

Begründung

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" - 1. Änderung
der Stadt Oranienbaum-Wörlitz**

Stand: 25.01.2017

**KRÄHENBERG
BEBAUUNGSPLAN DER
INNENENTWICKLUNG NR. 11
1. ÄNDERUNG
AUSFERTIGUNG**

25.01.2017

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	4
1.	ZIELE DER RAUMORDNUNG/ALLGEMEINES ZUR PLANAUFGSTELLUNG	5
2.	ENTWICKLUNG DES PLANES/RECHTSLAGE	7
3.	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG – ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
3.1	Änderungsübersicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg"	9
4.	GEBIETSABGRENZUNG, BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN	10
5.	PLANUNGSINHALTE	11
5.1	Baugebiete, Mischgebiete (MI)	11
5.2	Sonstiges Sondergebiet (SO)	12
5.3	Verkehrsflächen	15
5.3.1	Straßenverkehrs- und Wegeflächen	15
5.3.2	Park- und Stellplatzflächen	15
5.3.3	ÖPNV	16
5.3.4	Grünflächen	16
5.4	Ver- und Entsorgung	16
5.5	Brandschutz	19
5.6	Immissionsschutz	20
5.7	Archäologie und Denkmalschutz	21
5.8	Altlasten/ Altablagerungen	21
6.	UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE)	22
6.1	Standortwahl/Umweltaspekte	22
6.2	Schutzgut Mensch	24
6.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	24
6.4	Schutzgut Boden	26
6.5	Schutzgut Wasser	27
6.6	Schutzgut Klima, Luft	28
6.7	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	29
6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte	29
6.9	Wechselwirkungen	30
7.	FLÄCHENÜBERSICHT	31
8.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	31
8.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	31
8.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	31

8.3	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	31
8.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	32
8.5	Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	32
8.6	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	32
9.	VERFAHRENSVERMERK	33

0. VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" basiert auf der Grundlage der von der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 09.04.2014 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes "Fotovoltaik" auf Flächen, welche bisher überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt waren. Damit steigt der Flächenanteil für die diesbezügliche Ausnutzung einer gewerblichen Konversionsfläche im Sinne des Erneuerbaren Energiegesetzes (EEG). Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Bebauungsplanung, im Hinblick auf die gewerbliche Ausnutzbarkeit, im Sinne "klassischer" gewerblicher Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten, haben sich bis dato als nicht umsetzbar entsprechend der Marktnachfrage gezeigt, so dass die Stadt Oranienbaum-Wörlitz mit vorliegender 1. Änderung nunmehr eine Entwicklungsoption aufgreift, die im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sich bereits angelegt zeigt und entsprechend der Nachfrage über die vorliegende 1. Änderung eine Erweiterung erfahren soll.

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan als Zielstellung durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ausgegeben, trägt sie auch mit vorliegender Änderung zum erklärten Staatsziel, den Anteil des Energieaufkommens aus regenerativer Energie bis zum Jahr 2020 auf mindestens 20% zu steigern, bei. Dieser Anspruch deckt sich mit dem der Landesregierung Sachsen-Anhalts, welche sich mit dem Energiekonzept 2007 – 2020 am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung, unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten orientiert. Eine Form der Energiegewinnung in regenerativer Form ist die Stromerzeugung aus Solarenergie durch Fotovoltaikanlagen.

Damit strebt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung im vorliegenden Teilbereich an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum-Wörlitz stellt im Ergebnis seiner Berichtigung zum Ursprungsbebauungsplan für den in Rede stehenden Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar und wird im Ergebnis der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung in den Bereichen nunmehr abweichender bauplanungsrechtlicher Festsetzungen erneut berichtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Berichtigung wird somit, entsprechend der Neuausweisung der betreffenden Flächen, nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" wurde durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 05.07.2016 gefasst.

1. ZIELE DER RAUMORDNUNG/ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz wird gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP ST 2010) und Regionalem Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, ohne Zentralörtlichkeit, mit Lage im ländlichen Raum entlang überregionaler Entwicklungsachsen von Bundes-, Landes- und europäischer Bedeutung bestimmt. Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Oranienbaum-Wörlitz wird gemäß LEP ST 2010 als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgesetzt. Als Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz und des denkmalpflegerisch-touristischen Netzwerks "Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt" wird die Bedeutung der Stadt besonders für den Tourismus unterstrichen. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System zentraler Orte weiter zu entwickeln (LEP ST 2010 Z 24, REP A-B-W Ziff. 5.5.5 Z).

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. Oranienbaum gehört gemäß Ziel 5.2.3 REP A-B-W zum ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen gemäß Grundsatz 5.1.2 Nr. 2 REP A-B-W. Der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung brach gefallener bzw. fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie ursprünglich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Krähenberg" intendiert, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen zu geben. So steht die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 im Einklang mit der Zielsetzung des Regionalen Entwicklungsplanes, Standorte der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Aus diesen und in den Vorbemerkungen genannten Erwägungen heraus wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 05.07.2016 der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Krähenberg" (Aufstellungsbeschluss) gefasst.

Die B 107 stellt für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz eine wichtige überregionale Verkehrsverbindung dar. In westlicher Richtung wird durch diese die Autobahnanschlussstelle Dessau-Ost erreicht, wodurch Verbindungen über die BAB 9 in südlicher und nördlicher Richtung, aber auch über die B 185 in westlicher Richtung in hervorragender Weise bestehen. Des Weiteren ist die B 107 anteilig Bestandteil der Ortsdurchfahrt Oranienbaum, wodurch der östliche Teil der Gemarkung und darüber hinaus liegende Ziele, wie Lutherstadt Wittenberg oder Gräfenhainichen, erreicht werden können. Die Erschließung des vorliegenden Änderungsbereiches erfolgt über den Straßenzug Krähenberg, welcher parallel zur B 107 verlaufend über eine Einmündungssituation an die B 107 anbindet.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG ist mit dem Bahnhof Oranienbaum auf Grund der saisonalen Frequentierung nur bedingt vorhanden. Für die ganzjährige Benutzung der Bahn stehen die Bahnhöfe in Dessau und Gräfenhainichen zur Verfügung, welche über den ÖPNV oder private PKW erreicht werden können.

Die Landesentwicklungsplanung gibt auch Ziele zur Sicherung der ausreichenden und kostengünstigen Energieversorgung vor. Besonders die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien sind auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern (LEP ST 2010 Z 103). Für die Gewinnung regenerativer Energien ist der Außenbereich freizuhalten und in seiner Funktion für die Landwirtschaft, zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt und die Erholung zu erhalten und das Landschaftsbild zu schonen (LEP ST 2010 G 101). Im Hinblick auf Fotovoltaikfreiflächenanlagen bestimmt Ziel Z 115 des LEP ST 2010, dass im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung zu diesen Anlagen insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen ist. Gemäß Grundsatz G 84 des LEP ST 2010 sollen Fotovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet werden. Raumordnerische Kriterien für Fotovoltaikfreiflächenanlagen wurden bislang im Land Sachsen-Anhalt durch den Erlass des Ministeriums für Landentwicklung und Verkehr zu Fotovoltaikfreiflächenanlagen vom 30.11.2010 vorgegeben. Den inhaltlichen Vorgaben dieses Erlasses folgt der vorliegende Bebauungsplan insofern, als dass die bestehenden landesplanerischen Vorgaben sich im Einklang mit den bundesgesetzlichen Regelungen des novellierten EEG 2012 befinden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Stadt Oranienbaum gefunden und ein siedlungsräumlich positiv wirkender Bereich östlich der Eisenbahnstrecke Dessau – Wörlitz entstehen können. Die Nachnutzung von Teilflächen eines Altgewerbebestandes erfolgt damit unter Wahrung eines größtmöglichen Freiraumschutzes mit den hieraus resultierenden Erschließungsoptionen.

Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden in o.g. Raumordnungsplänen für das Bebauungsplangebiet bestimmt:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Mittlere Oranienbaumer Heide" gem. Ziel 5.3.1.4 Nr. XV REP A-B-W (in 120 m Entfernung in südwestlicher Richtung)
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung Ortsumgehung Oranienbaum im Zuge der B 107 (Planung - Abstimmung erforderlich) gem. kartografischer Darstellung REP A-B-W (westlich angrenzend)
- Erhalt und Ausbau der Regionalverbindung Dessau-Wörlitzer Eisenbahn gem. Ziel 5.8.1.3 REP A-B-W (westlich angrenzend)

Durch die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt, dass die 1. Änderung aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme sowie der mit den geplanten Änderungsinhalten nicht zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf die regionale Umweltsituation sowie auf landes- bzw. regionalplanerisch gesicherte Raumfunktionen nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend zu betrachten ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

2. ENTWICKLUNG DES PLANES/RECHTSLAGE

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wurde mit Datum vom 05.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Damit trat die Rechtswirksamkeit des Planwerkes ein. Bei der vorliegenden 1. Änderung kann die für den Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum-Wörlitz stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung im Ergebnis seiner Berichtigung auf Grundlage des rechtskräftig gewordenen Ursprungsbebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" Gewerbliche Bauflächen dar. In diesem Zusammenhang ist eine Nutzung der Flächen für Fotovoltaikfreiflächenanlagen nicht zwangsläufig zulässig und zieht eine Berichtigung infolge der Festsetzungen der Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes nach sich. Im Ergebnis der vorliegenden Planung zur 1. Änderung sollen Teile der Gewerblichen Bauflächen als Sondergebiet ausgewiesen werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg".

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für das geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das vorliegende Plangebiet Oranienbaums geführt.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch die entsprechenden Festsetzungen, basierend auf dem bauleitplanerischen Grundkonzept des Ursprungsbebauungsplanes, ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet. Die artenschutzfachlichen Verbotstatbestände sind weiterhin, wie zum Ursprungsbebauungsplan bereits ausgeführt, im Rahmen des Vollzuges der Planung unmittelbar zu beachten.

Das vorliegende Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom

23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geführt.

3. NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" wird erforderlich, um dem im Geltungsbereich befindlichen Teilgebiet die Möglichkeit einer gewerblichen Fotovoltaikfreiflächennutzung zu geben. Die bisher bestehenden Festsetzungen erschweren in Verbindung mit den aktuellen Projektplanungen für eine Fotovoltaikfreiflächenanlage in wirtschaftlich tragfähiger Größe die Chance auf einen planungskonzeptgemäßen Vollzug des Bebauungsplanes.

Für die in Rede stehenden Flächenanteile, aber auch die bereits als Sondergebiet "Fotovoltaik" südlich daran angrenzenden, ist die ehemalige gewerblich-industrielle Nutzung noch heute in Bezug auf die Brachflächensituation ablesbar. Es handelt sich eindeutig nach wie vor um einen städtebaulichen Missstand, der mittels vorliegender 1. Änderung des Bebauungsplanes hin zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden soll. Auf Grund der Absichten, eine gegenwärtig nicht vermarktbar Fläche einer wirtschaftlichen Ertrag bringenden Nutzung zuzuführen und damit die Beseitigung des gegenwärtig bestehenden städtebaulichen Missstandes zu begünstigen und somit kurzfristig verträgliche Nachbarschaftsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, sind wichtige Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.

Gleichwohl steht, wie in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan bereits ausgeführt, die 1. Änderung auch im Interesse des Gemeinwohls, ist er doch zumindest über die festgesetzte Fotovoltaikfreiflächenanlagennutzung auch Teil der zukünftigen Sicherung der Energieversorgung für die Bevölkerung und die Wirtschaft in der Region Oranienbaum-Wörlitz. Darüber hinaus erwartet die Stadt Oranienbaum-Wörlitz auch Steuereinnahmen aus dem gewerblichen Betrieb, welche sie dringend für die Haushaltskonsolidierung benötigt.

Zu den weiteren rahmengebenden Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige Fotovoltaikfreiflächennutzung, wie über die vorliegende 1. Änderung im Sinne der Erweiterung der bereits festgesetzten Gebietskulisse geplant, wird an dieser Stelle auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen. An den ebenda ausgeführten Inhalten hat sich grundsätzlich bis zum heutigen Zeitpunkt nichts geändert. Das Gleiche gilt auch für die schutzgebietsbezogenen Rahmenbedingungen, wie sie in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ausgeführt wurden. Es kann somit auch für die 1. Änderung davon ausgegangen werden, dass durch Vorhaben ausgelöste Umweltkonflikte sich auf den Standort beschränken und im Rahmen der Vorhabenplanung gelöst bzw. kompensiert werden können.

Festzustellen ist ebenso, dass durch das Planvorhaben keine infrastrukturellen Ausstattungen für Tourismus und Erholung betroffen sind. Das Gebiet ist durch die Vorbelastung der ehemaligen WiWeNa Möbelwerke und der ehemaligen gewerblichen Nutzung angrenzender Flächen für die Erholung nicht geeignet. Besondere naturräumliche Ausstattungen und kulturhistorische Attraktionspunkte werden durch das Vorhaben ebenso wenig berührt bzw. sind im engeren Umfeld nicht vorhanden.

Ziel der Planung ist es somit, die Konversionsfläche der ehemaligen Möbelwerke einer neuen Nutzung zuzuführen und die Voraussetzungen für die planungsrechtlichen Zulässigkeiten zu schaffen. Damit soll das Plangebiet möglichst schnell von einer Konversionsfläche in eine neue wirtschaftliche Nutzung, vorliegend in Form von gewerblichen Fotovoltaikfreiflächenanlagenutzungen, überführt werden.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" kann entfallen, da es sich bei vorliegender Änderung um die einer rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt. So wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung optional ein bodenrechtliches Angebot durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz planungsrechtlich unterbreitet.

3.1 Änderungsübersicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg"

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand
<u>Planzeichnung</u>	
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1, GEe 2	Entfall, einschließlich aller Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung, Ersatz durch SO "Fotovoltaik" mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1	Entfall
Baugrenzen (im GEe 1, GEe 2)	geänderter Verlauf entsprechend neuem Festsetzungsinhalt SO "Fotovoltaik"
Verkehrsflächen, öffentlich	geänderte Geometrie im Hinblick auf die verkehrsorganisatorische Neubewertung
Mischgebiete MI 1, MI 2	geometrische Anpassung entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand
Grünflächen, privat	geänderte räumliche Einordnung in den Bebauungsplankontext entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung
Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	geänderte Umgrenzung entsprechend geänderter städtebaulicher Zielstellung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Entfall
<u>Textliche Festsetzungen</u>	
Festsetzungen Ziffern 1, 2, 2.1, 2.2, 3, 6, 8, 8.1, 12, 14, 16, 17, 18, 19	Entfall
Festsetzung Ziffer	wird zur lfd. Nummer
4	1
5	2
5.1	2.1
5.2	2.2
5.3	2.3
7	3
9	4
10	5
11	6
13	7
15	8

neue Planungsgegenstände

keine

Der Festsetzungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" soll dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Fotovoltaikfreiflächennutzung im Plangebiet Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung soll die Fortentwicklung der gegenwärtig bereits festgesetzten Sondergebietsareale mit der Zweckbestimmung "SO Fotovoltaik" im Zusammenhang mit der geänderten Flächenkulisse ein einheitliches Erscheinungsbild bewirken.

4. GEBIETSABGRENZUNG, BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN

Das 0,92 ha große Plangebiet der 1. Änderung liegt zentral im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" im Westteil der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Der Änderungsbereich wird westlich

begrenzt durch das Flurstück 420, im Norden durch das Flurstück 641 sowie Teile des Flurstücks 667, im Osten durch Teile des Flurstücks 415/2 sowie im Süden durch Teile des Flurstücks 667, alle Flur 3, Gemarkung Oranienbaum. Damit wird der Änderungsbereich von den Festsetzungsgegenständen privater Grünflächen im Westen, Mischgebieten sowie einer anteiligen öffentlichen Verkehrsfläche im Norden, im Osten durch unbeplantes Gebiet, im Süden durch das festgesetzte Sondergebiet "Fotovoltaik" begrenzt.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches bestehen gegenwärtig nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist auf der Bebauungsplangrundlage ersichtlich.

5. PLANUNGSINHALTE

5.1 Baugebiete, Mischgebiete (MI)

Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung wird es in dessen nördlichem Teil erforderlich, die hier mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 festgesetzten Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO¹ räumlich anzupassen. Die beiden vorgenannten Baugebiete verkleinern sich entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung und werden mit ihrer neu festgesetzten südlichen Begrenzung Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird somit weiterhin entsprechend der beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe aufrechterhalten. Auch alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, hinsichtlich der Zulässigkeiten entsprechend des Nutzungskatalogs gemäß § 6 BauNVO werden aufrechterhalten. Desweiteren ist zu konstatieren, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sich auch im Kontext der 1. Änderung als gegeben zeigen, da die Emissionen aus der entfallenen gewerblichen Nutzung sich weiterhin erheblich geringer darstellen, weil davon auszugehen ist, dass die Fotovoltaikfreiflächenanlagen in der Regel immissionsfrei arbeiten werden.

Auch die festgesetzten Grundflächenzahlen werden beibehalten. Gleiches gilt für die Bauweise und die festgesetzte Geschossigkeit. Lediglich die Baugrenzen, welche die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen regeln, werden entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung in ihrem Verlauf angepasst. Im Ergebnis verbleibt immer noch ein hohes Maß an Flexibilität bei der Grundstücksneuaufteilung innerhalb der Baufelder und damit die Möglichkeit der Integration von Gebäuden und baulichen Anlagen in diese, entsprechend der zukünftigen Erfordernisse. Die pla-

¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

nerischen Intentionen des Ursprungsbebauungsplanes greifen damit auch für die vorliegende 1. Änderung.

Ebenfalls beibehalten wird die Festsetzung zur möglichen Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen im privaten Bereich zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien, woraus resultiert, dass die Ausrichtung jedes der neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche erfolgen muss.

5.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird der überwiegende Teil des Änderungsbereiches, gemäß § 11 BauNVO, als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fotovoltaik" zur Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen festgesetzt. Dieses schließt mit identischer Festsetzungskulisse zum Maß der baulichen Nutzung an das im südlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzte Sondergebiet an. Zum Festsetzungskontext gehören auch die erforderlichen Nebenanlagen, wie z. B. Wechselrichter, Trafos, Schaltanlagen oder Schuppen/Container zur Unterbringung von Technik und Geräten für die Bewirtschaftung.

Für den Standort des Bebauungsplanes sind seitens eines Entwicklungsträgers feststehende Fotovoltaikanlagen vorgesehen, sofern sie den Festsetzungen, insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung, entsprechen können. Die Fotovoltaikmodule sollen in 2 Reihen, sattelförmig, mit einem Neigungswinkel von 10° aufgereiht werden. Zur maximalen Flächenausnutzung erfolgt die Ausrichtung parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze und kommt so einer Ost-West-Ausrichtung nahe. Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt 0,30 m; daraus resultiert eine hohe Moduldichte und effektive Flächenausnutzung.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt direkt über die neu zu errichtende Straße (Planstraße), ausgehend vom Krähenberg. Eine weitere Erschließung für die Feuerwehr und Rettungsdienste kann außerhalb des festgesetzten Baugebietes, entlang der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grünfläche über ein 4,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen (siehe Ursprungsbebauungsplan).

Um die Erreichbarkeit der Module innerhalb des Geländes zu gewährleisten, werden voraussichtlich zum einen zwei 4,00 m breite Gassen zwischen den Modultischen gebildet, die das Befahren mit PKW und leichten LKW erlauben. Im Bedarfsfall werden zur Errichtung von Nebenanlagen Aufschotterungen für den Transport erforderlich, die nach der Montage wieder zurückgebaut werden sollen. Zum anderen wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze gezogen, um das Umfahren der Gesamtfläche zu ermöglichen. Diese Gassen dienen primär Wartungsfahrzeugen und Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr, um einen reibungs- und gefahrlosen Betrieb der Anlage sicher zu stellen. Um Beeinträchtigungen des Betriebes der Anlage durch

den Schattenwurf angrenzender Gebäude der gemischt genutzten Fläche zu verhindern, wird empfohlen, ggf. einen Abstand von 5 – 10 m zur Bebauung der Mischgebiete zu halten.

Die Fotovoltaikmodule werden teils oberirdisch, teils unterirdisch mit Kabeln verbunden, über die der erzeugte Gleichstrom zu dezentralen Wechselrichtern geführt und dort in Wechselstrom gewandelt wird. Eine Mittelspannungs-Übergabestation bildet die Verbindung zum öffentlichen Stromnetz des Energieversorgers.

Anlagen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Fotovoltaikstandortes sind nicht erforderlich. Lediglich die Verlegung von Stromkabeln (unterirdisch) für die Einspeisung in das Stromnetz sowie zur Eigenversorgung der Anlagen ist zu sichern. Für den Betrieb der Fotovoltaikfreiflächenanlagen ist kein Personal erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt, die eine Wasser- oder Abwasserversorgung bedingen würden. Die Anlagen arbeiten absolut emissionsfrei; Abfallprodukte entstehen nicht.

Fotovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergielieferant ist das Sonnenlicht. Auch die diffuse Strahlung z. B. bei wolkenverhangenem Himmel genügt, um elektrische Spannung zu erzeugen. Das bedeutet, dass bei Lichteinwirkung auf die Fotovoltaikmodule (Tageslicht) sofort Spannung anliegt, die je nach Größe der Anlage bis zu 1.000 V Gleichstrom betragen kann. Solange die Lichteinwirkung gegeben ist, wird auch permanent Strom erzeugt. Eine Abschaltung ist nur durch Verdunkelung möglich.

Aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes ist die Einfriedung des Betriebsgeländes der Fotovoltaikfreiflächenanlagen erforderlich. Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger und Reptilien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht ist insbesondere im bodennahen Bereich zu vermeiden.

Die übertraufte Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO führt im Bebauungsplan zur Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 (i. S. § 19 (2) BauNVO). Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Maßgebend für die GRZ sind die Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Für die Fotovoltaikanlagen (Modultische) gilt bauordnungsrechtlich die Grundflächenzahl für die übertraften Flächen in senkrechter Projektion als verbindlich.

Es soll eine größtmögliche Ausnutzung der Flächen für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen gesichert werden. Insofern trifft der Bebauungsplan keine weiteren einschränkenden Regelungen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die notwendigen Grenzabstände, etc. nachzuweisen.

Hinweise:

Bei der Errichtung von Fotovoltaikanlagen sind die Empfehlungen zur Ermittlung, Beurteilung und Minderung der Blendwirkung von Fotovoltaikanlagen gemäß Anhang 2 der Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu berücksichtigen.

Es ist insbesondere jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau, Bestand und Betrieb der Fotovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes (z. B. Sicht einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z. B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Bei einer Fotovoltaikanlage handelt es sich um eine Anlage die nach der 26. BImSchV zu beurteilen ist. Die Zuständigkeit für die Durchführung der 26. BImSchV obliegt der oberen Immissionsschutzbehörde beim Landesverwaltungsamt.

Allgemein gilt:

Für die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wie bislang auch, direkt vor Ort versickert werden.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DSchG ST vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 und des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA vom 15.09.2004 (GVBl. LSA 2004 S. 716), zuletzt

geändert durch § 14 des Gesetzes vom 18.10.2012 (GVBl. LSA S. 510)) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung ausgehend vom Straßenzug Krähenberg, nach Süden abzweigend, bildet die Haupteerschließung für die festgesetzten Mischgebiete und das Sondergebiet "Fotovoltaik". Die Haupteerschließung wird, wie im Ursprungsbebauungsplan bereits vorgesehen, als Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche beibehalten. Es erfolgt lediglich die geometrische Anpassung, entsprechend der geänderten städtebaulichen Planungsziele. Der Straßenraum dient in erster Linie der Erschließung der Baugebiete sowie zur Anlage von Grundstückszufahrten und ggf. dem temporären Abstellen von Fahrzeugen und Begrünungsmaßnahmen. Näheres hierzu wird im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung festzulegen sein.

Die festgesetzte Verkehrsflächenbreite für das Mischgebiet und dem Sondergebiet "Fotovoltaik" wurde mit 10,00 m verhältnismäßig breit gewählt. Dies liegt darin begründet, dass der Begegnungsfall LKW-LKW als maßgebend angesehen wird. Darüber hinaus sind zusätzliche Medien, in Abhängigkeit von den Anforderungen der zukünftigen Nutzer, heranzuführen, welchen ebenso ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich ihrer Trassierung benötigen.

Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Grunde zu legen. Außerdem sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen. Die DIN 18024-1 Barrierefreies Bauen Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Stellplätze – beinhaltet Planungsgrundlagen für die barrierefreie Ausführung und Ausstattung, welche zu beachten sind.

5.3.2 Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den Baugrundstücken nachzuweisen sein. Das anlieger- bzw. besucherbezogene Parken in den Mischgebieten kann auf den Grundstücken im Rahmen der tatsächlichen Erfordernisse erfolgen. Die Errichtung von überdachten Park- und Stellflächen ist anteilig, auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen möglich, wodurch wiederum eine größtmögliche Flächenausnutzung des jeweiligen Baugebietes gewährleistet wird.

5.3.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist zurzeit über Buslinien, welche die Dessauer Straße durchfahren, erreichbar. Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

5.3.4 Grünflächen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" werden aus städtebaulichen Gründen Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Diese Festsetzung war im Grunde bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes. Sie wird entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung geometrisch angepasst.

Die Begrünungsfestsetzung besitzt das Ziel, vor allem als "optischer Puffer" zwischen der zu errichtenden Fotovoltaikfreiflächenanlage und den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in den Mischgebieten zu fungieren. Damit kommt diesem Grünzug städtebaulich gliedernder Charakter im Gesamtkontext des Bebauungsplanes zu.

Die unbefestigten Flächen im Bereich der Fotovoltaikfreiflächenanlage werden extensiv begrünt und gepflegt, sodass sich voraussichtlich Habitatstrukturen für Arten, die trockene und magere Standorte bevorzugen, entwickeln werden. Infolge von Abriss und Beräumung ergibt sich ein Entsiegelungs- und (Wieder-)Besiedlungseffekt. Lebensraum kann zumindest für eine standortsspezifische Flora und Fauna bereitgestellt werden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können nicht alle Baugrundstücke direkt anfahren. Für die südlich gelegenen Teile der festgesetzten Mischgebiete kann es erforderlich werden, dass die Müllbehälter ca. 30 m nach Norden, am Einmündungsbereich der Planstraße in den Krähenberg, bereitgestellt und nach Abholung wieder auf die Grundstücke zurückgeführt werden müssen. Dies sieht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Ergebnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes als zumutbar an, andererseits würden erhebliche Investitionskosten für die Herstellung einer Wendeanlage anfallen, die sich auf Grund der erwartbaren Grundstücksnutzungen/-größen im vorliegenden Fall als nicht vertretbar zeigen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung

von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbelege sind zum Zwecke des Nachweises einzubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Alle privat und gewerblich genutzten Grundstücke im Territorium des Bebauungsplanes Nr. 11 "Krähenberg" sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Wittenberg anzuschließen (Anschluss und Benutzungszwang). Anfallender Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung, sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

Für den Bereich der festgesetzten Mischgebiete sind die Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen in Teilen vorhanden bzw. müssen entsprechend den Grundstücksnutzungen/betrieblichen Erfordernissen umverlegt oder ausgebaut werden. Das Plangebiet ist abwasserseitig dezentral erschlossen. Eine Befreiung von der zentralen Entsorgungspflicht besteht gemäß Verbandssatzung. Für die Abwasserbeseitigung besteht dennoch Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Verbandssatzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage des Wasserzweckverbandes Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode. Umnutzungen bzw. Neunutzungen von Grundstücken sind durch die neuen Eigentümer beim Wasserzweckverband Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode anzuzeigen. Die Kosten für die Herstellung neuer dezentraler Abwasseranlagen (Kleinkläranlagen oder in Ausnahmefällen abflusslose Sammelgruben) hat der jeweilige Grundstückseigentümer zu tragen. Für Kleinkläranlagen ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Errichtung von abflusslosen Sammelgruben ist mit dem Wasserzweckverband abzustimmen.

Darüber hinaus befinden sich in den vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen, die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Medienträger. Die gastechnische Erschließung über den Betreiber MITNETZ Gas GmbH ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann sichergestellt werden. Die Erschließung sieht eine innere und äußere Erschließung vor. Hierbei kann die äußere Erschließung von der Kreuzung Glashüttenweg/Krähenberg zum Erschließungsgebiet erfolgen. Die innere Erschließung ist von der geplanten Bebauung der Fläche abhängig. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch den Versorgungsträger.

Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsleitungen, welche ggf. umverlegt werden müssen. Für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen muss eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werden und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist grundsätzlich von den Ausführenden darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Die Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlage bedingt die Verlegung von Leitungen und Kabeln, deren Lage in Abhängigkeit zur Anordnung der Wechselrichter und den Modulreihen steht. Um Einflüsse auf das Landschaftsbild durch die Verwendung von Freileitungen auszuschließen, wird hierzu festgesetzt, dass die Verlegung von Kabeln im gesamten Plangeltungsbereich unterirdisch zu erfolgen hat. Die Leitungen, die anlagenbedingt zur Verbindung der einzelnen Module einer Modulreihe im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen Modul und Modultisch geführt werden, sind ebenfalls zulässig, da von der Lage dieser Leitungen weder Einflüsse auf das Landschaftsbild noch negative Einflüsse auf das unterhalb der Module zu etablierende Grünland ausgehen werden. Weitergehende öffentliche Ver- und Entsorgungsaufgaben für den Bereich des Plangebietes mit der Fotovoltaikfreiflächenanlage fallen nicht an.

Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden. Hierzu ändern sich die Verhältnisse gegenüber dem Bestand nicht.

Allgemein gilt:

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich zu beachten, dass exakte Leitungsverläufe nicht eindeutig dokumentiert sind. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und -messungen zu ermitteln.

Rechtsgrundlagen:

- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)
- Satzung des Landkreises Wittenberg über die Abfallentsorgung (Abfallentsorgungssatzung) vom 19.12.2007 veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg am 22.12.2007 zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 29.07.2013 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg vom 03.08.2013, S. 2)

5.5 Brandschutz

Die Anforderungen des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Wittenberg, hinsichtlich des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Sondergebietes für Fotovoltaikfreiflächenanlagen, werden auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufrecht erhalten. Demzufolge erfolgt die Übernahme dieser Textpassage aus dem Ursprungsbebauungsplan für die vorliegende 1. Änderung.

Damit kann die Erschließung aus dem Verlauf des Krähenbergs erfolgen. Die Zuwegung auf das Areal der Fotovoltaikfreiflächenanlage ist trotz Einfriedung sicherzustellen. Als Möglichkeit besteht der Einbau eines Schlüsselrohrdepots. Da die exakte Aufstellungsgeometrie zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend bekannt ist, trifft der Bebauungsplan zu diesem Belang keine Festsetzungen. Eine abschließende Regelung hat im Rahmen des anschließenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandentstehung und -ausbreitung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min erforderlich. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Grundsatz für Mischgebiete ergibt bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz bereitzustellen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Wittenberg herzustellen.

Die Löschwasserversorgung kann bspw. über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes erfolgen. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird. Art und Lage der Hydranten sind mit der Berufsfeuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach

Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 3, 14 Abs. 1 BauO LSA).

Hinweis:

Aus Sicht des Versorgungsträgers der Trinkwasserversorgung ist Löschwasser 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 oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes sind aus Sicht des Brandschutzes nachstehende Forderungen zusammengefasst zu realisieren:

1. Der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung ist durch den Antragsteller in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Fachdienst für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen (FD BKR) bis zum Baubeginn vorzulegen.
 - §2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA
 - DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W405
2. Die verkehrsmäßige Erschließung in Form der Anliegerstraße muss so hergerichtet werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann.
 - § 5 BauO LSA
 - Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr
3. Am Ende von Stichstraßen müssen für die Feuerwehrfahrzeuge Wendemöglichkeiten in Form von Wendehammer oder Wendekreisen geschaffen werden. Eine Abstimmung dazu hat mit dem zuständigen Brandschutzprüfer zu erfolgen.
 - § 5 BauO LSA
4. Die Zuwegung für die Feuerwehr auf das Areal der Fotovoltaikfreiflächenanlage ist mit dem FD BKR im Vorfeld (bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren) abzustimmen.
 - § 5 BauO LSA
 - Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

5.6 Immissionsschutz

Auf Grund der Lage der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg" sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Weder aus dem Straßenverkehr heraus, noch aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind prognostizierbar negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 - Schall-

schutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Mischgebiete zur Folge hätten.

Die an den Ursprungsbebauungsplan angrenzende Bahnstrecke Dessau-Wörlitz stellt eine temporäre Immissionsquelle dar. Trotz der großen Entfernung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen in den Mischgebieten ist eine 100%ige Abschirmung nicht als gegeben anzusehen. Der Immissionsbeitrag dürfte sich aber, auf Grund der geringen Frequentierung der Gleisanlagen, wie im Ursprungsbebauungsplan angenommen, auch fernerhin als unproblematisch darstellen.

5.7 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf Grund der intensiven Vornutzung keine archäologischen Funde bekannt. Jedoch sind archäologische Funde nicht gänzlich auszuschließen, so dass in diesem Zusammenhang auf die Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST verwiesen wird. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.

5.8 Altlasten/ Alttablagerungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum ist das gesamte Gebiet nördlich der Bahngleise als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche erfolgte im Flächennutzungsplan lediglich punktuell und damit ungenau, daher wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenverdachtsflächenkatasters im Umweltamt des

Landkreises Wittenberg verwiesen. Bei Investitionsmaßnahmen ist mit erhöhten Kosten für eine eventuelle Altlastenbeseitigung zu rechnen. Entsprechende Voruntersuchungen werden durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz zur Klarstellung der Bodenverhältnisse empfohlen. Dies betrifft vor allem die Industriebrachen sowie die stillgelegten Betriebsanlagen. Es ist daher wahrscheinlich, dass im Plangebiet im Bereich der ehemaligen Produktionsstätten, als Teil des Gesamtareals, aufgrund der vergangenen industriellen und gewerblichen Nutzung, mit Altlasten gerechnet werden muss.

Hinweis:

Werden im Rahmen von bodeneingreifenden Bau- und Abbrucharbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 BodSchAG LSA" unverzüglich zu informieren.

6. UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE)

6.1 Standortwahl/Umweltaspekte

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen die Vergrößerung der Sonderbaufläche für die Fotovoltaikfreiflächenanlage nach Norden in Bereiche, die vor dem als eingeschränkte Gewerbegebiete (vollständiger Entfall) und Mischgebiete (Reduzierung) festgesetzt waren. Mit dem Gesamtbebauungsplan wird die Nachnutzung und Neuorganisation auf dem Gelände der ehemaligen WiWeNa-Möbelwerke geregelt, um hier für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Nutzungskonflikte, z. B. mit den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen, soweit als möglich mit den Mitteln des Baurechtes von vornherein zu vermeiden.

Hinsichtlich der Umweltsituation werden insgesamt weder durch den Ursprungsplan, noch durch die hiesige 1. Änderung erhebliche negative Folgen erwartet. Der Standort wurde lange Zeit intensiv genutzt, was zu einer fast vollständigen Überprägung der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes mit teilweise auch irreversiblen Folgen führte. Der Plangeltungsbereich ist Teil eines größeren gewerblich-industriell genutzten Areals im Westen von Oranienbaum. Die südlich des Plangebietes verlaufende Gleistrasse der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn bildet hier die räumliche Grenze bzw. den Übergang zur umgebenden Landschaft.

Vorteilhaft sind die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und die Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche. Dieses entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB. Hinsichtlich der Nutzung vorhandener Infrastruktur und bzgl. der Erhaltung von Ortslagen (Verhinderung der Zersplitterung, Stärkung im Bestand) kann die Standortwahl positiv bewertet werden. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild, auf die wertvollen Landschaftsbilder des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches oder klimatische Funktionsräume werden nicht ausgelöst. Nachteilige Umweltfolgen, für die das Plangebiet tangierenden sowie die in unmittelbarer Umgebung befindlichen Europäischen (EU VRL, FFH), wie nationalen Schutzgebiete (BR, LSG), hinsichtlich deren Schutz- und Erhaltungsziele, sind nach überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen erkennbar nicht zu befürchten. Insgesamt stellt sich der Standort hinsichtlich der Kriterien der Umweltverträglichkeit grundsätzlich als geeignet dar.

Da es sich bei der 1. Änderung – ebenso wie beim Ursprungsplan - um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Regelungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht anzuwenden.

Gleichwohl können sich durch die Installation der Fotovoltaikmodule gegenüber dem aktuellen Zustand Veränderungen hinsichtlich des Umweltzustandes ergeben, die mit Beginn der Bauphase und bis zum Ende der Betriebsphase bzw. bis zum Rückbau der Anlagen wirksam werden. Für die 1. Änderung sind jedoch nur marginale Auswirkungen durch Verlagerungseffekte der effektiven Versiegelungsbereiche zu erwarten, da der hiesige Geltungsbereich überwiegend noch bestehende Gebäude und befestigten Oberflächen umschreibt.

Für den Gesamtgeltungsbereich des Ursprungsplanes kommt dies in den südlichen offenen Bereichen stärker zum Tragen, was entsprechend im Ursprungsbebauungsplan gewürdigt wurde. Durch die im westlichen Plangebiet des Ursprungsplanes innerhalb der privaten Grünflächen festgesetzten Maßnahmen wird dort eine ökologische Aufwertung angestrebt, die bei Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffswirkung auch geeignet ist, kompensatorisch i. S. d. naturschutzfachlichen Ausgleichs zu wirken.

Da im hiesigen Fall die Eingriffsregelung wegen der geringen Flächengröße nicht zum Tragen kommt (s. o.), soll der auf der Fläche zu erzielende "Mehrwert" für Kompensationsbedarfe an anderer Stelle, respektive z. B. aus anderen Bebauungsplänen, zur Verfügung gestellt werden.

Folgend wird dargestellt, ob und inwieweit Betroffenheit für die einzelnen Umweltschutzgüter zu erwarten ist. Die Wertschöpfung der o. g. potenziellen Kompensationsfläche wurde in der Begründung zum Ursprungsplan bilanziert und ist den dortigen Ausführungen zu entnehmen.

Aus den übergeordneten Zielen von Natur- und Landschaftsschutz sowie hinsichtlich der Sicherung der Umweltqualität, lassen sich für das Plangebiet zusammenfassend folgende Umweltschutzziele ableiten:

Allgemein

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Sicherung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna
- Sicherung dauerhafter, ganzjähriger Vegetationsdecken
- flächendeckende Begrünung und extensive Bewirtschaftung
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen

Fotovoltaikanlage

- 0,80 m Mindesthöhe (Bodenfreiheit, Durchgängigkeit)
- maximale Bauhöhen von 3,00 m über Geländeoberkante

- Verwendung blendarmer Materialien
- Anpassung der Aufstellraster bzw. der Höhenentwicklung der Modulreihen an den gegebenen Geländeverlauf

MI

- Festlegung maximaler, ortsüblicher Bauhöhen
 - Beachtung des Gebietscharakters bei Bauform und Materialien
 - Sicherung/Erhalt gebietsprägender Grünstruktur, v. a. Erhalt markanter alter Einzelgehölze
- Eingrünung mit standortgerechten Arten

6.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet - wie der gesamte Alt-Standort - eignet sich aufgrund der Lage und des Zustandes nicht für die Erfüllung von Freizeit- oder Erholungsfunktionen, Zugänglichkeit ist für das ehemalige WiWeNa-Gelände wegen der umlaufenden Zaunanlage nicht gegeben, im Westen und Süden wirkt die Eisenbahnstrecke Dessau-Wörlitz als Barriere.

Aktuell gehen von den Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung keine akuten Belastungen, Emissionen oder sonstige Gesundheitsgefährdungen aus. Nach derzeitigem Wissensstand sind mit der Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche keine akut gesundheitsgefährdenden Auswirkungen verbunden, Dringlichkeiten oder Sanierungsbedarfe wurden von der zuständigen Behörde in der Vergangenheit nicht geltend gemacht. Weitere Informationen, Beprobungsergebnisse o. ä. liegen gegenwärtig nicht vor.

Hinsichtlich potenziell störender Geräuschemissionen ist nach weitgehender Aufgabe der gewerblichen Nutzung für die Wohnnutzungen in der Umgebung noch der Betrieb der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn relevant. Hier sind zumindest temporär Immissionsbeiträge zu erwarten, die auch durch die abschirmende Wirkung zukünftiger Baukörper auf den Mischgebietsflächen und die Fotovoltaikfreiflächenanlage nicht gänzlich unterbunden werden. Im Vergleich zum aktuellen Zustand wird jedoch keine Verschlechterung eintreten. Das Störpotenzial möglicher Anlagen- und Betriebsgeräusche fällt im Vergleich zu den Gewerbegebieten der Ursprungsplanung geringer aus. Von der Fotovoltaikfreiflächenanlage sind keine schädlichen Emissionen zu erwarten, auch mit Verkehr in nennenswertem Umfang ist nicht zu rechnen.

6.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich der 1. Änderung weist noch Gebäude, sonstige bauliche Reste und Spuren der Vornutzung auf. Im östlichen Randbereich haben sich infolge des Brachfallens sukzessive Grasfluren und Gehölzanflug entwickelt, im Nordwesten besteht auf einer Gebäudebrache ein ruderales Gebüsch. Als natürlich vorkommende Art tritt die Kiefer auf. Teilweise sind auch

noch Reste der ursprünglichen Anpflanzungen, vor allem verschiedene Ziersträucher, zu finden; befestigte Flächen sind inzwischen mit Ritzenvegetation überwachsen. Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich auf anthropogenen Offenlandstandorten im Laufe der Sukzession subkontinentaler Eichen-Kiefernwald bis Birken-Eichenwald mit Kiefern ansiedeln, die trockenen und warmen Standorte bieten Entwicklungsmöglichkeiten bzgl. der Habitate inzwischen seltener und/oder spezialisierter Arten.

Die Biotoptypen im Plangebiet sind im Wesentlichen anthropogenen Ursprungs, in der Umgebung nicht selten und grundsätzlich ersetzbar, sie konnten sich wegen jahrelang ausbleibender Nutzung entwickeln. Als unmittelbare Folge des Vorhabens ist der Verlust von Vegetation für die Bereiche der zukünftigen Versiegelungen sowie im Bereich der Aufstellflächen der Solarmodule zu konstatieren.

Hinweis:

Gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Das Fällen von Bäumen ist während dieser Zeit grundsätzlich nicht erlaubt. Ausnahmen davon können per Befreiung von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erteilt werden.

Der noch überwiegend mit Bebauung und Versiegelungsflächen ausgestattete Geltungsbereich der 1. Änderung ist wegen seiner intensiven Vornutzung als faunistischer Lebensraum nur sehr eingeschränkt geeignet. Für große Tiere stellt die vorhandene Einfriedung eine Barriere dar, so dass grundsätzlich kein Wildwechsel mit dem Bestand der Umgebung möglich ist. Nachbarflächen werden jedoch zumindest temporär auch von Großsäugern aufgesucht. Am ehesten ist mit Brutvogelvorkommen des ortsüblichen Spektrums und mit geeigneten Lebensbedingungen für Kleinsäuger und Insekten zu rechnen. Für Gebäudebrüter und Fledermäuse sind offenbar keine geeigneten Quartiere vorhanden, zumindest wurden bei Begehungen im Frühjahr 2013 und 2016 keine relevanten Vorkommen festgestellt. Für Fledermäuse kann das Gelände aber als Jagdrevier dienen. Da Gewässerbiotope fehlen, sind für Amphibien keine geeigneten Habitate vorhanden. Hinsichtlich der Reptilienfauna wäre für den hiesigen trockenen und sonnenexponierten Standort das Vorkommen der Zauneidechse (streng geschützte Art gemäß FFH-Richtlinie) nicht unwahrscheinlich, da die baulichen Überreste des Möbelwerkes und die teils befestigten, teils offenen Freiflächen für die Art potenziell geeignete Kleinstrukturen, mit sich schnell erwärmenden Oberflächen, Nahrungsangeboten und Unterschlupfmöglichkeiten in den Gras- und Staudenfluren der Randbereiche bieten. Das Areal bietet zumindest kleinräumig bzw. punktuell auch Habitatpotenziale für Boden- und Gebüschbrüter. Systematische faunistische Erhebungen wurden bisher nicht durchgeführt, fachliche Hinweise werden im Zuge des Verfahrens erwartet und dann entsprechend bei der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt.

Während der Bauphase sind die Habitatfunktionen des Plangebietes weitgehend unterbunden, was für die Mischgebiete anhand der zulässigen hohen Versiegelungsrate und mit der Nutzung einhergehend, auch für die Zukunft analgen- und betriebsbedingt zu erwarten ist. Nach Durchführung der vorgesehenen flächenhaften Begrünung im Bereich der Fotovoltaikfreiflächenanlage kann dort mit der Rückkehr bzw. Wiederbesiedlung, zumindest eines Teilspektrums, der lokalen Fauna gerechnet werden. Durch die Überschirmung und den Schattenwurf ergeben sich jedoch Veränderungen der bisherigen Standorteigenschaften.

In Anbetracht der nur kurzen Störphase, die durch das Aufstellen der Solarmodule ausgelöst wird, kann grundsätzlich von der Rückkehrmöglichkeit zumindest für die Arten ausgegangen werden, die die neuen Standortbedingungen annehmen können. Ob und inwieweit die Fläche in Zukunft von Vögeln aufgesucht wird, kann mangels Erfahrungswerten bisher kaum vorhergesagt werden. Ein Teil des aktuellen Spektrums wird wahrscheinlich dauerhaft in die umliegenden Bereiche abwandern, wo geeignete Habitate in vergleichbarer Weise wie im Plangebiet vorhanden sind. Bei der Umzäunung ist auf ausreichend Bodenfreiheit zu achten, um Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Niederwild zu gewährleisten.

Hinweis:

Die Zugriffsverbote des § 44 ff BNatSchG hinsichtlich der besonders bzw. streng geschützten Arten gelten unmittelbar. Spätestens vor Baubeginn sind – soweit Bedarf entsteht – Regelungen zur Vermeidung entsprechender Verbotstatbestände zu treffen und umzusetzen. Funktionsfähige Ersatzlebensräumen müssen i. S. d. gesicherten Fortbestandes der ggf. betroffenen Art vor Durchführung des Vorhabens bereitgestellt werden (CEF-Maßnahmen).

6.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet war Teil der Produktionsstätten des WiWeNa-Möbelwerkes und wurde im Anschluss zunächst weiterhin gewerblich und zu Lagerzwecken genutzt. Der Boden ist somit durch die intensiven Vornutzungen und Umformungen stark verdichtet, teilweise aufgefüllt und insgesamt stark verändert. Er kann den Syrosem (anthropogene Siedlungsböden) zugeordnet werden. Die natürlichen Bodenfunktionen können nur noch bedingt in eingeschränkter Form erfüllt werden, im Geltungsbereich der 1. Änderung bestehen überwiegend noch Gebäude und versiegelte oder stark verdichtete Oberflächen. Bei Entsiegelung können die sandigen, tendenziell sauren Böden gute Versickerungsmöglichkeiten bieten, die Pufferkapazität hinsichtlich eindringender Schadstoffe ist gering. Das Gelände ist nahezu eben. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind die altdiluvialen Talsande (ursprünglicher Flussverlauf) und Flugsande. Der oberste Grundwasserleiter liegt wahrscheinlich relativ oberflächenfern, hierzu liegen keine näheren Angaben vor.

Im Flächennutzungsplan sind sämtliche Flächen nördlich der Gleisanlagen als Altlastenverdachtsflächen dargestellt, wie sie im entsprechenden Kataster der

zuständigen Behörde des Landkreises Wittenberg geführt werden. Nähere Untersuchungen liegen nicht vor. In Anbetracht der gewerblich-industriellen Vornutzungen können Bodenverunreinigungen, die bei geplanten bodeneingreifenden Maßnahmen ggf. erhöhte Aufwendungen für die Untersuchung/Sanierung nach sich ziehen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Die aus der GRZ von 0,8 resultierende mögliche maximale Versiegelung der Bodenfläche entspricht in etwa dem aktuellen Zustand im Geltungsbereich der 1. Änderung. Hinsichtlich Lage und Zuschnitt der zukünftigen Baugebiete kommt es zu Verschiebungen, womit neben Entsiegelungseffekten auch bisher offene Flächen potenzielle Bau- oder Versiegelungsfläche darstellen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung für die Fotovoltaikfreiflächenanlage kommt es aber zunächst zu Entsiegelungseffekten, wenn der vorhandene Gebäudebestand abgeräumt wird. Die hohe GRZ von 0,8 wird festgesetzt, weil infolge der beabsichtigten Aufstellweise der einzelnen Modultische mit erheblichen Verschattungs- und Überschirmungseffekten zu rechnen ist. Tatsächlich wird der Anteil der Bodenbeanspruchung – wie sie der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entspräche – durch Verankerungen, Kabelkanäle o. ä. weit geringer ausfallen, so dass in Anbetracht der bestehenden Bodensituation keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nach Bäumung der Fläche können durch die Entsiegelung zumindest eingeschränkt Bodenfunktionen, wie Pflanzenstandort, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers und Verdunstung, auf Teilflächen regeneriert werden. Nach Betriebsende kann die Anlage rückstandslos abgebaut werden.

Hinsichtlich des Umgangs mit bodengefährdenden Stoffen ist auf die einschlägigen Fachgesetze und technischen Regelwerke hinzuweisen, die sowohl während der Bauphase im gesamten Gebiet beachtlich sind als auch für jede Art von sich ansiedelnden Betriebe – in den von Norden her in den Geltungsbereich der 1. Änderung hineinreichenden Mischgebiete – gelten und bei der Betriebszulassung (sofern erforderlich) zu berücksichtigen und zu prüfen sind.

6.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet wie in der näheren Umgebung nicht zu verzeichnen. Der oberste Grundwasserspiegel ist zwischen 2,00 und 4,00 m unter Gelände zu erwarten. Hierzu liegen keine näheren Angaben vor. Für den Bodenwasserhaushalt gelten dieselben Angaben wie für das Schutzgut Boden. Beachtlich sind auch hier ggf. vorhandene Vorbelastungen i. S. d. Altlastenverdachtsproblematik. Mit neuen negativen Auswirkungen infolge der geplanten Nachnutzung wird bei Einhaltung der Maßgaben aus den einschlägigen Fachgesetzen und technischen Regelwerken nicht gerechnet (s. o.).

Hinweis:

Beim Gewässerkundlichen Landesdienst (GLD) des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft steht ein hydrogeologisches Kartenwerk zu Verfügung.

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes (500 m nordwestlich) befindet sich eine Messstelle des staatlichen Messnetzes (Messstellen-Nr. 41406914), welche durch den (GLD) betrieben wird. Für diese Messstelle liegen Datenreihen zur Beobachtung des Grundwasserstandes von 14-tägigen Messungen von 1960 an vor. Aktuelle Grundwasserstände lassen sich auch anhand noch vorhandener Feuerlöschbrunnen und des ehemaligen Brunnens des VEB Holzwerk Oranienbaum am Standort ermitteln.

6.6 Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet befindet sich auf einem Altstandort am Rande eines Gewerbe-Areals, das durch großflächige Versiegelung, entsprechenden Bauten, betriebliche Emissionen sowie den dazugehörigen Verkehr bestimmt war. Nach weitgehender Nutzungsaufgabe sind nunmehr keine schädliche Nutzungen oder hinsichtlich der einschlägigen Fachgesetze und technischen Regelwerke relevante Emittenten mehr vorhanden.

Klimatisch wirksam für den Landschaftsraum macht sich die subkontinentale Prägung bemerkbar. Die jährlichen Niederschlagsmengen sind mit um die 550 mm vergleichsweise gering, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 °C. Die Januarmittel liegen zwischen -1,0 und 0,0 °C, die mittleren Juli-Temperaturen bei 17,5 °C bis 19,0 °C. Klimatische Belastungen sind für das Gebiet nicht zu verzeichnen, die Waldflächen erfüllen inzwischen wieder (nach Aufgabe der DDR-Großindustriestandorte der Umgebung) ihre Funktionen als Luftfilter und Frischluftproduzenten.

Die kleinklimatische Situation und die Luftqualität sind gegenwärtig als allgemein belastet - vergleichbar mit der Umgebung - zu beschreiben. Zusätzliche Belastungen des Lokalklimas werden durch die 1. Änderung nicht ausgelöst. Vom Plangebiet selbst geht derzeit so gut wie kein Verkehr aus. Mit der zukünftigen Nutzung ist auch nicht mit einer maßgeblichen Zunahme zu rechnen.

Die Fotovoltaikfreiflächenanlage arbeitet emissionsfrei. Zu Wartungszwecken, Kontrollgängen und zur Grünflächenunterhaltung sind lediglich sporadisch Anfahrten erforderlich. Mit der Installation der Modulreihen werden Flächen überstellt und verschattet. Signifikante Beeinträchtigungen der Durchlüftung werden aufgrund der Bodenfreiheit von ca. 0,80 m und der Höhenbeschränkung auf 3,00 m sowie der insgesamt guten Durchlüftungssituation nicht erwartet.

6.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Bezüge zur landschaftlichen Umgebung sind für das Plangebiet lagebedingt nach Südwesten über die Bahngleise hinweg zu den Waldbereichen der Oranienbaumer Heide sowie zu den Gehölzbeständen der Wohn- und Gartengrundstücke im Norden gegeben. Weitreichendere Blickbeziehungen, z. B. in das Dessau-Wörlitzer Gartenreich oder ausgehend von den dortigen Anlagen, sind nicht gegeben. Mit der beabsichtigten Wiedernutzbarmachung und Neubebauung des Plangebietes verändert sich das Erscheinungsbild insgesamt und dauerhaft, sobald die Baufeldfreimachung beginnt.

Das Plangebiet der 1. Änderung stellt sich gegenwärtig als Teilbereich eines ungeordneten Alt-Standortes dar. Infolge der Nutzungsaufgabe haben sich stellenweise Sukzessionsgehölze entwickelt, offene Bereiche rund um die noch vorhandenen ruinösen Bauten sind mit ruderaler Gras- und Staudenflur besiedelt. Das Erscheinungsbild ist insgesamt das einer desolaten Brache, was durch den nur teilweise durchgeführten Gebäudeabriss sowie die Folgen eines Brandes mit nachfolgendem Dacheinsturz noch verstärkt wird.

Für die Mischgebiete erfolgt die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen in Anlehnung an die Bebauung der Umgebung. Für die Fotovoltaikmodule wird eine Bauhöhe von max. 3,00 m veranschlagt, für die Höhe der Einzäunung 2,50 m festgesetzt.

Fernwirkungen sind von der neuen Bebauung nicht zu erwarten, Einsehbarkeit ist nur bedingt vom südlichen Waldrand her sowie von den angrenzenden Grundstücken gegeben. Das Erscheinungsbild wird sich vom Waldrand her betrachtet als technische Anlage präsentieren, jedoch mit "aufgeräumtem", geordnetem Charakter. Ebenso sind die zukünftigen Gebäude von sich in den Mischgebieten möglicherweise ansiedelnden Betrieben zwar – je nach Art des Betriebes - als naturferne, technogene Elemente im Übergang zwischen heutigem aktiven Siedlungsbereich und der Umgebung wahrnehmbar, jedoch wird – was hier für das Siedlungsbild positiv zum Tragen kommt - der desolate Zustand und damit ein eklatanter städtebaulicher Missstand durch Reaktivierung dieses Siedlungsbereiches behoben.

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte

Mit der geplanten Nutzung wird eine Revitalisierung des Standortes betrieben und eine Wertsteigerung des vorhandenen Sachgutes erzielt.

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder archäologischen Fundstätten zu verzeichnen. In Anbetracht der Nutzungsgeschichte sind zukünftige archäologische Funde in den oberen Bodenschichten unwahrscheinlich.

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 17 – 23 NatSchG LSA sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 30 NatSchG LSA.

- BR_0004 Biosphärenreservat "Mittel-elbe" (Plangeltungsbereich)
- LSG_0051 "Mittlere Elbe" (Plangeltungsbereich)

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Ortslage Oranienbaum - innerhalb der Grenzen des LSG "Mittlere Elbe", das hier auch die Zone III des per Allgemeinverfügung festgelegten Biosphärenreservats "Mittel-elbe" darstellt. Nach § 59 Abs. 1 a NatSchG LSA in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 509) sind Ortslagen als solche vom Wirkungszusammenhang eines LSG jedoch ausgeschlossen, die Festlegungen der Zone III des Biosphärenreservats stellt ebenfalls erkennbar keinen Konflikt mit der geplanten Revitalisierung des hiesigen Altstandortes dar.

- LSG_0072 "Oranienbaumer Heide"
- NSG_0184 "Mittlere Oranienbaumer Heide"
- FFH_00168 "Mittlere Oranienbaumer Heide"
- SPA_0032 "Mittlere Oranienbaumer Heide"

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind mit dem in ca. 120 m Abstand beginnenden, großräumig als LSG geschützten Wald der Oranienbaumer Heide, hier auch weitergehende Schutzansprüche als NSG sowie als FFH- und Europäisches Vogelschutzgebiet verbunden. In Anbetracht der erkennbar geringen Umweltauswirkungen des hiesigen Vorhabens sind gegenwärtig keine schädlichen Auswirkungen auf die Schutz-, Entwicklungs- und Erhaltungsziele oder den Zustand der Schutzgebiete zu erwarten.

- FFH_0067 "Dessau-Wörlitzer Elbauen"

Auswirkungen auf das nördlich von Oranienbaum gelegene FFH-Gebiet sowie die UNESCO Welterbestätten des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches sind wegen der Entfernung von ca. 1.700 m, der nicht vorhandenen Sichtbeziehungen, der zwischen Plangebiet und Schutzgebiet befindlichen nordwestlichen Ortslage, der B107 und dem Wald nicht zu erwarten.

6.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind bezüglich eventueller, durch den Boden in das Grundwasser gelangten Verunreinigungen aus der Vornutzung nicht gänzlich auszuschließen, es liegen jedoch keine vertiefenden Informationen vor.

Erhebliche negative Veränderungen hinsichtlich der bekannten Wechselwirkungen bzgl. der Stofftransporte und Schadstoffpfade sind durch die geplanten Mischgebietsnutzungen und die Fotovoltaikfreiflächenanlage nicht zu er-

warten. Von der zukünftigen Nutzung werden keine signifikanten Emissionen ausgehen, die über die Luft mit den übrigen Umweltschutzgütern in Kontakt treten. Erkennbare Gefährdungspotenziale ergeben sich derzeit nicht. Mit zusätzlichem Verkehr oder Schallemissionen ist nicht zu rechnen.

7. FLÄCHENÜBERSICHT

Geltungsbereich der 1. Änderung	0,92 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u>		
Mischgebiete	0,04 ha	4,35 %
Sonstiges Sondergebiet	0,84 ha	91,30 %
- <u>Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen	0,01 ha	1,09 %
- <u>Grünflächen</u>		
Grünflächen, privat	0,03 ha	3,26 %

8. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

8.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist im Plangebiet für die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Entwicklung des Plangebietes soll über Privatinvestoren erfolgen.

8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

8.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Nach Abschluss der Herstellung der Erschließungsanlagen gehen diese auf die Stadt Oranienbaum-Wörlitz über. Hierzu erfolgen vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

8.5 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Planung resultieren nicht, da erforderliche Erschließungs-/Anpassungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen bzw. durch einen Entwicklungsträger vorzunehmen sind.

8.6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

² Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

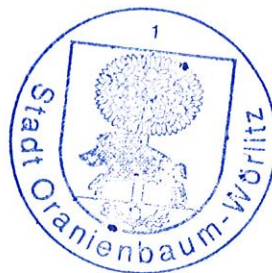
9. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krähenberg", Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 11.08.2016 bis 12.09.2016 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 20.12.2016 als Begründung gebilligt.

Oranienbaum-Wörlitz, den27.06.2017.....

.....
(Bürgermeister)



Anlagen: Biotop- und Nutzungstypen
Planfassung für die Bekanntmachung des Bebauungsplanes
Nr. 11 "Krähenberg" vom 07.05.2014