



Ruppiner Ingenieur Kooperation

Netzwerk freie Architekten und Ingenieure im Verbund

Architektur – Bau- u. Haustechnikplanung – Bauleitplanung – Städtebau –
Dorferneuerung – Beantragung und Betreuung von BimSch-Verfahren

Kontakt Office: DL Bertram Kastner
Gartenstraße 5 b
16827 Alt Ruppin
Tel.+49 3391 / 77 13 80
Fax +49 3391 / 77 13 81
Funk +49 176 / 617 455 57
mail to: bk@ruppiner-investbuero.de

Trägerbüro des Netzwerkes:
Büro Pfeifer – Vermessung / Architektur
OT Gohrau
Kreisstraße 57
06785 Oranienbaum-Wörlitz
Tel. +49 34905 / 21 491
Fax +4934905 / 21 492
mail to: buero-pfeifer@online.de
www.buero-pfeifer.de

Das Büro Pfeifer ist alleiniger juristischer Träger
des Netzwerkes. Frau Jana Pfeifer vertritt das
Netzwerk im Rechtsverkehr.
UST-ID: DE 152 054 127

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3 „Lamsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft OT Griesen“.

1. Vorbemerkungen

Nach § 10 a Abs. 1 BauGB¹ ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, beizufügen. Des Weiteren sind die Gründe darzulegen, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten, beschlossen wurde.

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan wird die Zielstellung verfolgt, in dem ausgewiesenen Plangebiet des ehemaligen Technikstützpunktes der LPG Wörlitz, entsprechendes Baurecht für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Lager- und Unterstellhallen sowie Garagen für gewerbliche Zwecke, wie z.B. einem Baustoffhandel, zu schaffen. Des Weiteren soll auch die Möglichkeit zur Ansiedlung anderer, nicht wesentlich störender, Gewerbebetriebe, wie z.B. des Dienstleistungsbereiches oder freischaffender Berufe ermöglicht werden. Perspektivische Zielstellung ist es aber vorhandene Bestandsgebäude zu Wohnungen umzubauen bzw. nach Abriss derselben neue Wohngebäude zu errichten. Letztere sollen dann dem Wohnen in einem „altersgerechten Quartier“ dienen, in dem die Bewohner möglichst bis zum Lebensende wohnen können.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Über allem steht die städtebauliche Zielstellung, durch Verdichtung der Bausubstanz im Plangebiet eine Innenbereichsentwicklung einzuleiten, die zu integrativen Wohnungen für Jung und Alt und einer gewissen Durchmischung von Wohnen und Arbeiten führt. Betriebe und Anlagen, entsprechend § 4 a Abs. 3 BauNVO², wie zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen, sowie störende Gewerbe nach Anhang 1 des Abstandserlasses von Sachsen-Anhalt³ sind dabei von vornherein ausgeschlossen. Angestrebt wird die Ansiedlung solcher nichtstörender Einrichtungen, wie z.B. Arzt- und Kleintierpraxen, Ateliers und Werkstätten für Künstler und Freiberufler sowie Betreuungs- und Dienstleistungseinrichtungen für altersgerechte Wohnquartiere. Damit entsteht baunutzungsrechtlich ein besonderes Wohngebiet, was sich perspektivisch zum integrativen Wohnen und Arbeiten in Form eines altersgerechten Wohn-Quartiers entwickeln wird.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Entsprechend dem Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan sollte zunächst ein Mischgebiet entstehen. Auf Grund von Hinweisen in den Stellungnahmen zum Vorentwurf wird nun ein besonders Wohngebiet (WB) nach § 4 a BauNVO² festgesetzt, weil letzten Endes das 50 %-ige Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe sich nicht realisieren lässt.

Entsprechend den Vorstellungen der Bauherrin soll das Gebiet ja nur vorübergehend für gewerbliche Zwecke, genutzt werden, um es dann zukünftig zum Wohnen umzugestalten. Das Plangebiet soll also auf Grund seiner Eigenart zur Wohnnutzung fortentwickelt werden, was auch genau dem gewollten Zweck von besonderen Wohngebieten entspricht.

Besondere Wohngebiete schließen sonstige Gewerbebetriebe aber auch nicht aus, was den Vorstellungen der Bauherrin nach einem Baustoffhandel entgegenkommt, wobei auch andere, nicht wesentlich störende Gewerbebezüge, denkbar sind. Dabei wird das Wohnen als „Wohnen für Jung und Alt“ in integrativer Gemeinschaft, sowohl in den Wohngemeinschaften selbst, als auch zu den Gewerbeeinrichtungen gesehen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Wörlitz. Da das Vorhaben dem Sinne nach aber dem § 35 BauGB¹ zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden. Da der Umgebungsbereich des Plangebietes bereits durch entsprechende Siedlungsflächen mit Mehr- und Einfamilienhäusern, Kleingärten und Gewerbe geprägt ist, soll der aufzustellende Bebauungsplan zur Verdichtung der Siedlungsstruktur und damit zur Innenentwicklung beitragen. Entgegen den ursprünglichen Vorstellungen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz kam die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB¹ auf Grund der komplizierten Umwelt- und Denkmalschutzproblematik nicht in Betracht.

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage südwestlich von Wörlitz und damit im *Biosphärenreservat Mittlere Elbe*. Es ist unstrittig, dass das Plangebiet auch zum *Dessau-Wörlitzer Gartenreich* und damit zum Welterbe der UNESCO gehört.

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

³ Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass) - RdErl. des MLU vom 25.08.2015 – 33.2/4410 (MBL. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015).

¹ Ebenda, Seite 1.

Bereits mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Abgleich der Umweltbelange. Die Öffentlichkeit erhielt durch Auslegung der Plandokumente des Vorentwurfes im Februar/März 2017 die Möglichkeit der Einsichtnahme. Gleichzeitig erfolgte eine frühzeitige Behördenbeteiligung durch Übersendung der kompletten Plandokumente des Vorentwurfes. Alle bereits in den Stellungnahmen zum Vorentwurf eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen flossen in den Entwurf der Plandokumente ein.

Der Entwurf der Plandokumente, einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht, lagen dann erneut im September/Oktober 2017 öffentlich aus. Gleichzeitig erfolgte dazu eine Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durch Übersendung des kompletten Planwerkes.

Die Grünordnungsplanung folgt dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen bereits vor Jahrzehnten bei der Errichtung des Technikstützpunktes der LPG Wörlitz erfolgten und dass jetzt jeglicher weiterer Eingriff die vorhandene Situation verbessern muss. Eine notwendige Kompensation der Eingriffsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist damit auf Grund der Vielzahl und des Umfanges der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen nicht notwendig.

Der Grünordnungsplanung liegen bestimmte Schwerpunkte zu Grunde. Ein solcher ist die Anpflanzung einer 3 m breiten Strauchhecke entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Hierbei kommen laut Pflanzliste nur einheimische Feldgehölze zum Einsatz. Diese Maßnahme soll insbesondere den Gebäudekomplex zur offenen Landschaft hin eingrünen um dadurch eine optische Abschirmung dominierender Gebäude und baulicher Anlagen zu erreichen. Eine weitere Maßnahme ist die Anlage einer dichten Vogelschutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen auf einer Fläche von 278 m². In diesem Zusammenhang ist auch die Neuanlage eines Echsenbiotops auf einer Fläche von 75 m² zu sehen. Es werden damit zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen. Die Anlage einer Hochstaudenflur auf einer Rigolenfläche von 126 m², im Zusammenhang mit dem Bau eines Regenwassersammelbeckens für die Aufnahme der unverschmutzten Niederschlagswässer der Dach- und Freiflächen, ist ebenfalls ein Schwerpunkt der Grünordnung.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Neuanpflanzung von 25 großkronigen Laubbäumen aus einheimischen Arten laut vorgegebener Pflanzliste. Auch die Ansaat von Wiesen-Wildblumen auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den gewerblich genutzten Baufeldern, soweit sie nicht von der Bebauung beansprucht werden, ist ein bestimmendes Element der Grünordnung. Letzteres beinhaltet die extensive Pflege dieser Flächen, die damit die Einschürigkeit und auch ein Verbot des Einsatzes von jeglichen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit einschließt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Bodenpotential sind positiv zu werten, weil rd. 10 % der Planbereichsfläche zu Gunsten von Grünflächen entsiegelt werden. Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, werden die Eingriffsmaßnahmen flächenmäßig und wertmäßig positiv ausgeglichen.

An Hand eines Floristisch-faunistischen Gutachtens ist bezüglich des Artenschutzes einzuschätzen, dass für Greifvögel, wie Baumfalke und Mäusebussard keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Für die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, wie z.B. Gartenrotschwanz, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mehlschwalbe u.a., kann durchaus eine Betroffenheit festgestellt werden, nicht zuletzt auch durch das Auffinden

entsprechender Nester und Brutstätten an bzw. in den Gebäuden. Um in Bezug auf diese Vogelarten einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen des Nistplatzes bzw. des

Brutreviers durch gezielte Maßnahmen vermindert bzw. vermieden werden. So ist bei Gehölzentfernungen zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist (Vegetationsperiode).

Zum Schutz der vorhandenen höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an den Gebäuden mit vorhandenen Brutplätzen jegliche Bau- und Abrisstätigkeit im Zeitraum 01. März bis 15. September des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten in den Innenräumen sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn sind die jeweiligen Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden oder bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen sind vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen, hier Aufhängen von Nistkästen oder Schwalbennistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb der neu anzupflanzenden Heckenzüge. In Bezug auf die im Plangebiet vorgefundenen höhlenbrütenden Vogelarten sind somit 3 Nistkästen vor Anfang der neuen Brutperiode, im Plangebiet anzubringen.

Für die Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze kommt es mit der Realisierung des Bebauungsplans längerfristig gesehen zu einer Verbesserung ihrer Lebensräume, da umfangreiche Neupflanzungen von Feldgehölzhecken erfolgen. Auch für die Bodenbrüter der Wälder und Gehölze sowie Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen kommt es auf Grund der Neuanlage von geschlossenen Hecken- und Buschpflanzungen zu einer Verbesserung der Situation. Auch die Neuanlage eines Staudenflurstreifens auf einer Rigolfläche wird für diese Vogelarten eine Verbesserung ihrer Lebensräume bringen.

Für die Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft wird mit Sicherheit entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur offenen Feldflur an der Außengrenze der dortigen Einzäunung ein Ruderalstreifen entstehen, der als offener Sukzessionsbereich eine Verbesserung des Lebensraumes für diese Brutvögel bringen wird.

Für die Brutvögel der Gewässer und Röhrichte besitzt das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Relevanz. Es ist nicht auszuschließen, dass sich gelegentlich eine Wasservogelart von der Wasseroberfläche des künftigen Regenwassersicker- und – verdunstungsbeckens angezogen fühlt und sich kurzfristig darauf aufhalten wird. Der typische Lebensraum für diese Brutvögel sind aber die nördlich gelegenen Wasserflächen des Wörlitzer Gartenreiches.

Anlagebedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen für Amphibien und Reptilien, wie die Zauneidechse, können durch Baufeldfreimachungen in Form des Abschiebens von Oberboden, den Rückbau von Gebäuden und Befestigungen bzw. Neuversiegelung und dem dadurch bedingten Entfernen potentieller Quartiere bzw. Lebensräume eintreten. Auf Grund der Bautechnologie sind Beeinträchtigungen für die Zauneidechsen durch Fangen und Umsetzen in ein vorher geschaffenes Echsenbiotop beherrschbar.

Um Trennwirkungen für Kleintiere zu vermeiden bzw. zu minimieren, weist die Einzäunung einen Mindestbodenabstand von 15 cm auf. Der Stab- oder Maschenabstand der geplanten Einzäunung sollte mindestens 5 cm betragen, um Anflugopfer zu vermeiden.

Die bisherige Begehung des Plangebietes ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. auch von geschützten Insekten und Käfern oder weiterer Arten.

Der Umweltbericht beschreibt und wertet aber auch die Auswirkung der geplanten Maßnahmen auf die menschliche Gesundheit. Er weist nach, dass die Geräuschemissionen durch ein autorisiertes Ingenieurbüro vor der Ansiedlung von Gewerbebetrieben hinsichtlich der für die Wohnbebauungen zu erwartenden Schalldruckpegel zu überprüfen sind. Bezüglich der auf Dachflächen der Gebäude aufzubringenden Photovoltaik-Anlagen weist der Umweltbericht auf die Unbedenklichkeit der elektromagnetischen Strahlung und eventueller Blendwirkungen hin.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung des genannten Bebauungsplanes die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu verantworten sind, da sie in der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Verbesserung der ursprünglichen Situation bewirken werden. Zu dieser Einschätzung kommen auch eine Reihe Träger öffentlicher Belange. So weist die Biosphärenreservatsverwaltung in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans darauf hin, dass die bauliche Nutzung und die grünordnerische Einbindung nicht nur das Plangebiet als Fläche, sondern auch das Ortsbild sowie den Übergang zum Außenbereich einschließlich des Landschaftsbildes, aufwerten.

Somit wurden alle Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Planfassung berücksichtigt. Nicht vollständig berücksichtigt werden konnte die Stellungnahme der Landeskonservatorin des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Landesmuseum für Vorgeschichte. Dies bezieht sich insbesondere auf die Forderung, dass sich der Bebauungsplan der Idealzielstellung des Denkmalrahmenplans annähern sollte, als da sind, das Plangebiet zu einer Freifläche zurückzubauen oder wenigstens eine Nachfolgebebauung vorzusehen, die aus städtebaulich-denkmalspflegerischer Sicht in Höhe, Breite und dem Verhältnis von Bebauung und Freiflächen entspricht. Die Begründung als auch der Umweltbericht setzen sich mit dieser Problematik auseinander und zeigen, dass mit einem Kompromissansatz der Idealzielstellung des Denkmalrahmenplans nur in Teilen gefolgt werden kann.

Der Kompromissansatz des Bebauungsplans bezieht sich dabei auf die Gesamtheit der grünordnerischen Maßnahmen sowie auf die Reduzierung künftiger Bauhöhen und Geschossigkeiten. Eine neue kleinteilige Bebauung mit niedrigen Bauhöhen würde den Totalabriss aller vorhandenen Bausubstanzen mit anschließender Neustrukturierung des Plangebiets bedeuten. Letzteres würde den Einsatz umfangreicher finanzieller Mittel erfordern, die weder die Bauherrin noch eine Bank zur Verfügung stellen kann. Letzten Endes konnten die Bedenken der Landeskonservatorin des Landesamtes für Denkmalpflege nur im Sinne der Annäherung eines Kompromissansatzes abgewogen werden. Dies war die einzige Abwägung die getroffen werden musste.

Die Abwägung wurde durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gemäß § 1 Abs. 7 BauGB getroffen. Im Ergebnis dieser Abwägung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan am 20.12.2017 gefasst und im Amstblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz bekannt gemacht.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wurde ein Änderungs- und Ergänzungsbeschluss notwendig, weil der Träger öffentlicher Belange, die Heidewasser GmbH, gegen die Planfassung mit Schreiben vom 28.02.2018 Widerspruch einlegte. Der Widerspruch erstreckte sich auf ein im Bebauungsplan zeichnerisch vergessenes kurzes Teilstück einer Trinkwasserleitung. Da letztere aber nur den kurzen Bereich einer Grünfläche quert, ist dieser Umstand für die Realisierung des Bebauungsplanes ohne Relevanz. Die Planzeichnung wurde korrigiert. Ebenso bestand die Heidewasser GmbH in der Begründung auf bestimmte Formulierungen, die die Löschwasserversorgung und die künftige Erschließungsprojektierung betreffen. Auch diese formalen Änderungen sind für die Realisierung des Bebauungsplanes ohne größere Bedeutung, da sie ohnehin noch in

anderen Textpassagen der Begründung und auch des Umweltberichtes Berücksichtigung fanden. Die ordnungsgemäße Einarbeitung der im Widerspruch vom 28.02.2018 genannten Punkte in die Plandokumente der Planfassung des Bebauungsplanes wurde von der Heidewasser GmbH in der Aktennotiz am 16.05.2018 schriftlich bestätigt.

Seitens der Stadt Oranienbaum-Wörlitz besteht die Überzeugung, dass das Plangebiet sich im Sinne einer vorrangigen Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur, im Sinne der landesplanerischen Zielvorgaben entwickeln wird.

Oranienbaum-Wörlitz den 2018

.....
Bürgermeister

Siegel