsand und für die Dünen Regosol und Podsol aus Flugsand.

Die Auenlehm-Vega und je nach Grundwassereinfluss Vega-Gley, Pseudogley und Anmoorgley sind alle empfindlich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, insbesondere bedingt durch das hohe Speicherpotential bei gleichzeitig starker Bodendynamik, besteht sowohl die Gefahr der dauerhaften Anreicherung, als auch der Transformation sowie der Mobilisierung z. B. bei Hochwasser.

Für den gesamten Überschwemmungsbereich besteht eine im Landschaftsplan als relativ einheitlich beschriebene Belastungssituation mit Schwermetall-

len. Es wird eine Probestelle nordwestlich von Wörlitz genannt, die erhöhte Arsen- und Quecksilbergehalte aufwies (LP S. 71)²⁵. Beachtlich ist dies bei Grünland, wenn dadurch eine Beweidung oder Verwendung des Grünschnittes ausgeschlossen ist. Die aktuelle Situation der Altlasten- und Schadstoffproblematik wird im Flächennutzungsplan in einem gesonderten Kapitel behandelt. Das Altlastenkataster sowie Gefährdungsabschätzungen sind als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

Umweltauswirkungen:

Als beeinträchtigend im Siedlungsbereich ist die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden zum Zwecke der Bebauung oder Versiegelung zu betrachten. Damit einher geht der Verlust der Bodenfunktionen für einen dauerhaften Zeitraum, womit nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind.

Bei bestehenden Vorbelastungen besteht hinsichtlich im Boden akkumulierter Stoffe die Gefahr der Mobilisierung durch verändernde Eingriffe oder Umweltereignisse. Das aktuell als gering eingeschätzte Gefährdungspotential vorhandener, bekannter Belastungen (Altlastenstandorte, flächige Kontamination) muss weiterhin bzgl. nicht vorhersehbarer Veränderungen "beobachtet" werden. Weiterhin besteht eine Empfindlichkeit der Auenböden hinsichtlich Verdichtung, was bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung eine Rolle spielt. Diese Umweltfolgen sind jedoch der "allgemeinen Belastungssituation" zuzuordnen, sie werden nicht durch den Flächennutzungsplan vorbereitet und können durch seine Darstellungen auch nicht geregelt werden.

Der Verlust offener Bodenfläche führt zur Verringerung der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers, was einer dauerhaften Veränderung dieses Umweltzustands entspricht. Hier ist in Anbetracht des im Flächennutzungsplan dargestellten Ausmaßes neuer baulicher Nutzungen von lokalen Beeinträchtigungen auszugehen, weitreichende erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

Wasser

Die Elbe hat im Planungsgebiet ein sehr schwaches Gefälle und damit einen ausgeprägten Tieflandscharakter, wobei verstärkte Seitenerosion und die Neigung zur Mäanderbildung typische Vorgänge in solchen gering geneigten Flusstälern sind, die schließlich zur Entstehung von Altarmen führen. Mit den Gewässerregulierungsmaßnahmen ist dieser Prozess weitgehend abgeschlossen und anstatt dessen hat bei verengtem Flussbett und höherer Fließgeschwindigkeit die Tiefenerosion bis heute ein Einschneiden Flussbettes um 1-2 m verursacht, was sich auch auf die Grundwasserdynamik der Aue auswirkt.

Die chemische Beschaffenheit der Elbe entwickelt sich infolge reduzierter Einleitungen positiv bei derzeit Gewässergüteklasse II-III. Stickstoffbelastungen rühren heute in erster Linie aus diffusen Einträgen von den landwirtschaftli-

²⁵ Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel (Hrsg.): Gemeinsamer Landschaftsplan, LPR GmbH Dessau (Verf.) 2000, S. 71

chen Flächen. Hinsichtlich der in den Sedimenten abgelagerten Stoffe bleibt jedoch die Gefahr der Mobilisierung.

Der Fließgraben war in der Vergangenheit durch Einleitungen ungeklärter kommunaler Abwässer stark belastet, hier hat sich inzwischen eine erhebliche Verbesserung bis zu Gewässergüteklasse II eingestellt²⁶. Allerdings ließen sich lt. Landschaftsplan weiterhin erhöhte Nitratkonzentrationen durch diffuse Einträge (Düngemittel) nachweisen.

Im westlichen Plangebiet befinden sich Riss und Krägen. Die direkte Anbindung an die Elbe und die Nährstofffracht des Fließgrabens bestimmen im Riss den Zustand, der mit Gewässergüterklasse I-II²⁷ und guter Sauerstoffversorgung angegeben wird.

Für den Krägen wird die Sauerstoffsituation auch als gut eingeschätzt, hinsichtlich der Nährstoffversorgung werden polytrophe Zustände durch Ammonium-, Nitrat- und Phosphateinträge bewirkt.

Der Schönitzer See im östlichen Plangebiet wurde in der Vergangenheit auch durch kommunale Abwässer belastet. Dazu kommen Stoffeinträge aus der Landwirtschaft, die zu polytrophen Zuständen hinsichtlich der Ammonium- und Nitratkonzentration führen. Maßgeblich ist dabei die Nährstofffracht des Fließgrabens und der über die Verbindung (Siel) vom Radehochsee in den Schönitzer See gelangenden Belastungen.

Das Grundwasserregime der Aue wird durch das Wechselspiel zwischen Flusslauf und von den Hochflächen einströmendem Grundwasser bestimmt. Die flussnahen Bereiche weisen demnach die stärksten Grundwasserstandsschwankungen auf, die Flurabstände sind dort am geringsten.

Auf den Schleusenheger Wiesen besteht eine Probestelle, anhand der das Grundwasser als hart bis mittelhart, stark eisen- und manganhaltig mit relativ hohem Gehalt an Kohlensäure beschrieben wird²⁸.

Hinsichtlich des Grundwasserschutzes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist zwar in erster Linie an die geringen Flurabstände zu denken, jedoch können die bindigen Substrate des Auenlehms trotz hohem Grundwasserstand eine relative Geschützttheit bewirken. Dies ist bei den überwiegend sandigen Substraten bedingt durch die hohe Durchlässigkeit und die "ungünstigen" Porenvolumen (schneller Vortrieb) nicht der Fall, so dass die entsprechenden Bodenformen – Auenlehmsand auf Sand - westlich und östlich der Ortslage als nicht geschützt einzustufen sind.

²⁶ Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel (Hrsg): Gemeinsamer Landschaftsplan, LPR GmbH Dessau (Verf.) 2000, S. 73

²⁷ ebenda, S.76

²⁸ Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel (Hrsg): Gemeinsamer Landschaftsplan, LPR GmbH Dessau (Verf.) 2000, S. 79

Umweltauswirkungen:

Die Oberflächengewässer sind nach weitgehender Aufgabe der ungeklärten Einleitungen vorwiegend durch diffuse Nährstoffeinträge belastet bzw. bei Hochwasserereignissen besteht die Gefahr der Mobilisierung derzeit akkumulierter/gebundener Stoffe. Dabei ist die Nährstofffracht des Fließgrabens im Plangebiet maßgeblich, er "versorgt" sowohl den Schönitzer See als auch den Bereich Krägen-Riss mit Nährstoffen. Diffuse Stoffeinträge aus der Landwirtschaft sind weiterhin wahrscheinlich.

Grundwassergefährdungen sind im Bereich der schlecht geschützten sandigen Substrate, insbesondere westlich und östlich der Ortslage, bei unsachgemäßem Umgang mit Gefährdungspotential, Schadstoffen etc. möglich – aber entsprechend der technischen Möglichkeiten, Auflagen und Verboten aus den anzuwendenden Fachgesetzen vermeidbar.

Der Verlust offener Bodenfläche führt zur Verringerung der Versickerungsmöglichkeit für anfallendes Niederschlagswasser, was einer dauerhaften Veränderung entspricht. Hier ist in Anbetracht des im Flächennutzungsplan dargestellten Ausmaßes neuer baulicher Nutzungen von lokalen Beeinträchtigungen auszugehen, weiterreichende erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Bezüglich der weiterhin prognostizierten diffusen Einträge in die Oberflächengewässer lässt sich kein Rückschluss auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ziehen. Diese Umweltfolgen sind der "allgemeinen Belastungssituation" zuzuordnen, sie werden nicht durch den Flächennutzungsplan vorbereitet und können durch seine Darstellungen auch nicht geregelt werden.

Klima / Luft

Die Jahresniederschläge im Planungsgebiet belaufen sich im Mittel auf 550 mm. Der Landschaftsplan gibt für die Temperatur einen Jahresdurchschnitt von 8,4°C an; die Januar-Mitteltemperaturen werden mit -1,0 – 0,0°C, für Juli mit 17,5 – 19,0°C angegeben²⁹. Der Wasserreichtum des Elbtals führt zu Nebelhäufigkeit und Kaltluftentstehung. Die Elbe fungiert als überregionale Luftaustauschbahn.

Besondere Vorbelastungen bestehen z. T. noch durch die Immissionen aus den mitteldeutschen Industriegebieten der DDR-Zeit. Das macht sich auch an den bestehenden Wäldern bemerkbar. Nach weitestgehender Aufgabe der Industriestandorte können die Wälder jedoch wieder als Frischluftproduzenten angesehen werden.

Umweltauswirkungen:

Auf Grund der allgemeinen guten Durchlüftungssituation und der Lage in der mit klimagünstigen Elementen ausgestatteten Landschaft sowie dem gerin-

²⁹ Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel (Hrsg): Gemeinsamer Landschaftsplan, LPR GmbH Dessau (Verf.) 2000, S. 82

gen Umfang der angestrebten neuen Nutzung (Nutzungswandel) ist von einer nachhaltigen Veränderung der Schadstoffbelastung, im Sinne von erheblichen umweltrelevanten Schadstoffen derzeit nicht auszugehen.

Landschaft und Erholungseignung

Besondere Eignung zur Erholungsnutzung geht im Vorhabensbereich vom Wörlitzer Park und dem gesamten Landschaftsraum des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches aus. Neben dem Kulturtourismus und den zahlreichen punktuellen / temporären Ereignissen wird besonders das Elbufer rege für naturbetonte Freizeitaktivitäten genutzt. Das Landschaftsbild in der Umgebung ist hochempfindlich gegen Veränderungen: zum Einen hinsichtlich der ursprünglichen Landschaftskomponenten der Elbauen und zum Anderen wegen der Kulturlandschaft des Gartenreiches, vor allem der Sichtachsen und Blickbeziehungen sowie der kulturhistorischen Ausstattungselemente.

Umweltauswirkungen:

Neu entstehende zusätzlichen Versiegelungsflächen und Baukörper verändern den Raumeindruck und das Landschaftsbild u. U. erheblich und dauerhaft. Der Flächennutzungsplan enthält im Vergleich zum vorherigen Entwurf sowie zum wirksamen Flächennutzungsplan reduzierte Darstellungen. Im Landschaftsplan unter diesem Aspekt besonders kritisch gewürdigte Bereiche werden damit teilweise aufgegeben, teilweise reduziert, was hinsichtlich der Erhaltung von bestehenden Ortsrändern und der Kompaktheit der Siedlungsstruktur positiv wirksam werden kann. Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung wird die Ausdehnung neuer Nutzungen am südlichen Ortsrand bis zum Bereich ehemalige Stallanlage reduziert, wodurch hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung eine deutliche Minderung des Effekts zu erwarten ist. Weiterhin soll die historisch gewachsenen kleinteilige Struktur des westlich der Hainchtengasse und im Zusammenhang damit die westlich bis zur Angergasse reichende kleinteilige Freilandnutzung (Grünland, Grabeland, Nutzgärten) erhalten werden, so dass hier keine nachteiligen Umweltfolgen durch Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden.

Hinsichtlich der Erholungseignung ist nicht von nachhaltigen Umweltfolgen des FNP auszugehen. Die Darstellung der Fläche für Bedarfsstellplätze wird nunmehr durch lokale Konzentration, zugunsten des Freihaltens anderer Bereiche gelöst: Anstelle der ursprünglich im Süden geplanten weiteren Fläche erfolgt die Anordnung in der Nähe der bestehenden Anlagen im Norden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im Kulturdenkmal Dessau-Wörlitzer Gartenreich, das als UNESCO-Welterbe erklärt wurde, zahlreich vorhanden. Neben Einzelobjekten ist ausdrücklich der Gesamttraum in seinem einzigartigen Charakter als Denkmal zu bewahren (vgl. hierzu auch Kap. 2.5).

Umweltauswirkungen:

Das Landschaftsbild wird dauerhaft verändert, wenn bisher frei überschaubare Fläche bebaut wird. Die Raumkanten verschieben sich, wenn massive Bauungen stattfinden, dann besteht auch grundsätzlich die Gefahr, dass Blickbeziehungen beeinträchtigt oder verändert werden. Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung wird besonders die Ausdehnung neuer Nutzungen am südlichen Ortsrand bis zum Bereich ehemalige Stallanlage reduziert, wodurch hier hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung eine deutliche Minderung des Effekts zu erwarten ist (im Gegensatz zum Ursprungsplan). Weiterhin soll die historisch gewachsenen kleinteilige Struktur an der Hainichtengasse und im Zusammenhang damit die westlich bis zur Angergasse reichende kleinteilige Freilandnutzung (Grünland, Grabeland, Nutzgärten) erhalten werden, so dass hier keine nachteiligen Umweltfolgen durch Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden. Die Nachverdichtungen im Siedlungskörper werden das Ortsbild beeinflussen. Dass davon nachteilige Auswirkungen auf den Denkmalcharakter mit Erheblichkeit ausgehen, wird für Bebauung im "Hinterland" bereits bebauter Grundstücke nicht erwartet. Hinsichtlich verändernder baulicher Nutzung im Umfeld einzelner Baudenkmale und was die Baufluchten der Erdmannsdorffstraße vom Eichenkranz bis zur Georg-Forster-Straße angeht, ist mit dauerhaften Veränderungen des Ortsbildes zu rechnen. Wenn hier städtebauliche Bestrebungen mit den Zielen der Denkmalpflege in Einklang gebracht werden, entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und untereinander in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und auch Wechselwirkungen aus Überlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen möglich.

Wechselwirkungen:

Die Überbauung von Boden im Geltungsbereich führt zwangsläufig auch zum Verlust der Funktionen der Böden, wozu z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Damit erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Weiterhin herrscht hier ein Zusammenhang mit der Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna, wenn durch die Versiegelung Aufenthaltsbereiche verloren gehen und die Arten in Nachbargebiete verdrängt werden. Die Verdrängungseffekte führen ggf. in den von den Arten neu besiedelten Ausweichbiotopen wiederum zu Veränderungen in der dortigen Artenzusammensetzung.

Entwicklungsprognose

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Die durch den Flächennutzungsplan ermöglichten Nutzungen sehen z. T. einen Nutzungswandel vor, wobei sich in bestimmten Bereichen der aktuelle Anteil versiegelter Fläche erhöhen kann. Damit gingen dann offene Böden verloren und mit ihnen die entsprechenden Funktionen im Naturhaushalt, das

Landschaftsbild würde ggf. durch die Baukörper und oder sonstigen Anlagen wie Straßen und Versorgungsanlagen o. ä. dauerhaft verändert.

Insgesamt bereitet der Flächennutzungsplan jedoch eine Reduzierung der Flächenneuausweisungen – im Vergleich zur vorher gehenden Fassung– vor, so dass mit überwiegend positiven Effekten hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter gerechnet werden kann.

Ein Teil der bisher unbebauten, vom Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung "überplanten" Bereiche war bereits im bisherigen Planwerk für bauliche Nutzungen vorgesehen. Diese Flächen werden dementsprechend nicht als erstmalig durch den Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vorbereitet betrachtet und hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen nicht als Neuausweisungen beurteilt (auch wenn sie bisher nicht in Anspruch genommen wurden).

Die reduzierte Darstellung von Bauflächen betrifft besonders Wohnbauflächen und Sondergebietsnutzungen. Hier wird in Anbetracht des tatsächlichen Bedarfs, wie er für einen mittleren Zeitraum im Flächennutzungsplan ermittelt wurde, besonders im Südosten der Ortslage und im Bereich zwischen Angergasse und Hainichtengasse reduziert. Eine tabellarische Übersicht der neuen Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt am Ende dieses Kapitels. Die Tabelle bezieht sich auch auf die zum Flächennutzungsplan erstellte Zusatzkarte "Flächenneuausweisungen".

Angergasse, südwestlicher Abschnitt, Ortsrand

Die Bauflächendarstellung – Mischnutzung - wird auf die bereits beanspruchte Fläche am Ende der Straße reduziert, die aktuell teilbefestigt und überwiegend vegetationsfrei ist. Der angrenzende Gehölzbestand und die Schutzgebietsausweisung sind nicht betroffen. Dabei wird dem Landschaftsplan gefolgt, der diesen Umfang als "tragbare" Minimalvariante beschreibt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht erwarten, die Schutzgüter werden zum Teil dauerhaft beeinträchtigt, der zu erwartende Eingriff wird als grundsätzlich kompensierbar prognostiziert.

Freiraum zwischen Hinterland Angergasse und Hainichtengasse

Die Wohnbauflächendarstellung wird aufgegeben, anstatt dessen werden Grünflächen dargestellt. Damit wird der aktuelle Zustand erhalten. Die Umweltauswirkungen sind positiv: Vermeidung von neuer Versiegelungsfläche, Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes, Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter.

Hainichtengasse

Die zwickelartige Fläche zwischen Hainichtengasse und dem von Westen einmündenden Weg wird als Grünfläche dargestellt. Damit werden die vorhandenen Gärten dauerhaft erhalten. Bauflächendarstellung wird damit reduziert, was als positive Umweltauswirkung zu verbuchen ist: Vermeidung neuer Versiegelungsfläche, Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes, Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter.

Alter Wall, "innen"

Die Wohnbauflächendarstellung wird im inneren Bereich zu Gunsten von Grünfläche zurück genommen, damit wird die aktuelle bauliche Situation sowie der Freiflächenbestand gesichert. Die Umweltauswirkungen sind positiv: Vermeidung von neuer Versiegelungsfläche, Erhalt des Ortsbildes und der gewachsenen Baustruktur, Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter.

Graues Haus, "innen" (Haus der Fürstin)

Die Bauflächen werden im inneren Bereich zu Gunsten von Grünflächendarstellungen zurück genommen, damit wird die aktuelle bauliche Situation sowie der Freiflächenbestand gesichert, was hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zum Wörlitzer Park und des Denkmalwertes der historischen Bausubstanz im Zusammenspiel mit der Freiraumgestaltung als positive Umweltauswirkung gelten kann: Vermeidung von neuer Versiegelungsfläche, Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes, Vermeidung von Beeinträchtigungen/Störungen der Denkmalsubstanz, Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter.

Neue Reihe, südliches Hinterland

Die Darstellung von Wohnbaufläche wird reduziert, die südlichen Grundstücksbereiche werden als Grünflächen dargestellt. Damit werden die Gärten im Bestand gesichert, was als positive Umweltauswirkung zu verbuchen ist und den Aussagen des Landschaftsplanes entgegen kommt: Vermeidung neuer Versiegelungsfläche, Erhalt des Ortsbildes, Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter.

Grabengasse, östliches Hinterland, Ortsrand

Die Bauflächen werden im hinteren Grundstücksbereich zu Gunsten von Grünflächendarstellungen zurück genommen, damit wird der Freiflächenbestand gesichert und vergrößert, was hinsichtlich der Nähe zum Wörlitzer Park als positive Umweltauswirkung gelten kann: Vermeidung von neuer Versiegelungsfläche, Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes, Vermeidung von Beeinträchtigungen/Störungen der Denkmalsubstanz, Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter. Damit wird auch den Aussagen des Landschaftsplanes gefolgt, der hier die Verbesserung des Ortsrandes im Zusammenhang mit Eingrünungsmaßnahmen vorsieht.

Erdmannsdorffstraße, nordöstliches Hinterland, Ortsrand

Die Bauflächen werden im hinteren Grundstücksbereich zu Gunsten von Grünflächendarstellungen zurückgenommen, damit wird die aktuelle bauliche Situation sowie der Freiflächenbestand gesichert, was hinsichtlich der Nähe zum Wörlitzer Park als positive Umweltauswirkung gelten kann: Vermeidung von neuer Versiegelungsfläche, Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes, Vermeidung von Beeinträchtigungen/Störungen der Denkmalsubstanz, Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter.

Domäne Erdmannsdorffstraße, Ortsrand

Die Darstellung wird von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche geändert. Hinsichtlich der über die GRZ versiegelbaren Fläche ergibt sich damit wahrscheinlich eine stärkere Inanspruchnahme von Grund und Boden, was als Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes wirkt und durch Kompensationsmaßnahmen entsprechend auszugleichen ist. Dies wird hier grundsätzlich als durchführbar angesehen, wenn im hinteren Grundstücksbereich vorhandene Biotopstrukturen erhalten/ersetzt werden und die Ortsrandsituation im Bezug zum Wörlitzer Park entsprechend beachtet wird. Wenn im Zuge der Realisierung von Vorhaben an diesem Standort die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vollzogen wird und Konflikte mit dem Denkmalschutz vermieden werden, kann die Vermeidung weitreichender nachteiliger Umweltfolgen erwartet werden.

Gelände Arbeiterwohlfahrt, Erdmannsdorffstraße, Ortsrand

Anstelle der "Überplanung" mit Landwirtschaftsfläche (und damit Außenbereich) erfolgt die Darstellung als Gemischte Baufläche. Das entspricht der aktuellen Nutzung, deren Weiterführung damit perspektivisch gesichert wird. Der vordere Grundstücksbereich ist derzeit nahezu vollständig versiegelt, im hinteren Bereich besteht eine mit Spielgeräten bestückte Freifläche, die keine besondere ökologische Wertigkeit aufweist, vorhandenen Bäume fallen unter die Maßgaben der Baumschutzsatzung. Erhebliche nachteilige Umweltfolgen sind nicht zu erwarten, wenn die ggf. noch mögliche "Ausschöpfung" von baulichem Potential anhand der im Mischgebiet zulässigen GRZ realisiert wird, da bereits ein hoher Versiegelungsgrad besteht. Jedoch kann der Flächennutzungsplan hier Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vorbereiten, wenn einzelne Schutzgüter – z. B. durch Versiegelung – dauerhaft beeinträchtigt werden; in Anbetracht der Ausgangslage wird dies als kompensierbar angesehen.

Gewerbe (Holz) zwischen Bergstückenweg und Bahnhof

Die bestehende Nutzung wird durch die Darstellung gewerblicher Fläche wieder gegeben und für die mittelfristige Zukunft gesichert. Ursprünglich war eine Mischgebietsnutzung dargestellt, die ggf. hinsichtlich der zulässigen Aktivitäten zu Einschränkungen geführt hätte. Gewollt ist die Erhaltung des Status quo, was der neuen Darstellung entspricht. Aktuell besteht ein fast 100%iger Versiegelungsgrad, Vegetation ist nicht vorhanden. Zusätzliche Umweltauswirkungen oder Eingriffe in den Naturhaushalt werden nicht vorbereitet.

Zeilenbebauung Bahnhofsstraße/Bergstückenweg

Die Darstellung wird in Wohnnutzung mit Option zum Rückbau/Aufwertung durch Neubau und Wohnumfeldgestaltung geändert. Damit werden Perspektiven für eine weniger intensive Nutzung (als bisher) mit Entsiegelungspotential eröffnet, was grundsätzlich als positive Umweltauswirkung angesehen wird. Wenn bei entsprechendem Nutzungswandel der aktuelle Biotopwert erhalten bzw. wieder hergestellt werden kann, werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erwartet.

Horstdorfer Weg, südlich Friedhof, Ortsrand

Die Wohnbauflächendarstellung entspricht teilweise dem aktuelle Bestand und dem "alten" Flächennutzungsplan: Nördlich der Gleisanlagen wird Grünfläche überplant, südlich davon bisherige gemischte Bauflächenausweisung. Hinsichtlich des Mischgebiets findet anhand der für Wohnen zulässigen GRZ sowie möglicher Geräuschemissionen – eine Verminderung erwartbarer Auswirkungen statt. Für die bisherigen Grünflächen ist mit Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu rechnen, wenn die neue Versiegelungsfläche entsteht. Die Kompensation der vom Flächennutzungsplan damit vorbereiteten Eingriffe wird in Anbetracht der ökologisch wenig bedeutsamen Ausgangssituation und der geringen räumlichen Ausdehnung als grundsätzlich durchführbar erachtet, so dass keine verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert werden.

Horstdorfer Weg, Gärten, Ortsrand

Die Darstellung von Sonderbaufläche wird zu Gunsten von Grünfläche aufgegeben, die aktuelle Nutzung wird damit beibehalten und für die Zukunft gesichert. Damit werden positive Umweltfolgen erwirkt: Vermeidung neuer Versiegelungsfläche, Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter, Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes, Eingriffe werden nicht vorbereitet.

Umgebung Mühle, Ortsrand

Die Darstellung von gemischter Baufläche wird zurück genommen und durch Landwirtschaftsfläche ersetzt; die bestehende Nutzung hat Bestandsschutz, bauliche Weiterentwicklung soll hier jedoch nicht mehr erfolgen. Die Bauflächendarstellung wird damit reduziert, was als positive Umweltauswirkung zu verbuchen ist: Vermeidung neuer Versiegelungsfläche, Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes, Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter.

Horstdorfer Weg, westliche Fläche bis zur Mühle

Die Darstellung von Sonderbaufläche und Parkplatzfläche wird zu Gunsten von Fläche für die Landwirtschaft aufgegeben, die aktuelle Nutzung wird beibehalten und für die Zukunft gesichert. Damit werden positive Umweltfolgen erwirkt: Vermeidung neuer Versiegelungsfläche, Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter, Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes, Eingriffe werden nicht vorbereitet.

Stallanlage Riesigker Straße

Die Darstellung neuer Wohnbaufläche entfällt, anstatt dessen wird eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die auch als Kompensationsfläche dienen kann. Hiermit wird dem Ansatz des Landschaftsplans gefolgt, der für die Fläche Entsiegelung und Rückbau mit anschließender naturnaher Entwicklung vorsieht.

Mit den geänderten Darstellungen werden positive Umweltfolgen erwirkt: Verringerung der Versiegelungsfläche, Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, Eingriffe werden nicht vorbereitet.

Versorgungsanlagen an der Falknerei

Eine ursprünglich der militärischen Nutzung zugeordnete Fläche soll nun für Versorgungsanlagen dienen. Der Bereich war weitgehend intensiv genutzt und ohne wesentliche Vegetation. Nach Standortaufgabe entstand dann eine Freifläche. Der Landschaftsplan schlägt für den Bereich eine Kompensationsmaßnahme vor: Entsiegelung und Renaturierung. Dem wird mit dem Flächennutzungsplan nicht entsprochen; bei neuer dauerhafter Flächenbefestigung werden ggf. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit einzelner Schutzgüter hervorgerufen, deren Kompensierbarkeit jedoch in Anbetracht der Ausgangssituation als durchführbar angesehen wird.

Pferdehaltung bei Kleingärten (Außenbereich)

Die Darstellung entspricht der aktuellen Nutzung; vorher war hier Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, was auch mit der bestehenden Nutzung vereinbar ist. Der Status quo soll damit für die mittlere Zukunft gesichert werden, erhebliche nachteilige Umweltfolgen werden nicht erwartet.

Optionsfläche Parken am Sportplatz, Ortsrand

Wenn die gegenwärtige Beschaffenheit der Fläche als Grünland/Rasen mit temporären Nutzungen bestehen bleibt, werden keine zusätzlichen dauerhaften Eingriffe i. S. d. NatSchG LSA vorbereitet, bei permanenter Flächenbefestigung werden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts hervorgerufen, deren Kompensierbarkeit grundsätzlich als durchführbar angesehen wird. Der Landschaftsplan beurteilt den Konflikt hinsichtlich des Landschaftsbildes – dauerhafte Veränderung durch eine Stellplatzanlage – als gravierend, gleichwohl ordnet er den Bereich bereits der Siedlungsfläche zu (Bestandskarte Biotoptypen). Bleibt es bei der "Option" werden gegenwärtig keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Wenn der Nutzungswandel - den der Flächennutzungsplan vorbereitet - nicht ausgeführt wird, ist mit der Weiterführung des wirksamen Ursprungsplanes zu rechnen. D. h., die bisherigen Darstellungen könnten "ausgeschöpft" werden und weitere Bauflächen könnten entstehen, mit denen vor allem der Verlust an offener Bodenfläche und den Funktionen im Naturhaushalt, die Verdrängung von Flora und Fauna am jeweiligen Standort und je nach Größe und Nutzungsintensität kleinklimatische Effekte (Überwärmung, Staubeentwicklung) sowie Emissionen und daraus resultierende Konflikte hinsichtlich empfindlicher Nutzungen oder auch Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten wären. Ein Teil der Darstellungen des "alten" Flächennutzungsplanes werden im Landschaftsplan aus Sicht von Naturschutz und Landschaftsentwicklung als nicht vertretbar abgelehnt³⁰, teilweise sprechen auch Gründe des Denkmalschutzes und die Ziele des Erhaltes der einmaligen Kulturlandschaft des Gartenreichs dagegen. Einige Darstellungen des "alten" Flächennutzungsplanes berühren bzw. überlagern bestehende oder geplante

³⁰ Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel (Hrsg.): Gemeinsamer Landschaftsplan, LPR GmbH Dessau (Verf.) 2000, Anlage 2 Bewertung der Bauflächen

Schutzgebiete, woraus sich ein zusätzliches erhebliches Konfliktpotential ergibt. Auch muss die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielen der durch den REP A-B-W 2006 neu aufgestellten Regionalplanung beachtet werden.

Als bestehende Nutzungskonflikte werden im Westen und Südosten die infolge intensiver Nutzung ausgeräumten Ackerflächen beschrieben. Die bestehenden Parkplätze außerhalb der Ortslage werden als Konflikt hinsichtlich des Landschaftsbildes und - nachrangig – bzgl. der anderen Schutzgüter gesehen. Die ehemaligen Stallanlagen im Südosten werden als stark das Landschaftsbild und nachrangig den Naturhaushalt beeinträchtigend bewertet. Die dort anschließend ehemals geplanten Bauflächen werden sowohl bzgl. der Landschaftsbildwirkung, als für den Naturhaushalt als stark beeinträchtigend angesehen. Ebenso als sowohl für das Landschaftsbild, als auch den Naturhaushalt stark beeinträchtigt wirkend, werden die im Westen der Ortslage ehemals geplanten Bauflächen beurteilt.

Bei weiterer Durchführung des Ursprungsplans wären dementsprechend die Konfliktaussagen des Landschaftsplanes zu beachten, die jeweils zum einzelnen Vorhaben gemacht wurden und im Anhang zum Landschaftsplan nachzuvollziehen sind. Der Landschaftsplan spricht sich darin aus naturschutzfachlicher Sicht teilweise gegen Standorte aus bzw. macht Angaben zu tolerierbaren Varianten/Alternativen.

Diese Angaben wurden beim hiesigen Flächennutzungsplan mit einbezogen und bieten auch eine Grundlage zur Entscheidung über die Reduzierungsmaßnahmen. Diese Thematik findet u. a. in den folgenden Kapiteln Niederschlag.

Fläche/Bezeichnung	Gesamgröße (ha)	Flächennutzung			Prognose		Bemerkung	
		Status *)	aktuell	geplant	Eingriffsrelevante Fläche gem. GRZ (ha)	Wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)	FNP 1992 (sonstige Planung)	LP 2000 Bestand / CIR Planungsaussage
1 Angergasse, südwestlicher Abschnitt, Ortsrand	0,59	- LS - G - BR	- Schotter, Bodenaushub, keine Vegetation	- M (0,6)	0,354	- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Neuversiegelung / Bebauung - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Kompensationsbedarf	Grünfläche (B-Plan)	- Staudenflur - befestigte Fläche ohne Vegetation - hohes Konfliktpotenzial (zusammen mit Fläche 2): Ablehnung B-Plan
2 Freiraum zwischen Hinterland Angergasse und Hainchengasse	3,12	- LS - G - BR	- "Anger": Acker, Gärten, Grabeland, Wiese/Weide	- Grünfläche		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Erhalt Orts- und Landschaftsbild - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit	W (B-Plan)	- Nutzgarten - dorftyp. Bauweise - Grabeland, Acker - Grünland - hohes Konfliktpotenzial (zusammen mit Fläche 1): Ablehnung B-Plan
3 Hainchengasse	0,09	- LS - G - BR	- Grünfläche	- Grünfläche		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Erhalt Orts- und Landschaftsbild - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit	W	- Nutzgarten - Ziergarten, überwiegend standortfremdes Gehölz
4 Alter Wall "Innen"	0,29	- LS - G - BR	- Grünfläche, Garten	- Grünfläche		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit - Schutz (Puffer) der Denkmalsubstanz	M	- Nutzgarten - Zuordnung Siedlungsfläche
5 Graues Haus "Innen"	0,21	- LS - G - BR	- Grünfläche, Garten	- Grünfläche		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit - Schutz (Puffer) der Denkmalsubstanz	W	- Siedlungsfläche - Zuordnung Parkanlage (Siedlungsbereich)
6 Neue Reihe, südliches Hinterland	0,99	- LS - G - BR	- Grünfläche, Garten	- Grünfläche		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Erhalt Orts- und Landschaftsbild - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit	W (B-Plan)	- Nutzgarten - hohes Konfliktpotenzial: Ablehnung
7 Grabengasse, östliches Hinterland, Ortsrand	1,05	- LS - G - BR	- Grünfläche, Garten	- Grünfläche		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit - Schutz (Puffer) der Denkmalsubstanz - Verbesserung Orts- und Landschaftsbild	W	- Großgewerbe/Industrie (dorffremd) - Handlungsschwerpunkt - Nutzungswandel, Eingang Ortsrand

Fläche/Bezeichnung	Gesamtgröße (ha)	Flächennutzung			Prognose		Bemerkung
		Status	aktuell	geplant	Eingriffsrelevante Fläche gem. GRZ (ha)	Wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)	
8 Erdmannsdorffstraße, nordöstliches Hinterland, Ortsrand	0,94	- LS G - BR	- Grünfläche, Garten	- Grünfläche		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit - Schutz (Puffer) der Denkmalsubstanz	FNP 1992 (sonstige Planung) W - Gärten
9 Domäne Erdmannsdorffstr., Ortsrand	1,66	- LS G - BR	- Bebauung teilweise ruinös, Garten mit Obstbaumbestand (teilweise jung)	- SO (max. 0,8)		- Neuversiegelung / Bebauung - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Kompensationsbedarf	- Ruderalflur - Nutzgarten - Ziergarten überw. - Standortfremdes Gehölz - dorftypische u. dorftyp. Bauweise - Zuordnung Siedlungsbe-reich
10 Gelände Arbeiterwohlfahrt, Erdmannsdorffstraße, Ortsrand	0,69	- LS G - BR	- Bebauung / versiegelte Flächen mit Sport- und Spielgeräten	- M (0,6)	0,414	- ggf. Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - ggf. Kompensationsbedarf	- Landwirtschafsfäche Landwirt- schafts- fläche
11 Gewerbe (Holz) zwischen Bergstückenweg und Bahnhof	2,19	- LS G - BR	- Gewerbe, vollversiegelte Fläche, Holzhandel	- G (0,8)	1,752	- Status quo	M / W - Großgewerbe/Industrie (dorffremd) - Handlungsschwerpunkt - Nutzungswandel, Verbesserung Ortsbild
12 Zeilenbebauung Bahnhofstraße	1,20	- LS G - BR	- Zeilenbebauung, dazwischen Grünfläche mit Ziergehölzen, einzelne Obstbäume, Straßensaumbestand Linden	- WA (0,4) Rückbau- u. Aufwertungsgebiet	0,48	- Verbesserung / Entseelungspotenzial - ggf. positive Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter - Verbesserung Orts- und Landschaftsbild	- Wohnbaufläche, mehrstöckig - Grün- und Parkanlagen, dorffremd - Handlungsschwerpunkt - Verbesserung Ortsbild / Bausubstanz Aufwertung Freiflächen

Fläche/Bezeichnung	Gesamtgröße (ha)	Flächennutzung		Prognose		Bemerkung		
		Status)	aktuell	geplant	Eingriffsrelevante Fläche gem. GRZ (ha)		Wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)	FNP 1992 (sonstige Planung)
13a Horstdorfer Weg, südlich Friedhof, Ortsrand	0,14	- LS G	- teilweise bebaut oder genutzt, Wohnhaus mit Garten	- WA (0,4)	0,056	- Neuversiegelung - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Kompensationsbedarf	Friedhof	- Nutzgarten - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan
		- BR						
13b	0,05	- LS G	- Versorgungsanlage, mit Freifläche (Rasen)	- WA (0,4)	0,02	- Status quo	W	- Nutzgarten - Wohnbaufläche - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan
		- BR						
13c	0,34	- LS G		- WA (0,4)	0,136	- Neuversiegelung - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Kompensationsbedarf	Friedhof	- Staudenflur - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan
		- BR						
13d	0,24	- LS G		- WA (0,4)	0,096	- Neuversiegelung - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Kompensationsbedarf	M	- Staudenflur - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan
		- BR						
13e	0,14	- LS G		- Grünfläche		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Erhalt Orts- und Landschaftsbild - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit	M	- Acker - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan
		- BR						
14	0,79	- LS G - BR	- überwiegend Kleingärten mit Zier- und Obstgehölzen	- Grünfläche		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Erhalt Orts- und Landschaftsbild - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit	SO	- Grünland - Gehölze - Staudenflur - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan
15	1,95	- LS G - BR	- Wohnhaus mit Garten - Wiese mit Obst - Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Reduzierung gepl. Nutzungsintensität - Erhalt Orts- und Landschaftsbild	M	- Acker - Siedlungsfläche - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan

Fläche/Bezeichnung	Gesamgröße (ha)	Flächennutzung			Prognose		Bemerkung	
		Status 1)	aktuell	geplant	Eingriffs-relevante Fläche gem. GRZ (ha)	Wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)		FNP 1992 (sonstige Planung)
16a	3,49	- LS G - BR	- Landwirtschaft / Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Reduzierung gepl. Nutzungsintensität - Erhalt Orts- und Landschaftsbild - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit	SO	- Acker - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan
16b	4,27	- LS G - BR	- Landwirtschaft / Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Reduzierung gepl. Nutzungsintensität - Erhalt Orts- und Landschaftsbild - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit	Parkplatz	- Acker - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan
17	5,18	- LS G - BR	- Bebauung, z.T. ruinös - befestigte Flächen, ruderalisiert - Ahorn-, Birke-, Pappelaufrwuchs	- Fläche für die Landwirtschaft		- Reduzierung gepl. Baufläche / Versiegelung - Reduzierung gepl. Nutzungsintensität - Entseelungspotenzial - Verbesserung Orts- und Landschaftsbild - Kompensationsfläche: Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter	Landwirtschaftsfläche	- Acker - Siedlungsfläche - Gehölze - Staudenflur - hohes Konfliktpotenzial bei Bebauung: Ablehnung B-Plan
18	0,82	- LS G - BR	- Acker - Freifläche (aufgeräumt)	- Fläche für Abfallentsorgung	0,82	- Neuversiegelung / Bebauung - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Kompensationsbedarf		- Siedlungsfläche - Kompensationsfläche
	30,43				4,128			
19	0,95	- LS G - BR	- befestigte / unbefestigte flächen. überwiegend vegetationsfrei	- SO (max. 0,8)		- ggf. temporäre Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter	Landwirtschaftsfläche	- Siedlungsfläche
20	2,83	- LS G - BR	- Ansaatgrünland (Acker)	- Grünfläche mit Option: Parkplatz		- temporäre Nutzung mit Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter	Landwirtschaftsfläche	- Grünland - Spiel- / Sportplatz - Siedlungsfläche - Konfliktpotenzial: Ortsrand, Denkmalbereich

*) alle Flächen befinden sich zusätzlich im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet – s. Beiplan FNP

4.7.2.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellung Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Bauflächen:

- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna, ggf. Schaffung von Ersatz- oder Ausweichbiotopen;
- Berücksichtigung der Schutzansprüche von Schutzgebieten und -objekten der Umgebung, Abstand halten, Einhaltung/Schaffung von Pufferzonen;
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise an Ort und Stelle;
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen, Gestaltung von Retentionsflächen;
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Materialwahl, Isolierung;
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung, insbesondere hinsichtlich zu erwartender Schallimmissionen;
- Erhaltung/Schaffung von örtlichen Wegebeziehungen, insbesondere Fuß- und Radwegeverbindungen mit der Umgebung (von zukünftigen Baugebieten) für die ortsnahe Feierabend- und Wochenenderholung;
- Berücksichtigung der besonderen Empfindlichkeit der Kulturlandschaft des Gartenreichs (Landschaftsbild und Sichtachsen/Blickbeziehungen);
- Organisation des ruhenden Verkehrs sowie Erschließung neuer/bestehender Parkplätze im Zusammenhang mit den Wörlitzer Anlagen unter der Prämisse des Immissionsschutzes (für Ortslage, Durchfahrten, Anwohner);
- Erhöhung der Erlebniswirksamkeit und Attraktivitätssteigerung der Ortslage, insbesondere häufig frequentierter Bereiche.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Für die bestehenden und die geplanten Schutzgebiete bestehen z. T. Pflege- und Entwicklungskonzeptionen bzw. sollen erstellt werden, um die in den Verordnungen dargelegten Schutz- und Entwicklungsziele anhand konkreter Maßnahmen umsetzen zu können.

Der bestehende Landschaftsplan formuliert Flächenschutzmaßnahmen, die folgend wieder gegeben werden.

NSG Krägen-Riss

Das Gewässer soll einer natürlichen Verlandung unterliegen, dazu ist der Nährstoffeintrag konsequent zu unterbinden. Die Uferferröhrichte sind vor Beweidung zu schützen, Fischereiwirtschaft ist eingeschränkt nach den Vorgaben des Naturschutzes auszuführen. Angelnutzung, Baden oder Bootsverkehr sol-

len unterbunden werden. Die Grünlandbewirtschaftung soll extensiv erfolgen, im Wald ist der Mischbaumanteil zu erhöhen, Alteichenbestände müssen gefördert werden, in Totalreservatsbereichen soll jegliche Bewirtschaftung unterbleiben. Der Krägen-Park und der Fliederwall sollen besonders unter denkmalpflegerischer Prämisse erhalten und durch ein Parkpflegewerk entwickelt werden. Auf dem Deich sollen Obstbaumbestände gesichert und ergänzt werden.

NSG Schönitzer See

Das Gewässer soll einer natürlichen Verlandung unterliegen, dazu ist der Nährstoffeintrag konsequent zu unterbinden. Die Uferröhrichte sind vor Beweidung zu schützen. Fischerei muss sich den Maßgaben des Naturschutz unterordnen. Freizeitnutzung ist zu unterbinden (s. o.). Die Grünlandnutzung soll extensiv erfolgen, bei Weidenutzung ist eine Nachmahd vorzunehmen. Der Mischwaldanteil ist zu erhöhen, Alteichenbestände sind zu fördern. Besondere denkmalpflegerische Aspekte sind auf dem Schafdeich, am Hügel mit dem Proteusstein zu beachten. Auf den Deichen ist der Obstbaumbestand zu sichern und zu entwickeln, der Hügel soll gehölzoffen gehalten werden.

geplantes NSG Wildeberg

Lagebedingt handelt es sich um ein sehr ruhiges Gebiet in der Aue, das überwiegend von Auenwald bestockt ist, in den Auenwiesen eingebunden sind. Die Hartholzauenwälder sind zu erhalten und durch kleinflächige Maßnahme zu verjüngen, der Mischbaumanteil ist zu fördern. Die artenreichen Grünländereien (wechseltrockene bis wechselfeuchte Standorte) sind ohne Düngung durch Mahd zu pflegen. Besonders zu beachten sind die Solitäreichen. Die Flutrinnen sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden, eingebrachte Hybridpappeln sollen entnommen werden. Die waldbestockte Wildeberg-Düne gehört zu den flächig größten und mächtigsten Dünen im Überschwemmungsbereich. Zu ihrem Schutz sind Abgrabungen jeglicher Art zu verhindern. Die Waldbestände sollen zur Förderung der standörtlichen Repräsentanz zu naturnahem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald und wärmeliebendem Stieleichen-Hainbuchenwald entwickelt werden.

geplantes NSG Teufelshorn

Durch die Lage in einem Elbemäander ist das Gebiet sehr ruhig. Die Auenwälder weisen teilweise Altholzkomplexe, die besonders auch unter Aspekten des Habitatschutzes zu beachten sind, auf. Verjüngungsmaßnahmen sind kleinflächig durchzuführen, insgesamt soll ein höherer Mischbaumanteil erreicht werden. Das ausgeprägte Flutrinnensystem und zahlreiche Niederungen sind in ihrem Entwicklungspotenzial für wechselfeuchte bis wechselflockene Auenwiesen zu fördern (mesophiles Grünland).

Unvermeidbare Belastungen

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens nicht gegeben, da es sich über die ganze Gemarkung erstreckt. Jedoch wurde die Anordnung der verschiedenen, besonders der intensiveren Nutzungsarten hinsichtlich der zu erwartenden Folgen unter Rücksichtnahme auf die Schutzansprüche emp-

findlicher Nutzungen, Biotope und Habitats sowie bestehende Schutzgebiete und -objekte gewählt.

Die Versiegelung der Böden und damit der Verlust von floristischem und faunistischem Lebensraum mit daraus resultierender Verdrängung von Arten ist jedoch bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vermeidbar, soweit es sich um Neuausweisungen handelt. Allerdings wurden die Flächenbedarfe kritisch geprüft und z. T. erhebliche Reduzierungen vorgenommen.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hinsichtlich des schnelleren Oberflächenabfluss und der Reduzierung von Versickerungs- und Verdunstungsfläche sowie die Zunahme wärmeabgebender und speichernder Baukörper/Bauflächen ist bei Durchführung neuer Versiegelungen unvermeidbar. Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung sind unvermeidbar, wenn große oder weithin sichtbare / wahrnehmbare Baukörper entstehen, die das zukünftige Erscheinungsbild der Landschaft dauerhaft verändern.

Vermeidung, Verminderung, Kompensation

Die im Landschaftsplan zum bisherigen Flächennutzungsplan durchgeführte Konfliktanalyse wurde berücksichtigt. D. h., die dort als besonders problematisch angesehenen Standorte hatten hinsichtlich des Vermeidungs- und Verminderungsgebotes besondere Priorität. Möglichst wenig Konflikte zu erzeugen ist eine Prämisse der bei der Rücknahme von Bauflächen gefolgt werden kann. Die Minderung der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Umweltauswirkungen kann hinsichtlich der Darstellung der zulässigen Nutzungen und vor allem auch der "Nachbarschaften" in Bezug auf erwartbare Nutzungskonflikte erfolgen.

Unbenommen von den insgesamt für das Gemeindegebiet zu erwartenden positiven Auswirkungen der reduzierten Bauflächendarstellungen werden an verschiedenen Standorten durch den Flächennutzungsplan erstmalig bauliche Nutzungen möglich. Wenn dadurch negative Umweltauswirkungen hervorgerufen werden und wenn erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten sind, müssen geeignete Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. zum Ersatz durch die jeweilige Vorhabensplanung ergriffen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar, die sich zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen eignen, die ggf. aus der Realisierung der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Nutzungswandel (neue Bauflächen) hervor gehen.

Insbesondere zu nennen ist der große Komplex an der ehemaligen Stallanlagen östlich der Ortslage, wo neben Entsiegelungsmaßnahmen auch Bepflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen etabliert werden können, die insgesamt zu einer Verbesserung des ökologischen Zustands führen werden.

Als zweite große Fläche für zusammenhängende Maßnahmen ist die aus dem Ursprungsplan weitergeführten Fläche am Pappelfeld zu nennen, die als Vernetzungselement für den lokalen Biotopverbund westlich der Ortslage entwickelt werden kann. Damit wird im Gegensatz zum Ausgangszustand und der ursprünglichen Nutzung als Ablagerungsfläche (Landwirtschaft/Kompostlager etc.) eine deutliche Verbesserung der Funktionen für den Naturhaushalt angestoßen und damit die Verbindung von Siedlungsbiotop mit denen der landschaftlichen Umgebung unterstützt.

Weiterhin werden im räumlichen Zusammenhang mit den neuen (reduzierten) Bauflächen Flächen für Maßnahmen vorgesehen, die dem Verminderungsgebot dienen bzw. Flächen werden für die Entwicklung weiterer Natur- und Landschaftspotentiale gewidmet und somit wird der Vermeidung von nachteiligen Umweltfolgen gedient. Diese Bereiche sind auf der Karte 2 zum Flächennutzungsplan dargestellt und erklären sich im Zusammenhang mit der vorher gehenden Tabelle (s. o.).

4.7.2.4 FFH-Verträglichkeit / Prognose

Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Wörlitz reicht im Norden bis an die Elbe und dabei auf Auengebiete – Wald und Auenwiesen - die sich innerhalb der Bögen bzw. Mäander der Elbe erstrecken. Diese Bereiche sind teilweise sowohl als FFH-Gebiet als auch als Europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen, weiterhin besteht "flächendeckender" LSG-Status und auch das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" ist betroffen, da sich seine Schutzzone III mit dem LSG deckt. Die lagebedingt sehr ruhigen Bereiche bergen ein besonderes Potential als weitgehend ungestörte Habitate für verschiedene seltene, gefährdete und/oder besonders schutzwürdige Arten. Daher besteht auch die Planung zur NSG-Ausweisung für die Bereiche Wildeberg und Teufelshorn, für die verschiedene FFH-Lebensraumtypen festgestellt wurden und Vorkommen von Arten nach Anhang II FFH-RL und Anhang I VRL nachgewiesen wurden³¹.

FFH-Gebiete sind gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. EU-Vogelschutzgebiete (EU-VRL) sind besondere Schutzgebiete, hier i. S. d. Europäischen Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). Beide dienen dem Aufbau des europaweit vernetzten Schutzgebietssystems "Natura 2000" (vgl. auch §§ 32-38 BNatSchG).

Für Pläne oder Projekte, die "Natura 2000" - Gebiete berühren bzw. die in der Nähe liegen (außerhalb der Gebietsgrenzen), ist die Gewährleistung der Verträglichkeit im Hinblick auf die besonderen Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete grundsätzlich erforderlich. Die Maßstäbe der Verträglichkeit ergeben sich dabei aus dem jeweiligen Schutzzweck bestehender Schutzgebiete und dazu erlassener Vorschriften (Schutzgebietsverordnungen) sowie aus den In-

³¹ vgl. Gemeinsamer Landschaftsplan S. 253ff

halten der zur Erfassung der "Natura 2000" - Gebiete erstellten Standard-Datenbögen soweit keine näheren Angaben vorliegen.

Soll trotz negativer Prognose hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit (s. o.), aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art ein Plan oder Projekt durchgeführt werden und ist eine Alternativlösung nicht vorhanden, so müssen alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der globalen Kohärenz der "Natura 2000" Gebiete ergriffen werden.

Schutz- und Erhaltungsziele, Entwicklung

Mit Stand 2006 liegen die "vorläufigen Schutz- und Erhaltungsziele" für das FFH-Gebiet vor:

Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume (einschließlich der dafür charakteristischen Arten) nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie, insbesondere:

- Erhaltung des Gebietes, insbesondere der Habitat- und Strukturfunktionen der Lebensräume der im Gebiet vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie;
- Erhaltung der Fließgewässer mit ihrer natürlichen Hochwasser- und Auendynamik (incl. unbefestigter Uferbereiche mit sich verändernden Sand- und Schlammflächen, Annuellen und Hochstaudenfluren);
- Erhaltung und nach Möglichkeit Wiederherstellung der Strukturvielfalt im Bereich des Flussbettes der Elbe und ihrer Nebengewässer als Lebensraum für Fisch- und Libellenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie;
- Erhaltung und Erweiterung der Retentionsflächen mit ihrer autotypischen Vegetation;
- Erhaltung der Altwasserbereiche und ihrer Verlandungszonen mit hohem Weichholzanteil sowie Anschluss von abgetrennten Altwasserarmen (u. a. Teil-Lebensraum für den Biber und einige Fischarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie);
- Erhaltung bzw. Verbesserung der Gewässergüte und der Durchgängigkeit der Fließgewässer, Minimierung der Einleitung von Abwässern und Fremdstoffen aller Art zum Schutz der im Wasser lebenden Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Lachs, Rapfen, Bitterling, Schlammpeitzger, Fischotter und Biber;
- Nutzungsfreie Teilgebiete, naturnahe Bewirtschaftung der übrigen Teilflächen;
- Erhaltung der Hochstaudenfluren durch sporadische Nutzung oder Pflege;
- Erhaltung der Flachland-Mähwiesen und der Brenndoldenwiesen durch extensive Nutzung oder Pflege;
- Förderung von breiten, wenig bis gar nicht genutzten Waldsäumen incl. Hochstaudenfluren;

- Erhöhung des Alt- und Totholzanteils in den Wäldern, Naturverjüngung, Nutzungsaufgabe in Teilbereichen, insbesondere Erhalt alter Stiel-Eichen (Hirschkäfer und Heldbock);
- Erhaltung der Kleingewässer u. a. als Lebensraum von Rotbauchunke und Kammmolch, Verhinderung des zu raschen Trockenfallens der Temporär-gewässer nach Rückgang des Hochwassers durch geeignete Maßnahmen.

Das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbaue" (DE 4140-304) ist gleichzeitig Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (DE 4139-401).

Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-RL (prioritär*):

91E0*	Erlen-Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern
91F0	Hartholzaunenwälder
3150	natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrochaitions
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitans und des Callitriche-Batrachion
3270	Flüsse mit Vegetation des Chenopodium p. p. und des Bidenton
6430	feuchte Hochstaudenfluren
6440	Brenndolden-Auenwiesen
6510	magere artenreiche Flachland-Mähwiesen

Vorkommen von Arten gem. Anhang II der FFH-RL:

1337	Castor fiber (Biber)
1355	Lutra lutra (Fischotter)
1188	Bombina bombina (Rotbauchunke)
1166	Triturus cristatus (Kammmolch)
1130	Aspius aspius (Rapfen)
1106	Salmo salar (Lachs)
1134	Rhodeus sericeus amarus (Bitterling)
1145	Misgurnus fossilis (Schlammpeitzger)
1149	Cobitis taenia (Steinbeißer)
1037	Ophiogomphus cecilia (Grüne Keiljungfer)
1061	Maculinea nausithous (Schwarzblauer Bläuling)
1083	Lucanus cervus (Hirschkäfer)
1088	Cerambyx cerdo (Heldbock)

Vorkommen von Vögeln gem. Anhang I Vogelschutzrichtlinie:

A021	Botaurus stellais (Rohrdommel)
A031	Ciconia ciconia (Weißstorch)
A030	Ciconia nigra (Schwarzstorch)
A037	Cygnus columbianus bewicki (Zwergschwan)
A038	Cygnus cygnus (Singschwan)

A060	<i>Aythya nyroca</i> (Moorente)
A068	<i>Mergus albellus</i> (Zwergsänger)
A072	<i>Pernis apivorus</i> (Wespenbussard)
A073	<i>Milvus migrans</i> (Schwarzmilan)
A074	<i>Milvus milvus</i> (Rotmilan)
A075	<i>Haliaeetus albicilla</i> (Seeadler)
A081	<i>Circus aeruginosus</i> (Rohrweihe)
A098	<i>Falco columbarius</i> (Merlin)
A103	<i>Falco peregrinus</i> (Wanderfalke)
A119	<i>Porzana porzana</i> (Tüpfelralle)
A122	<i>Crex crex</i> (Wachtelkönig)
A127	<i>Grus grus</i> (Kranich)
A140	<i>Pluvialis apricaris</i> (Goldregenpfeifer)
A166	<i>Tringa glareola</i> (Bruchwasserläufer)
A229	<i>Alcedo atthis</i> (Eisvogel)
A236	<i>Dryocopus martius</i> (Schwarzspecht)
A238	<i>Dendrocopos medius</i> (Mittelspecht)
A307	<i>Sylvia nisoria</i> (Sperbergrasmücke)
A338	<i>Lanius collurio</i> (Neuntöter)
A379	<i>Emberiza hortulana</i> (Ortolan)

Das zu schützende Gebiet stellt einen repräsentativen Ausschnitt der Elbeniederung mit Altwässern, Röhrriechen, Bruchwäldern, Hartholzauenwald und Auwiesen dar. Die flächenmäßig am häufigsten auftretenden Lebensraumtypen sind dabei Feucht- und Halbfeuchtwiesen (47 %) und Laubwald (31 %).

Potentielle Auswirkungen

Die wesentlichen Bereiche des FFH-Gebietes, auch die höheren Schutzkategorien des Naturschutzrechts, befinden sich überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Elbe, nördlich des Wörlitzer Parks bzw. im Südwesten am Krägen-Riss und im Bereich Schönitzer See. So weit reichende Umweltwirkungen des Vorhabens Flächennutzungsplan auf Flora und Fauna in Form von erheblichen Beeinträchtigungen (Verlust der Habitatfunktion o. ä.), sind für diese Bereiche nicht zu erwarten (unwahrscheinlich).

Die vorbereitende Bauleitplanung ermöglicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den zu betrachtenden Geltungsbereich teilweise bauliche Nutzung, die in Art und Intensität im Vergleich zur vorhergehenden Nutzung intensiver ist, sich jedoch in ihren unmittelbaren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter überwiegend auf den jeweiligen Standort und die direkte Umgebung beschränkt. Von darüber hinaus gehenden Auswirkungen ist möglicherweise bzgl. der Schallemissionen und für die Landschaftsbildwirkung auszugehen. Die FFH-Arten und -Lebensräume sind davon jedoch – soweit auf der aktuellen Informationsgrundlage ersichtlich – nicht relevant betroffen, was die aufgestellten Schutz- und Erhaltungsziele betrifft.

Lebensräume, einschließlich der dafür charakteristischen Arten (Anhang I) sind durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet, auch hinsichtlich der Habitat- und Strukturfunktionen für im FFH-Gebiet vorkommende beson-

ders zu schützenden Arten (Anhang II) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen als wahrscheinlich erwartet.

Auswirkungen auf die im FFH-Gebiet zu erhaltenden Fließgewässer mit ihrer Hochwasser- und Auendynamik, insbesondere auf die Elbe und ihr Flussbett als Lebensraum für geschützte Fische und Libellen (Anhang II) sowie die Altwasser, Altarme und Verlandungsbereiche mit Weichholzaue als Lebensraum für den Biber (prioritäre Art) und Fischotter, für Seeadler und Schwarzstorch - auch als Brutstätten - und die andern bisher erfassten geschützten (Anhang II) gehen vom Vorhaben erkennbar nicht aus. Diese Lebensräume und Arten konzentrieren sich in den an der Elbe gelegenen Bereichen, so dass anhand der räumlichen Distanz hier eine grundsätzliche Verträglichkeit erwartet wird. An der bisherigen ruhigen Lage und Ungestörtheit vor allem der Bereiche mit der höchsten FFH-Relevanz sind keine Veränderungen in Folge des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Die in den "vorläufigen Schutz- und Erhaltungszielen" formulierte Förderung naturnaher Biotope wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Prognose - Zusammenfassung

Durch die von der Flächennutzungsplanung vorbereitete zusätzliche (neue) Nutzung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet und das Europäische Vogelschutzgebiet zu erwarten, die über die bestehende Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Flussaue und des Elbufers und die im Rahmen der Funktion als Bundeswasserstraße zulässigen Auswirkungen / Maßnahmen maßgeblich hinausgehen. Auswirkungen auf die Elbe, auf die Gehölzbestände und das vorhandene Grünland, Hochstaudenfluren, Flutrinnen, Verlandungsbereiche und Kleingewässer sowie die dort lebenden Arten, sind durch das Vorhaben nicht in einer Art und Weise erkennbar, die als Konflikt hinsichtlich der Ziele und Schutzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu bewerten wären.

Da sich die vorkommenden Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II FFH-RL außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Wörlitz befinden und dazu in weiterer Entfernung zu den dargestellten Möglichkeiten der intensiveren Nutzungen, sind weiter über die Ortslage hinaus wirkende erhebliche Störungen nicht zu erwarten, wenn die Nutzungen wie im Flächennutzungsplan vorgesehen realisiert werden; eine umfassendere FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt anhand dieser Erwartungen daher nicht.

4.7.2.5 Verträglichkeit mit Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich

Rahmenbedingungen

Im Plangebiet – der Gemarkung Wörlitz - befindet sich das Welterbe-Gebiet, das aus einer Kernzone mit Schutzstatus und einer umgebenden Pufferzone (Schutzzone) besteht.

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich wurde mit der Erklärung zur Welterbestätte im Jahr 2002 (UNESCO-Tagung 27.11. – 02.12.2000) in die Liste der UNESCO

aufgenommen und ist seitdem gem. Artikel 11, Abs. 2, Satz 1 des Übereinkommens zum Schutz der Kultur- und Naturerbe der Welt (BGBl. II 1977, S. 213) als denkmalgeschütztes Kulturgut zu erhalten. Weiterhin besteht gem. § 2 (2) Nr. 2 DenkmSchG LSA für die historische Kulturlandschaft des Gartenreichs der Status des Kulturdenkmals, wobei hier ein Denkmalbereich zu schützen ist: "(...) Mehrheit baulicher Anlagen, wozu auch historische Kulturlandschaften gehören können."

Wesentlich beim Denkmalschutz ist die Erhaltung der Substanz, die das Denkmal ausmacht. Im vorliegenden Fall haben die Sichtachsen wesentlichen Anteil am Gesamtcharakter des Gartenreiches und somit an dessen Substanz. Damit ergibt sich für die Prognose zur Denkmalverträglichkeit von Vorhaben die Behandlung der Blickbeziehungen in das Gartenreich hinein, durch das Gartenreich (innerhalb) und auch aus dem Gartenreich hinaus.

Weiterhin beachtlich ist besonders auch das Einhalten von "Pufferzonen", wenn z. B. flächenintensive oder unvermeidbar landschaftsbildwirksame Nutzungen angestrebt werden.

Naturschutz und flächenhafter Denkmalschutz

Kennzeichnend für das Gartenreich ist der enge Zusammenhang zwischen den in großer Zahl anzutreffenden Einzeldenkmälern und den sie verknüpfenden Bestandteilen, die den Hintergrund für die Wirkung der Baudenkmale bilden ohne selbst Denkmal zu sein. Die Ausstrahlung und landschaftsbildbestimmende Wirkung einzelner Bauten ergibt sich z. B. oft erst bei ungestörtem Blick aus der Entfernung, wenn diese Blickbeziehungen durch die sorgsam gestalteten Sichtachsen entstehen können.

Neben den visuell erlebbaren Zusammenhängen zwischen den Baudenkmalen untereinander und den dazwischen liegenden, nicht weiter definierten Bestandteilen des Denkmalbereichs, tritt eine assoziative Komponente hinzu: Die historische Kulturlandschaft als Zeugnis des Reformwerkes der Aufklärung. Die Ganzheitlichkeit des Ansatzes bildet dabei den Kern dieses frühklassizistischen Reformbestrebens (eines aufgeklärten Herrschers): Wirtschaftliche Ziele zu erreichen, den Weg aus Armut und Krise zu finden, umgesetzt in eine philosophisch begründete, ästhetische Gestaltung der Landschaft zum Nutzen der wirtschaftlichen Tätigkeit, zur Anhebung des Bildungsstandes und damit zur Motivation der Menschen, konstruktiv und schöpferisch zu handeln.

Der Landschaftsplan formuliert daraus für seine Aufgaben als Zielstellung hinsichtlich des Zusammenspiels von Denkmalpflege und Naturschutz: "Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Ablesbarkeit dieser historischen Kulturlandschaft als frühester in sich geschlossener Landschaftsgestaltung auf europäischem Festland".

Prognose zur Verträglichkeit

Hinsichtlich des vorrangigen Zieles, der Bewahrung des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs verfolgen Naturschutz und Denkmalpflege grundsätzlich ein ge-

meinsames Ziel. Im Detail sind jedoch unterschiedliche Bestrebungen mit Konfliktpotential infolge der aus dem jeweiligen Fachrecht begründbaren Zielen abzuwägen.

Formal behandelt der Naturschutz die Denkmalpflege wie die Bauleitplanung und untersucht ihre Inhalte hinsichtlich der Vereinbarkeit mit seinen eigenen Zielen. Als gemeinsame Klammer ergibt sich im hiesigen Fall das Schutzgut Landschaftsbild und damit verknüpft auch die Umweltschutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter.

Grundlage dafür sind neben der Begründung zum Welterbe-Status die Bestimmungen des Biosphärenreservats diesbezüglich, die ausführlich in der Verordnung dargelegt werden. Dort sind die denkmalpflegerischen Ziele mit denen des Naturschutz verknüpft, von denen auch der Landschaftsplan seinen Zielformulierungen und Maßnahmen ableitet. Erkennbare Konflikte, die sich auch in den nachrichtlichen Übernahmen in den Flächennutzungsplan und dessen Grün- und sonstigen Freiflächendarstellungen übertragen würden, treten erkennbar nicht auf. Bereits die Konfliktanalyse des Landschaftsplanes nimmt Bezug auf problematische Flächenneuausweisungen im Zusammenhang mit Denkmalpflegeaspekten, was im Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung als mögliche Umweltauswirkungen berücksichtigt wurde (vgl. Kap. 2.1). Die Konfliktvermeidung bzw. Reduzierung auf tolerierbare Minimalvarianten war eine Prämisse beim insgesamt reduktiven Ansatz der neuen Darstellungen.

Verzichtet werden soll auf großräumige neue Bauflächen, damit wird z. B. das Orts- und Landschaftsbild zwischen Angergasse und Hainichtengasse, im Hinterland der Erdmannsdorfstraße und durch Rücknahme von Baufläche zu Gunsten von Grünflächendarstellung in den besonders sensiblen Bereichen am nördlichen Ortsrand, im Übergang zum Wörlitzer Park, negativen Folgen entgegengewirkt. Insgesamt wird daher von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit mit dem Welterbe ausgegangen.

4.7.3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

4.7.3.1 Fachliche Grundlagen/verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung

Ein gesondertes Verfahren zur Umweltprüfung nach UVPG wird nicht geführt, die Umweltprüfung wird demnach abschließend nach den Vorschriften des BauGB – im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt.

Bereits im vorherigen Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplan wurde auf die Umweltverträglichkeit bzw. die Umweltfolgen der vorbereitenden Bauleitplanung eingegangen und auch der Landschaftsplan für den Wörlitzer Winkel hat Aussagen diesbezüglich für die (seinerzeit) geplanten Flächenneuausweisungen getroffen.

Es wurde daher davon ausgegangen, dass die zur Verfügung stehenden Umweltinformationen im Wesentlichen bekannt sind und bereits vorliegen und der Untersuchungsumfang abschätzbar war. Auf ein förmliches Abfrageverfahren (Scoping) konnte – im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde (Landkreis Wittenberg) verzichtet werden. Zur Aktualisierung und Vervollständigung der Informationen wurden einzelne zuständige Stellen, Fachämter etc. unabhängig davon konsultiert und befragt. Sollten sich im weiteren Verfahren neue Umweltinformationen ergeben, werden diese in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes – soweit relevant - berücksichtigt.

Der gesamte nördliche Geltungsbereich ist Teil eines FFH-Gebietes, das hier gleichzeitig Europäisches Vogelschutzgebiet ist, so dass Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes, anhand einer überschlägigen Betrachtung (Einschätzung/Vorprüfung) erfolgten. Da keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden, wurde auf eine vertiefendere Betrachtung im Zusammenhang mit dem FNP verzichtet. Die wesentlichen Fachgesetze, Verordnungen und sonstigen Vorgaben sind unter "Grundlagen und Ziele des Umweltschutz" (vgl. Kap. 1.2) aufgeführt.

4.7.3.2. Hinweise zur Umweltbeobachtung (Monitoring)

Die Inhalte des Flächennutzungsplans sollen nach In-Kraft-Treten regelmäßig bzw. bei Bedarf überprüft werden.

Hinsichtlich derzeit nicht wahrscheinlicher, unerwartbarer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist auch auf die Informationspflicht der zuständigen Überwachungsbehörden hinzuweisen. Wenn sich durch andere fachlich zuständige Stellen ermittelte Überschreitungen von Umweltnormen ergeben, ist die Stadt Wörlitz davon zu unterrichten. Ergeben sich daraus relevante Folgen für das Plangebiet sind ggf. Änderungen der dargestellten Nutzungen o. ä. vorzunehmen.

Vorstellbar vor dem Hintergrund bestehender Belastungen sind Vorgänge der Mobilisierung von Schadstoffen, die derzeit im Boden gebunden sind oder im Zuge von Baumaßnahmen entdeckte/entstehende Belastungen.

Als mögliche Umweltauswirkungen des FNP sollte auch die tatsächliche Inanspruchnahme der bestehenden und zusätzlichen Parkplätze im Hinblick auf die Optionsfläche beobachtet werden.

Weiterhin sind die vorgesehenen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung ...", die als Kompensationsmaßnahmen heran gezogen werden können, hinsichtlich ihrer tatsächlichen Entwicklung zu überprüfen.

4.7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf in der Umgebung von Wörlitz vorhandenen schützenswerten Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA, die bestehenden Naturschutzgebiete "Krägen-Riss" und "Schönitzer See", das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" und das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" sowie die Schutz- und Erhaltungsziele für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung – hier gleichzeitig Europäisches Vogelschutzgebiet (FFH-/VRL-Gebiet), zum Aufbau des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" und auf die dort besonders geschützten Lebensräume und Arten sind nicht zu erwarten. Dies trifft auch die dort – im FFH-Gebiet – geplanten weiteren Ausweisungen von Naturschutzgebieten zu.

Konflikte hinsichtlich von Nutzungen und Schutzansprüchen ergeben sich situationsbedingt in erster Linie hinsichtlich von Flächenansprüchen im Ortsbereich bisher unausgeschöpfter Potenziale und was die möglichen Emissionen zukünftiger Nutzungen angeht. Alle geplanten Nutzungswandel sind weiterhin unter dem Aspekt der Denkmalpflege und ganz besonders der Erhaltung der einmaligen Kulturlandschaft zu sehen.

Durch den insgesamt reduktiven Ansatz werden im Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung Flächenausdehnungen reduziert und teilweise auch Änderungen der Nutzungsart vorbereitet, von denen dann weniger Konflikte ausgehen. Durch teilweise Aufgabe von Darstellungen des "alten" Flächennutzungsplanes werden mehrere im Landschaftsplan als besonders schwerwiegend eingeschätzte Konflikte nunmehr vermieden, andere auf ein tolerierbares Maß – wie im Landschaftsplan vorgeschlagen – vermindert. Damit wird die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanung der Stadt Wörlitz im Vergleich zur vorher gehenden Planung deutlich verbessert.

4.8 Denkmalpflege

4.8.1 Sichtachsen

Die Landschaft um Wörlitz mit ihren weiten, sich oft bis zum Horizont hinziehenden Wiesenflächen und den darauf wie Monumente stehenden Solitäreichen ist auf weiträumige Sichtbeziehungen ausgelegt. Dieser Grundgedanke wurde bei der Gestaltung des Gartenreiches aufgegriffen mit dem Ziel, Höhepunkte in Form von Parks mit ihren Landhäusern und Parkbauten einzubetten und diese mit der umgebenden Landschaft durch Sichtbeziehungen aufs engste zu verbinden. Diese Gestaltungen setzen sich in der Landschaft durch Wallwachhäuser, Raststätten, Sitze und Gedenksteine fort. Die vorhandenen Sichtachsen und funktionalen Beziehungen fallen unter denkmalpflegerischen Schutz und sind bei Bebauung, veränderter Verkehrsführung, oberirdischer Verkabelung und anderen veränderten Nutzungen zu beachten.

4.8.2 Historische Straßen, Wege, Alleen und Dämme

Vorhandene Alleen, Hochwasserdämme, die z. T. mit Gehölzen bepflanzt sind und Heckenstrukturen sind landschaftsgliedernde Elemente, die zu schützen sind. Sie tragen besonders durch ihre Bepflanzung im jahreszeitlichen Verlauf zur Vielfalt des Landschaftsbildes bei und sind charakteristisch für diese Art Kulturlandschaft. Hochwasserdämme sind bei Kronenbreite >3 m als Wander-/Radwanderweg nutzbar, jedoch ist die Nutzung den Aspekten der Deichsicherheit unterzuordnen.

Zu beiden vorstehenden Themen gibt es einen separaten Beiplan zum Flächennutzungsplan, der diesen Belange entsprechende Beachtung verleiht. Dabei sei hier auch darauf hingewiesen, dass Maßnahmen der denkmalpflegerischen Fachplanungen im Einzelfall ggf. mit den naturschutzfachlichen Vorschriften der Schutzgebiete kollidieren können bzw. dass sich aus den Schutzgebietsverordnungen spezifische Nutzungseinschränkungen ergeben. In Vorbereitung entsprechender Maßnahmen wie z. B. Wiederherstellung von Wegeverbindungen oder historischen Sichtachsen ist in der Regel eine Einzelfallprüfung der Zulässigkeit durch die zuständige Behörde maßgeblich.

Im Bereich der Gemarkung Wörlitz gibt es archäologische Bodendenkmale. Diese wurden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dokumentiert. Es handelt sich hierbei um drei Fundstellen im innerörtlichen Bereich der Stadt Wörlitz sowie das archäologische Bodendenkmal Burghügel "Schinderberg". Die benannten archäologischen Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz LSA, archäologische Denkmale.

Für die Erteilung denkmalrechtlicher Genehmigungen ist die untere Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Wittenberg zuständig.

4.8.3 Bau- und Kulturdenkmale

Der Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes ist Bestandteil des Welterbes "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" zwischen Großkühnau im Westen und Rehsen im Osten, welches das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie entsprechend § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz LSA als Denkmalsbereich ausgewiesen hat. Auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung der 1. Änderung wurde daher per Hinweis der gesamte Geltungsbereich als unter Denkmalschutz stehend aufgeführt. Einzeldenkmale wurden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, da auf Grund der Maßstabebene und der Vielzahl anzutreffender Baudenkmale dies zur Unleserlichkeit des Planwerkes geführt hätte. Hierzu wird auf das Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie verwiesen. Hier ist die Erklärung der Einzelobjekte als Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Denkmalschutzgesetz LSA enthalten. Die sich hieraus ergebenden Konsequenzen hinsichtlich des Umgangs mit den Einzelbauwerken, im Hinblick auf eine Sicherung der hochwertigen historischen Strukturen, haben das Ziel, die Erhaltung der historischen Gebäude und der Fassaden bzw. der Wiederaufnahme des vorhandenen

typischen Gestaltungsrhythmus, des Rückbaus ortsbildstörender Bauten oder baulicher Teile sowie der Schließung störender Baulücken.

Die Wörlitzer Anlagen sind als großräumiges Kulturdenkmal und damit denkmalpflegerisch als geschlossene Einheit zu verstehen. Es handelt sich hierbei um ein Kulturdenkmal, welches von einer Vielzahl einzelner Bau- bzw. Klein-denkmalen, wie z. B. Distanzsteinen etc., durchsetzt ist. Der gestaltete Park besitzt eine Ausdehnung von 112,5 ha. Er ist als Kulturdenkmal östlich und westlich weiträumig von Bauschutzzonen umgeben, um das insgesamt geschützte Ensemble des Gartenreiches in seiner Einheit zu bewahren.

Veränderungen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig und zu dokumentieren. Alle baulichen Maßnahmen bedürfen im Gemarkungsbereich Wörlitz der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz LSA) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen.

Die nachfolgende Denkmalliste umfasst den Bestand nach dem Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich.³²

Die Wörlitzer Anlagen sind dabei als großräumiges Kulturdenkmal und damit denkmalpflegerisch als geschlossene Einheit zu verstehen. Es handelt sich um ein Baudenkmal, welches von einer Vielzahl einzelner Denkmale durchsetzt ist, die wie folgt aufzulisten sind.

Gebäude:

Alter Wall 99	Weberhaus
Amtsgasse 37	Schule
Amtsgasse 38	Kaplanei
Amtsgasse 39/40	Wohnhaus
Amtsgasse 45	Handwerkerhaus
Amtsgasse 46, 46 a	Bauernhof
Amtsgasse 48	Gutshaus
Angergasse 104	Gasthof zum Eichenkranz
Bahnhofstraße	Bahnhof
Erdmannsdorffstraße 17	Wohnhaus
Erdmannsdorffstraße 58	Ackerbürgerhof
Erdmannsdorffstraße 75, 81, 205	Ackerbürgerhaus
Erdmannsdorffstraße 201 c	Gutsarbeiterhaus
Erdmannsdorffstraße 211	Ackerbürgerhof
Erdmannsdorffstraße 212	Brauhaus
Erdmannsdorffstraße 227	Villa
Erdmannsdorffstraße	Christlicher Friedhof

³² Sonderband "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" des Denkmalverzeichnisses Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 1997, S. 35-46

Erdmannsdorffstraße	Amtshof
Förstergasse 23	Handwerkerhaus
Förstergasse 26	Ackerbürgerhaus
Förstergasse 52 a	Wohnhaus
Förstergasse 152a	Wohnhaus
Georg-Forster-Straße 162a u. b	Wohnhaus
Georg-Forster-Straße 163	Gemeindehaus
Grabengasse 219, 220	Wohnhaus
Hainichtengasse 134, 145	Wohnhaus
Kirchgasse 1	Ackerbürgerhof
Kirchgasse 2, 3	Handwerkerhaus
Kirchgasse 31	Bäckerei
Kirchgasse 32	Wohnhaus
Kirchgasse 33	Handwerkerhaus
Kirchgasse 98 a-d	Jagdhaus
Markt 10	Handwerkerhaus
Markt 12	Ackerbürgerhaus
Markt	Rathaus
Markt 94	Handwerkerhaus
Mühlberge 6	Bauernhof
Mühlweg 17	Mühle
Neue Reihe 182	Ackerbürgerhaus
Neue Reihe 183	Ackerbürgerhof
Neuer Wall 100 a-c	Wohnhaus
Neuer Wall 101a	Wohnhaus
Neuer Wall 103	Gasthof (Grüner Baum)
Ziegelei 1, 2	Ziegelei
Nördlich von Schönitz, am Elbdeich	Forsthof
Fähranlegestelle an der Elbe	Gasthof

Wörlitzer Anlagen

Die hervorragendste Bedeutung in der Region um Wörlitz hat der gestaltete Park mit einer Ausdehnung von 112,5 ha. Er ist als Kulturdenkmal östlich und westlich weiträumig von Bauschutzonen umgeben, um das insgesamt geschützte Ensemble des Gartenreiches in seiner geschilderten Einheit zu bewahren.

Straßen, Wege, Alleen, Brücken, Deichanlagen

Coswiger Straße	Brücke
Coswiger Straße	historische Straße
Östlich Berting über den Krägen	Brücke
Straße nach Riesigk, hinter Ziegelei	Brücke
Westlich von Wörlitz, am Krägen	Wallwachhaus Mittelhölzer
Deichknick, nördlich von Riesigk	Wallwachhaus Limesturm
Elbwall Richtung Berting bis Rousseau-	Allee
insel	Allee
Wörlitz-Alte Ziegelei	Allee

Eisenhardt-Rousseauinsel	Allee
Rousseauinsel bis Deichdurchlass	Allee (Zerdernallee)
Erdmannsdorffstraße Richtung "Stein"	Allee
Verlängerung der Zerdernallee bis Deichdurchlass	Allee
Domäne-Wörlitzer Anlagen	Hauptelbdeich östlich Limesturm
Vockerode-Rehsen	Schlafdeich ab Limesturm in südl. Richtung
Nördlich Wörlitz	Deich (Hauptelbdeich)
Westlich Wörlitz	Deich (Bärenwall)
	Deich (alter und neuer Wall)

Kleine Denkmale, wie Distanzsteine etc.

Coswiger Straße	Distanzstein
Erdmannsdorffstraße	Distanzstein
Markt	Kriegerdenkmal
Ortsausgang Richtung Riesigk	Distanzstein
Nordwestlicher Ausläufer des Radehochsees	Gedenkstein
Westlich der B 107, gegenüber der Rousseauinsel	Toranlage

Feldflächen, Wiesen, Landmarken

Westlich Wörlitz, zwischen B 107 und Elbwall	Feldfläche
Östlich der Gemeindegrenze Wörlitz-Griesen	
Südlich der Kreisstraße 2042	Feldfläche
Radehochsee	Neun Hügel
Wörlitz Richtung Vockerode	Schinderberg
Nördlich von Wörlitz	Wiese (Große Wildebergwiese)
Nordöstlich von Wörlitz	
Zwischen Elbwall und Fließgraben	Wiese (Fließwiesen)
Nördlich der Fließwiesen	Wiese (Große Raumwiese)
Westlich Forsthaus Rosenwiesche	Wiese (Großer und Kleiner Bräkkolk)
Nördlich vom Radehochsee	Wiese (Kremnitzwiese)
Nördlich von Reesen, im Elbbogen	Wiese' (Ochsenstallwiese)
Nordöstlich vom Forsthaus Rosenwiesche	Wiese (Schwedtwiese)
Westlich vom Radehochsee	Wiese (Schäferwiesen)

Eisenbahnanlagen

Dessau-Wörlitzer Eisenbahn	Am Bahnhof
----------------------------	------------

4.9 Altablagerungen

Im Hinblick auf das Gebot Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen, sofern diese für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, wurden Informationen des Landkreises Anhalt-Zerbst, Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz ausgewertet. Sie wurden vollständig in die Planunterlagen des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Vorstehend findet sich in dieser Begründung eine Liste der relevanten Altlasten bzw. Ablagerungen. Darüber hinaus wurden auch die mitgeteilten Verdachtsflächen, die noch nicht näher untersucht wurden und über die daher nur Vermutungen angestellt werden können, übernommen, um ggf. bei der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich von Altablagerungen oder bei möglichen privilegierten Vorhaben im Außenbereich, die erforderliche Anstoßwirkung zu geben. Grundsätzlich gilt, dass bei Bodenaushubarbeiten vorgefundene Bodenverhältnisse, die untypisch für das Gebiet sind oder auch auf Altablagerungen hindeuten, der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg zu melden sind.

4.10 Windenergienutzung

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung im Sinne der Regionalplanung, befinden sich im Plangebiet des Flächennutzungsplanes Wörlitz keine Flächen, die für die Anlage von Windparks in Frage kämen. Unter Bezugnahme auf diese Vorgabe der Raumordnung wird die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Wörlitz planerisch auch nicht gewollt.

Auf Grund der topografischen Lage von Wörlitz ist das Ortsbild in Teilen weit hin sichtbar und im Landschaftsraum erlebbar. Darüber hinaus ist das touristische Nutzungspotential hinsichtlich der Erholungsqualitäten im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" zu berücksichtigen. Windenergieanlagen, die in der Regel eine Nabenhöhe über 50 m aufweisen, werden daher den Siedlungs- und Erholungsraum Wörlitz und dessen Ausstrahlung in der erlebbaren Umgebung erheblich beeinträchtigen.

5. HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNG

(sofern nicht bereits in den Kapiteln der Begründung enthalten)

**Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 21.08.2007**

... Positiv ist vor allem zu vermerken, dass zahlreiche im stadttinnern gelegene rückwärtige Grünbereiche nicht mehr als Bau-, sondern als Grünflächen dargestellt sind. Dies wird zum Beispiel ermöglichen, die historisch begründet isolierte Lage der Angergasse beizubehalten oder die Freiflächen an der Nordseite der Neuen Reihe ungestört zu bewahren. In der Erhaltung der für Wörlitz kennzeichnenden Gartenflächen kommt der vorliegende Entwurf den Vorstel-

lungen des in Bearbeitung befindlich Denkmalrahmenplans für das Gartenreich Dessau-Wörlitz bereits sehr entgegen....

6. ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Eine zusammenfassende Erklärung, im Sinne der Darstellung der Abwägungsergebnisse, welche als ergänzende Gründe für die gewählte Planentscheidung zu bewerten sind, wird nach der Beschlussfassung des Stadtrates über die Abwägung bzw. nach dem abschließenden Beschluss über die Planung zum Antrag auf Genehmigung an dieser Stelle eingefügt.

7. VERFAHRENSVERMERKE

Der Begründung wurde im Auftrag der Stadt Wörlitz ausgearbeitet: Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Dessau-Roßlau

Dessau, den 13.08.2009

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2007 bis 10.09.2007 sowie vom 11.06.2008 bis 01.07.2008 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 28.08.2008 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren durch den Stadtrat Wörlitz gebilligt.

Wörlitz, den 31.03.09.....


Bürgermeister.....

8. ANLAGEN

Beiplan Wasser- und Naturschutzrechtliche Bindungen
Beiplan Historische Infrastrukturen im Dessau-Wörlitzer Gartenreich