



# 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(0)3391 / 77 13 80  
Fax +49(0)3391 / 77 13 81  
Funk +49(0)176 / 617 455 57  
mail to: bk@ruppiner-investbuero.de  
www.rik-net.com

## Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3 Lamsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft OT Griesen

### Teil 1: Begründung

#### Planfassung

Projekt-Nr.: RIK 461/16

**Trägerbüro des Netzwerkes:**  
Büro Pfeifer – Vermessung / Architektur  
Brauerstraße 33  
06785 Oranienbaum-Wörlitz  
Tel. +49(0)34904 / 32 51 30  
Fax +49(0)34904 / 32 51 32  
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

<b>Planträger:</b>	Stadt Oranienbaum-Wörlitz Franzstraße 1 06785 Oranienbaum-Wörlitz Tel. +49(0)34904 / 40 3-0 Fax +49(0)34904 / 40 3-33
<b>Vorhabenträger:</b>	Simone Müller Angergasse 111 a 06785 Oranienbaum Wörlitz Tel. +49(0)34905 / Fax +49(0)34905 /
<b>Planbereich:</b>	Gemarkung: Griesen Flur 1 Flurstücke: 368 + 370 Lamsheimer Straße 4 06785 Oranienbaum-Wörlitz
<b>Entwurfsverfasser:</b>	DL Bertram Kastner i.A. Büro Pfeifer – Vermessung / Architektur Brauerstraße 33 06785 Oranienbaum-Wörlitz Tel.: +49(0)34904 / 32 51 30 Fax: +49(0)34904 / 32 51 32

Alt Ruppin 08.03.2018

Verantw. Bearbeiter  
Kontaktoffice DL Bertram Kastner

Ausfertigungs- Nr.: ..... von .....

Die Dokumentation umfasst die  
Seiten 1 bis 64 und in einem  
gesonderten Zeichnungsteil  
4 Zeichnungen sowie 3 Anlagen



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b>	8
<b>2. Anlass der Planung</b>	9
<b>3. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes</b>	9
<b>4. Ziel und Zweck der Planung</b>	12
<b>5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung</b>	13
5.1 Landesplanerische Zielvorgaben	13
5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben	14
5.3 Gemeindeübergreifende Planungen	15
5.4 Gemeindliche Planungen	15
<b>6. Bestandsanalyse</b>	16
6.1 Ökologische und klimatische Situation	16
6.1.1 Geologie und Hydrologie	16
6.1.2 Bodenkundliche Situation und Baugrund	17
6.1.3 Klimatische Situation	18
6.1.4 Landschaftliche Situation	19
6.1.5 Arten- und Biotoppotential	25
6.1.6 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte	30
6.2 Nutzungssituation	34
6.2.1 Derzeitige Nutzungssituation	34
6.2.2 Künftige Nutzungssituation	34
6.3 Altlasten und Kampfmittel	36
6.4 Medientrassen	37
6.5 Denkmale und Bodendenkmale	39
<b>7. Planerische Umsetzung</b>	40
7.1 Beschreibung des Planvorhabens	40
7.1.1 Baukörper	41
7.1.2 Funktionelle Gestaltung	43
7.1.3 Individueller Wohnbereich	43
7.1.4 Baukonstruktion	44
7.1.5 Haustechnik	45
7.1.5.1 Sanitärinstallation	45
7.1.5.2 Wärmeversorgung	46
7.1.5.3 Lüftung	46
7.1.5.4 Elektroinstallation	46
7.1.5.5 Brandmeldeanlage	46
7.1.5.6 Notrufanlage	46
7.1.5.7 Sicherheitsbeleuchtung	46
7.1.5.8 Satellitenempfangsanlage	46
7.1.5.9 Telefonanlage	47
7.1.5.10 Türsprechanlagen	47

	Seite	
7.1.5.11	Personenaufzug	47
7.1.5.12	Blitzschutzanlage	47
7.1.5.13	Müllentsorgung	47
7.2	Außenanlagen	47
7.3	Erschließung	49
7.4	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr	50
7.5	Grünordnung	51
<b>8.</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungen</b>	<b>52</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	52
8.2	Maß der baulichen Nutzung	52
8.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	52
8.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	53
8.3	Baugrenzen	53
8.4	Führung von Versorgungsleitungen	53
8.5	Verkehrsflächen	53
8.6	Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	54
8.6.1	Regenwasserversickerung und Grundwasser	54
8.6.2	Geländeregulierungen	56
8.6.3	Grünordnungsplanung	56
8.6.4	Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als sonstige örtliche Festsetzungen	56
8.7	Nachrichtliche Übernahmen	57
<b>9.</b>	<b>Auswirkung der geplanten Maßnahmen</b>	<b>57</b>
9.1	Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz	57
9.2	Auswirkungen auf die Umwelt	58
9.3	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	58
9.4	Belange des Verkehrswesens - Verkehrerschließung und Verkehrsaufkommen	58
9.5	Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen	59
9.6	Belange der Energieversorgung	59
9.7	Belange der Wasserversorgung und der Abwasser- beseitigung	60
9.8	Belange der Gasversorgung	60
9.9	Belange der Land- und Forstwirtschaft	60
9.10	Belange der Bodenordnung	60
9.11	Belange der Geologie und des Bergbaus	60
9.12	Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes	61
9.13	Belange der Landesvermessung	61
<b>10.</b>	<b>Kosten der Planung und Rückbau</b>	<b>62</b>
<b>11.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>62</b>
	<b>Abkürzungen</b>	<b>64</b>

## Abbildungen

	Seite
<b>Abb. 1:</b> Regionale Lage von Wörlitz und Griesen im Großraum Lutherstadt Wittenberg. <i>(Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH &amp; Co.KG)</i>	10
<b>Abb. 2:</b> Räumliche Lage des Plangebietes zu den Ortslagen Wörlitz und Griesen. <i>(Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de, Abgabe 2016, Az.: C22-7016280-2016)</i>	10
<b>Abb. 3:</b> Der angedeutete Geltungsbereich des Plangebietes mit Flurstücksübersicht in der Ortslage Wörlitz. <i>(Ohne Maßstab).</i> <i>(Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de, Abgabe 2016, Az.: C22-7016280-2016)</i>	11
<b>Abb. 4:</b> Geomorphologische Lage des Plangebietes (roter Pfeil) im linkselbischen Bereich der Dessau-Wittenberger Elbaue. <i>Quelle: GRUNDMANN, JABLONOWSKI und REICHHOFF; Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft – Ergebnisse der heimatkundlichen Bestandsaufnahme im Gebiet der mittleren Elbe und unteren Mulde um Dessau, Roßlau, Coswig und Wörlitz, Institut für Länderkunde, 1992.</i>	17
<b>Abb. 5:</b> Die Ausdehnung des Biosphären-Reservats „Mittlere Elbe“ von Wörlitz bis Barby und über die Unterläufe der Saale und Mulde. Die Lage des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch den gelben Pfeil am südwestlichen Ortsrand von Wörlitz markiert. <i>(Quelle: www.pretzien.de/reservat.htm)</i>	20
<b>Abb. 6:</b> Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich mit Lagemarkierung des Bebauungsplangebietes. <i>(Quelle: GRUNDMANN, Luise; JABLONOWSKI, Ulla; REICHHOFF, Lutz; Werte der deutscher Heimat; Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft, Institut für Länderkunde Leipzig 1992.</i>	21
<b>Abb. 7:</b> Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Wörlitz mit Lagemarkierung des Plangebietes. Im Norden von Wörlitz ist der Wörlitzer Park als gestalteter Landschaftsraum zu sehen, während östlich, südlich und westlich ausgedehnte Feldfluren das Landschaftsbild prägen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist durch einen roten Kreis markiert. <i>(Quelle: Google)</i>	22
<b>Abb. 8:</b> Ausschnitt aus der Karte L 18.11 des „Denkmalrahmenplans Gartenreich-Dessau Wörlitz“. Der Standort des ehemaligen Technikstützpunktes der LPG Wörlitz und damit des jetzigen Bebauungsplanverfahrens ist durch einen gelben Pfeil gekennzeichnet. Auch der nordwestlich davon liegende neue Kindergarten wird als unmaßstäblich beeinträchtigende Bebauung aufgeführt. <i>Quelle: Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz, Karte L 18.11)</i>	24

	Seite
<b>Abb.9:</b> Beispiel für die vorhandene Bausubstanz im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Gebäude sind alle stark physisch verschlissen. Hier Blick auf die Lagerhalle im Baufeld 3. <i>(Foto RIK: P131216-018-0120.JPG)</i>	26
<b>Abb. 10:</b> Beispiel für die Befestigung der Verkehrswege mit Straßenbeton. <i>(Foto RIK: P131216-008.JPG)</i>	27
<b>Abb. 11:</b> Hier ein Beispiel für die Vegetationsstruktur des aufgelassenen Graslandes zwischen westlicher Plangebietsgrenze und der dortigen Lagerhalle. <i>(Foto RIK: P131216-025)</i>	27
<b>Abb. 12:</b> Beispiel für abgelagerte Erdstoffe, hier am Nordgiebel der Lagerhalle (Baufeld 3). Die Erdstoffe sind Aushubmaterialien, die wieder verwendet werden. <i>(Foto RIK: P131216-045)</i>	28
<b>Abb. 13:</b> Beispiel für abgelagerten Bauschutt, der durch Recycling der Wiederverwertung zugeführt werden soll, hier Nordecke vor der Mehrzweckhalle. <i>(Foto RIK: P131216-040)</i>	28
<b>Abb. 14:</b> Im Westen grenzt an das Plangebiet eine weitläufige Ackerfläche an, die intensiv genutzt wird (Biotop AI). <i>(Foto RIK: P131216-026)</i>	30
<b>Abb. 15:</b> Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km. <i>(Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt; Topografische Übersichtskarte 1:250000 vom 31.12.2009)</i>	31
<b>Abb. 16:</b> Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Natura 2000- und Ramsar-Gebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km. <i>(Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt; Topografische Übersichtskarte 1:250000 vom 31.12.2009)</i>	33
<b>Abb. 17:</b> Die Satellitenaufnahme zeigt die gegenwärtige Nutzungssituation im Plangebiet. Der ungefähre Verlauf der Planbereichsgrenze ist durch rote Linien markiert. <i>(Quelle: Google)</i>	35
<b>Abb. 18:</b> Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand und mit dauerhafter Schwerlastbefahrung. Letztere entfällt auf dem geplanten Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. <i>(Quelle: BIRCO).</i>	55

	Seite
<b>Tabellen</b>	
<b>Tabelle 1:</b> Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.	12
<b>Tabelle 2:</b> Klimawerte (30-jährige Mittelwerte seit 1971) für Temperatur und Sonnenschein (Station Wittenberg) und für Niederschlag Station Oranienbaum.	19
<b>Tabelle 3:</b> Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	25
<b>Tabelle 4:</b> Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	29
<b>Tabelle 5:</b> Sanitärtechnische Parameter für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	45
<b>Tabelle 6:</b> Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	57

## Zeichnungen

Die Zeichnungen sind dem Teil 1 der Begründung beigeheftet.

**Zeichng.BI.-Nr. 03-01: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3  
Lamsheimer Straße „Integrative Gemeinschaft“  
Oranienbaum-Wörlitz OT Griesen.**

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Planfassung – Stand 08.03.2018  
M 1:500

**Zeichng.BI.-Nr. 03-02: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3  
Lamsheimer Straße „Integrative Gemeinschaft“  
Oranienbaum-Wörlitz OT Griesen.**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Planfassung – Stand 08.03.2018  
M 1:500

**Zeichng.BI.-Nr. 03-03: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3  
Lamsheimer Straße „Integrative Gemeinschaft“  
Oranienbaum-Wörlitz OT Griesen.**

**Biotopkartierung vor und nach dem Eingriff**  
Nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Planfassung- Stand 08.03.2018  
M 1:500

**Zeichng.BI.-Nr. 03-04: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3  
Lamsheimer Straße „Integrative Gemeinschaft“  
Oranienbaum-Wörlitz OT Griesen.**

**Nachweis der Versiegelungsflächen**  
Vor und nach dem Eingriff

Planfassung – Stand 08.03.2018  
M 1:500

## **Anlagen**

**Anlage 1:** Geotechnischer Bericht, Baugrundgutachten Nr. 15-1787,  
Objekt: Errichtung eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten  
(Integratives Wohnen), Lamsheimer Straße 4 in  
06785 Oranienbaum-Wörlitz;  
Ingenieurbüro Michael Strobel  
Modersohnstraße 36 in  
10245 Berlin, Tel.: 030 / 684 087 70/71

**Anlage 2:** Grobeinschätzung zur Regenwasserversickerung –  
Objekt: Lamsheimer Straße in 06786 Oranienbaum-Wörlitz,  
OT Griesen; RIK Kontakt Office Wolgast,  
Bearb.: Dipl.-Ing. H-Frieder Sack, Hufelandstraße 21 in  
17438 Wolgast, Tel.: 03836 / 23 33 81

**Anlage 3:** Floristisches und faunistisches Gutachten zum vorhaben-  
bezogenen Bebauungsplan (VBB) „Wohnen und altersgerechtes  
Wohnen in der Lamsheimer Straße Nr. 4“ der Stadt Oranienbaum-  
Wörlitz, Gemarkung Griesen, Flur 1, Flurstücke 368 und 370.  
Stand Januar 2018  
Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulze,  
Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue,  
Tel.: +49(0)33237/88609; Fax: +49(0)33237/70178  
Funk: +49(0)171/522 8040

## 1. Vorbemerkungen

Das Grundstück *Lamsheimer Straße Nr. 4* in *Griesen* ist als ehemaliger Technikstützpunkt der LPG Wörlitz mit den dort vorhandenen Gebäuden, bedingt durch den jahrelangen Leerstand, durch Verschleiß und Verfall gezeichnet. Die Bauherrin hat dieses Grundstück erworben und möchte es durch Rekonstruktions- und Sanierungsmaßnahmen sowie Nutzungsänderungen städtebaulich aufwerten. Entsprechend dem Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan sollte zunächst ein Mischgebiet entstehen. Auf Grund von Hinweisen in den Stellungnahmen zur Trägerbeteiligung wird nun ein besonders Wohngebiet (WB) nach § 4 a BauNVO<sup>1</sup> 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.

*das Grundstück ist ein ehemaliger Technikstützpunkt der LPG Wörlitz und soll nunmehr als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden*

*die ursprüngliche Festsetzung als Mischgebiet ist wegen fehlender Durchmischung nicht mehr sinnvoll*

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Wörlitz. Da das Vorhaben dem Sinne nach aber dem § 35 BauGB<sup>2</sup> 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.

*Baumaßnahme ist dem Sinne nach dem § 35 BauGB zuzuordnen*

Zur Realisierung des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin, Frau Simone Müller, ist also die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig, wobei eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB<sup>2</sup> auf Grund der komplizierten Umwelt- und Denkmalschutzproblematik nicht in Betracht kommt. Im vorliegenden Fall wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

*qualifizierter Bebauungsplan unumgänglich*

Der vorstehende vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) in dem die Bauherrin ihre Planungsabsichten erläutert und die mögliche Erschließung dafür darstellt.

*VB-Plan basiert auf dem VE-Plan*

<sup>1</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

<sup>2</sup> 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).



Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist also ein erläuternder Plan, der im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zum Satzungsbeschluss erhoben wird. Er wird entsprechend den Planungsphasen mit fortgeschrieben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan<sup>3</sup>, der zunächst nur für die neuen Bundesländer galt. Er ist eine Paketlösung für Bauträger und Investoren. Der entscheidende Aspekt dabei ist, dass zwischen dem Investor und der Gemeinde ein *Städtebaulicher-* und ein *Erschließungsvertrag* abzuschließen ist, in dem der VE-Plan als Anlage aufzuführen ist. Im *Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag* verpflichtet sich der Investor alle anfallenden Vorhaben- und Erschließungskosten, einschließlich aller Planungskosten, für sich und seinen Rechtsnachfolger zu übernehmen.

*Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Anlage zum Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag*

## 2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag der Vorhabenträgerin vom 05.08.2016 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB sowie der Beschluss des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 27.09.2016 einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufstellen zu lassen<sup>4</sup>.

*Antrag der Vorhabenträgerin*

## 3. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwar in der Gemarkung *Griesen*, gehört aber topographisch gesehen zu *Wörlitz*. Beide Ortschaften zählen verwaltungstechnisch zur *Stadt Oranienbaum-Wörlitz* und gehören zum Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt. Die regionale Lage von *Wörlitz* und *Griesen* im Großraum zwischen *Dessau* und *Lutherstadt Wittenberg* spiegelt die Abb. 1 wider.

*Lage des Plangebietes im Großraum*

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage südwestlich von Wörlitz und liegt damit inmitten des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches und somit im Welterbegebiet<sup>5</sup>. Das Plangebiet gehört von seiner Lage her auch zum Biosphären-Reservat Mittelelbe.

*Dessau-Wörlitzer Gartenreich und Biosphärenreservat*

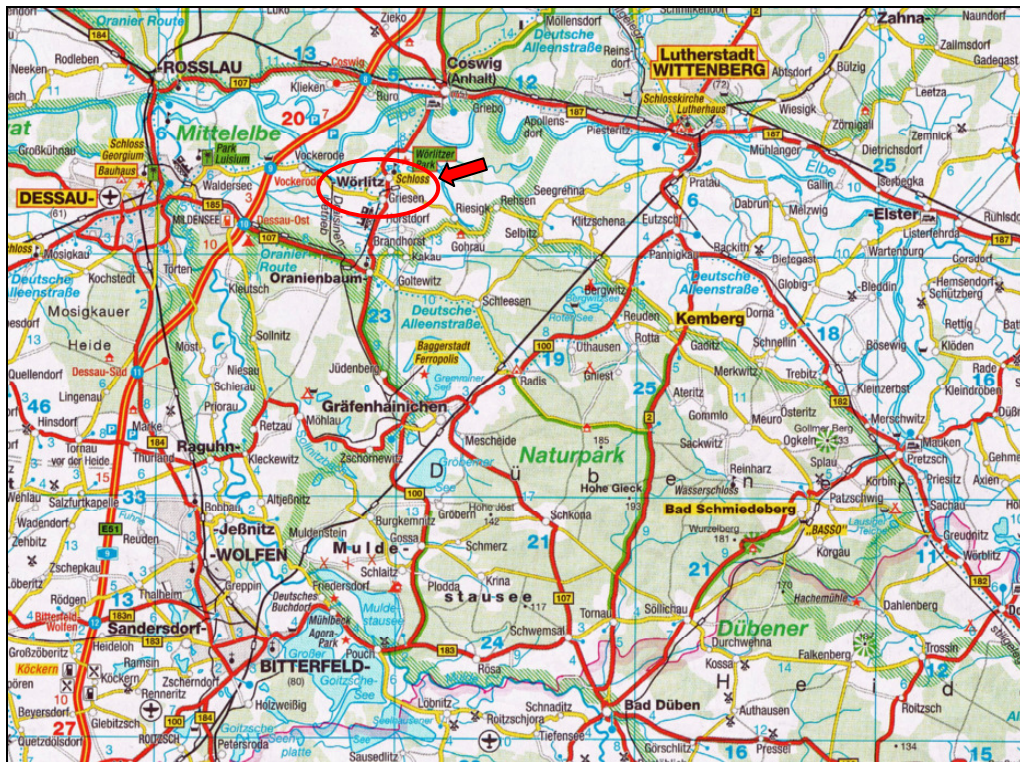
*Griesen* und *Wörlitz* sind über die Landstraße L 133 von Oranienbaum über Vockerode nach Dessau-Roßlau und über die Kreisstraße K 2376 nach Wörlitz erreichbar. Zum Autobahnanschluss der A 9 in *Vockerode* beträgt die Entfernung 7 km. Zur Kreisstadt *Lutherstadt Wittenberg* beträgt die Entfernung etwa 25 km.

*Verkehrsanbindung*

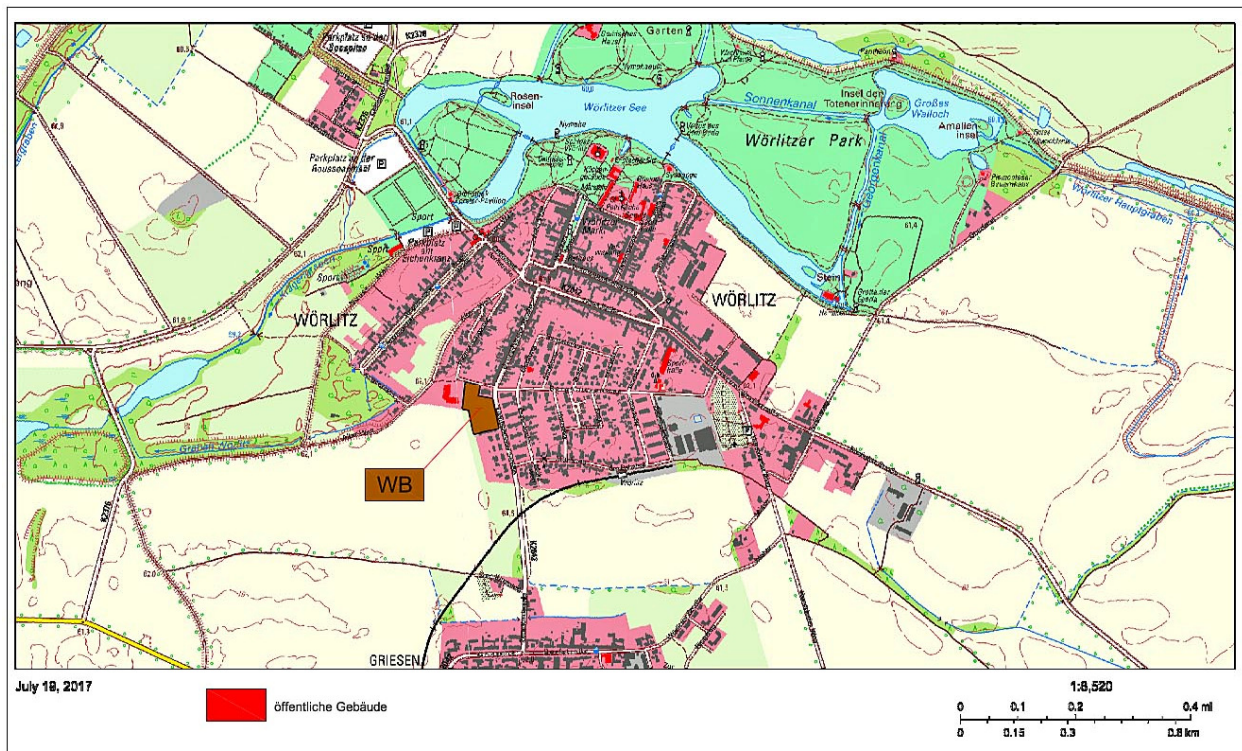
<sup>3</sup> Der *Vorhaben- und Erschließungsplan* wurde zunächst durch § 55 BauZVO für das Gebiet der ehemaligen DDR eingeführt und durch § 246 a Abs.1 BauGB für die neuen Bundesländer übernommen. Mit § 7 des BauGB-MaßnG wurde er dann bundesweit eingeführt und dann in § 12 BauGB als *vorhabenbezogener* Bebauungsplan eingebracht.

<sup>4</sup> Beschluss des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 27.09.2016 (Beschluss-Nr. 90/2016) zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 3 „Lambsheimer Straße“ – Integrative Gemeinschaft, Ortsteil Griesen (Öffentliche Bekanntmachung

<sup>5</sup> Seit dem Jahre 2000 gehört das Gartenreich Dessau-Wörlitz zum Weltkulturerbe der UNESCO. Das Gartenreich vereinigt Gartengestaltung und Architektur als ersten englischen Landschaftsgarten Kontinentaleuropas des 18. Jahrhunderts und ist vor allem das Werk Leopolds III. Friedrich Franz, Fürst von Anhalt-Dessau (1740-1817).



**Abb. 1:** Regionale Lage von Wörlitz und Griesen im Großraum Lutherstadt Wittenberg.  
 (Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG)



**Abb. 2:** Räumliche Lage des Plangebietes zu den Ortslagen Wörlitz und Griesen.  
 (Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermeGeo LSA /  
 www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de, Abgabe 2016, Az.: C22-7016280-2016)



Die Abb. 2 zeigt die Lage des Plangebiets zu den Ortsteilen *Wörlitz* und *Griesen*. Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Ortslage von *Wörlitz*, im Osten an die *Lambsheimer Straße*, im Süden an eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und im Westen an weitläufige Ackerflächen.

*kleinräumliche  
Lage des  
Plangebietes*

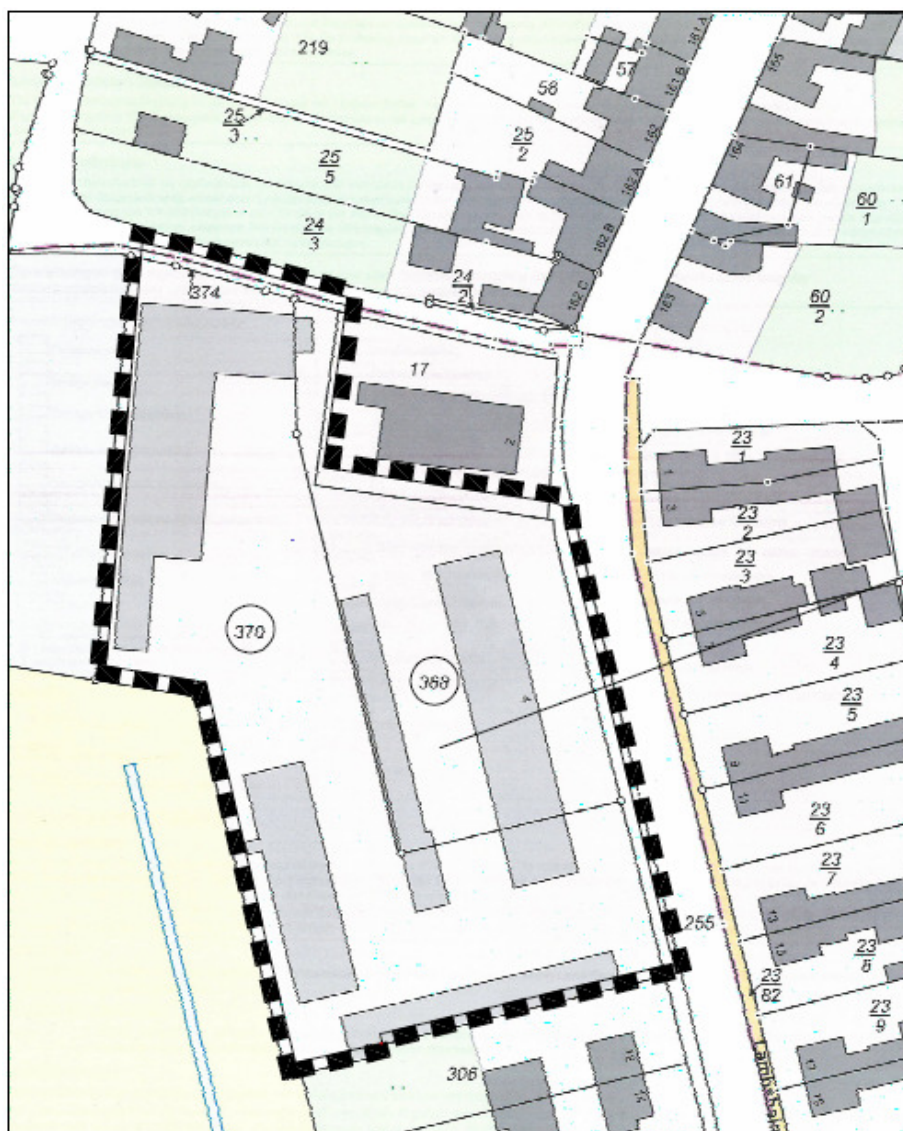
Das Plangebiet gehört zur Gemarkung *Griesen* und umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 368 und 370. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 10.000 m<sup>2</sup>.

*Größe des  
Plangebietes*

Die Koordinaten betragen:

*Koordinaten*

Hochwert: 5745700  
Rechtswert: 4528800



**Abb. 3:** Der angedeutete Geltungsbereich des Plangebietes mit derzeitiger Flurstücksübersicht in der Ortslage Wörlitz. (Ohne Maßstab).  
(Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / [www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de), Abgabe 2016, Az.: C22-7016280-2016)

Das Plangebiet umfasst die in Tabelle 1 ausgewiesenen Flurstücke. Sie befinden sich im Eigentum der Vorhabensträgerin, Frau Simone Müller und ihrem Ehemann Herrn Stephan Müller.

*Größe des  
Geltungs-  
bereichs*

**Tabelle 1:** Zusammenstellung der zum Plangebiet  
gehörenden Flurstücke.

*Tabelle 1*

Gemarkung: Griesen Flur: 1	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>
	368	3.057
	370	6.975
<b>Geltungsbereich</b>		<b>10.032</b>

#### 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, in dem ausgewiesenen Plangebiet entsprechendes Baurecht für die Umnutzung der ehemaligen 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. Mit dem Begriff „altersgerechtes Wohn-Quartier“ ist dabei die Umsetzung folgender fünf Punkte eines Maßnahmekataloges gemeint<sup>6</sup>:

*Schaffung von  
Baurecht für eine  
Umnutzung der  
vorhandenen  
Bausubstanz für  
Dienstleistungen,  
Freiberufler und  
nicht störendes  
Gewerbe sowie  
altersgerechter  
Wohn-Quartiere*

- Bauliche Maßnahmen zur altersgerechten Wohnungsanpassung, wie barrierefreier Wohnungsbau, einschließlich der barrierefreien Umfeldgestaltung.
- Durch Schaffung von Gemeinschaftsräumen und auch entsprechender Leistungsangebote wird eine soziale Integration und lebendige Nachbarschaftshilfe ins Leben gerufen.
- Schaffung von Infrastruktur für Dienstleistungseinrichtungen und Alltagshilfen für „Jung und Alt“, einschließlich ehrenamtlichen Engagements.
- Selbständige Wohnformen als Möglichkeit des gemeinschaftlichen Wohnens durch generationsübergreifende oder spezielle Senioren-Wohngemeinschaften.
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf. Hierzu gehören auch Service-Wohnen, wie z.B. das „Betreute Wohnen“. Spezielle Wohnformen, wie Altenpflegeheime, gehören im vorliegenden Fall nicht zum Maßnahmekatalog.

*Maßnahmekatalog  
für altersgerechte  
Wohn-Quartiere*

<sup>6</sup> „Wohnen in einem altersgerechten Quartier“ ist ein Konzept, das insbesondere das Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) entwickelt und vorantreibt; Kuratorium Deutsche Altenhilfe e.V. An der Pauluskirche 3 in 50677 Köln; Tel.: +49(0)221 / 93 18 47 0, Mail: info@kds.de

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 BauNVO, wie zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen, sowie störende Gewerbe nach Anhang 1 des Abstandserlasses von Sachsen-Anhalt<sup>7</sup> sollen von vornherein ausgeschlossen werden. 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.

*Innenbereichs-  
entwicklung  
zum besonderen  
Wohngebiet (WB)*

## **5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung**

### **5.1 Landesplanerische Zielvorgaben**

Die Ziele der Landesplanung basieren auf dem Raumordnungsgesetz (ROG)<sup>8</sup> der Bundesrepublik Deutschland. Hier sind im § 8 die landesspezifischen Regelungen bezüglich der Ausarbeitung von Raumordnungsplänen für das jeweilige Bundesland (Landesweiter Rahmenplan) sowie Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne) formuliert.

*Raum-  
ordnungs-  
gesetz*

So sind die Ziele der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt im § 4 des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)<sup>9</sup> als weitere Grundsätze genannt, die im Landesentwicklungsplan (LEP LSA)<sup>10</sup> ihre weitere Präzisierung erfahren haben. Beide Dokumente konkretisieren als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt die raumordnerischen Grundsätze. Für die Flächenplanung sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

*Landesent-  
wicklungs-  
gesetz und  
Landesent-  
wicklungsplan*

- Grundsatz aus § 4 Abs. 4 LEntwG LSA: Der Innenentwicklung von vorhandenen Siedlungsbereichen ist gegenüber der Außenentwicklung Vorrang zu geben. Dabei haben Siedlungsbrachflächen Priorität.

*Ziele und  
Grundsätze  
der Raum-  
ordnung*

<sup>7</sup> 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).

<sup>8</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

<sup>9</sup> Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).

<sup>10</sup> Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt als Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011.

- Grundsätze aus § 4 Abs. 13: LEntwG LSA: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie der Anforderungen des Klimaschutzes und der Vermeidung von neuer Freirauminanspruchnahme und deren Zerschneidung.
- Grundsatz aus § 4 Abs. 11: LEntwG LSA: Erhalt der Kulturlandschaft mit ihren prägenden Merkmalen sowie ihren Kultur- und Naturdenkmälern.
- Grundsatz aus Abschn. 2 – G 13 LEP LSA: Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.
- Ziel nach Abschn. 4.1 LEP LSA: Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes durch Ausschluss von raumbedeutsamen Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen des Landschaftsraumes.
- Ziel nach Abschn. 4.2.6 LEP LSA: Sicherung und Pflege der Kulturgüter und der Denkmale. In der zeichnerischen Darstellung (Anhang I) ist hier der gesamte Bereich des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches als Vorbehaltsgebiet der Kultur- und Denkmalpflege genannt.

Die Planungen berücksichtigen die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Die zu beplanende Fläche ist eine sogenannte anthropogen geprägte aufgelassene Siedlungsfläche innerhalb der Bebauung von *Wörlitz*. Die Planungen berücksichtigen dabei insbesondere den Grundsatz, dass der Innenentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche gegenüber der Außenentwicklung dem Vorrang zu geben ist<sup>11</sup>.

*die Planungen berücksichtigen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung*

Von besonderer Bedeutung dabei ist auch, dass das Plangebiet im Bereich des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches liegt und damit zum Vorbehaltsgebiet der Kultur- und Denkmalpflege gehört. Damit sind Konflikte mit den Zielen der Denkmalpflege vorprogrammiert, die es weiter zu untersuchen gilt.

*Konflikte mit der Denkmalpflege sind aber zu erwarten*

Dabei sind nicht vermeidbare Konflikte zu begründen und durch geeignete Maßnahmen gestalterisch zu entschärfen.

## 5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Die regionalplanerischen Zielvorgaben werden im Wesentlichen durch die Regionale Planungsgemeinschaft formuliert. Deren Belange basieren vorrangig auf § 2 Abs. 4 i.V.m. § 21 des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt<sup>9</sup>. Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA als auch die Feststellung der Vereinbarkeit der geplanten Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA, erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

*regionalplanerische Zielvorgaben werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft formuliert*

<sup>11</sup> Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Referat 24, Postfach 3653 in 39011 Magdeburg bittet in diesem Zusammenhang um Übersendung einer Kopie der Bekanntmachung des in Kraft getretenen Bebauungsplanes einschließlich der Satzung und Begründung.

<sup>9</sup> Ebenda, Seite 13.

Die Regionale Planungsgemeinschaft weist in diesem Zusammenhang auf folgende in Aufstellung befindlichen Raumordnungspläne hin:

*in Aufstellung  
befindliche  
Raumord-  
nungspläne*

- Sachlicher Teilplan „Nutzung Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W 2. Entwurf vom 14.07.2017, Beschluss Nr. 05/2017).

Der sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind) trifft dabei für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Festlegungen. Dagegen sind aus dem „Regionalen Entwicklungsplan für die Planregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ einige Grundsätze zu beachten, die für die weiterführende Planung des Bebauungsplanes bedeutsam sind:

*Regionaler  
Entwicklungs-  
plan Anhalt-  
Bitterfeld- Wolfen  
(REP A-B-W)  
ist zu beachten*

- Gemäß Grundsatz 8 des REP A-B-W 1. Entwurf gehört das Plangebiet zum Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Elbe“.
- Gemäß Grundsatz 10 REP A-B-W 1. Entwurf soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Dies schließt auch technische Maßnahmen, wie z.B. Vermeidung des Eintragens wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall in die Umwelt, ein.
- Gemäß Grundsatz 11 REP A-B-W 1. Entwurf (jetzt im 2. Entwurf Grundsatz 12) sind in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz keine empfindlichen Infrastrukturen, wie z.B. Altersheime, Kindertagesstätten u.ä., zu errichten.
- Gemäß Grundsatz 20 REP A-B-W 1. Entwurf ist das „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ in Verbindung mit dem Kulturtourismus zu beachten

*zu beachtende  
Grundsätze des  
REP A-B-W*

Wenn auch die Regionale Planungsgemeinschaft darauf hinweist, dass die in Aufstellung befindlichen Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplanes keiner Berücksichtigungspflicht unterliegen, wird sich in der weiterführenden Planung damit auseinandergesetzt und es werden entsprechende Schlussfolgerungen in die Planunterlagen eingestellt.

### **5.3 Gemeindeübergreifende Planungen**

Gemeindeübergreifende Planungen sind momentan nicht bekannt.

*keine gemeindeüber-  
greifenden Planungen*

### **5.4 Gemeindliche Planungen**

Für den Ortsteil *Griesen* der *Stadt Oranienbaum-Wörlitz* existiert kein gültiger Flächennutzungsplan (FNP). Der vorstehende Bebauungsplan kann also nicht aus letzterem entwickelt werden. Der aufzustellende Bebauungsplan ist damit durch die höhere Verwaltungsbehörde, hier der Landkreis Wittenberg, genehmigungspflichtig.

*Griesen besitzt  
keinen FNP*

Besondere *Klarstellungs- und Abrundungssatzungen* nach § 34 BauGB<sup>2</sup> oder aber auch *Gestaltungssatzungen* sind für die Stadt *Oranienbaum-Wörlitz* und ihre Ortsteile nicht vorhanden.

*keine Klarstellungs- bzw. Gestaltungssatzungen*

## 6. Bestandsanalyse

### 6.1 Ökologische und klimatische Situation

#### 6.1.1 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet gehört geomorphologisch zur Großlandschaft der *Dessau-Wittenberger Elbaue*, die eine ausgeprägt Flussniederung darstellt. Das Gebiet wurde im Wesentlichen in der Saalekaltzeit als Urstromtal der Elbe geformt. Im Norden umfasst der Landschaftsausschnitt mit dem *Roßlau-Coswiger-Vorflämung* die Randlagen des Flämings mit Höhen zwischen 65 und 90 m ü.NN.

*Plangebiet gehört zur Großlandschaft Dessau-Wittenberger Elbaue*

Die Elbaue mit Höhen zwischen 56 bis 61 m ü.NN lässt sich in verschiedene Abschnitte gliedern. Die rechtselbischen Bereiche, das sogenannte *Klieken-Coswiger Elbtal* sind schmal und werden von den Mäanderbögen der Elbe bestimmt (Abb. 4). Der linkselbische Bereich erreicht dagegen eine Breite von 10 km und wird als *Wörlitzer Elbtal (Wörlitzer Winkel)* bezeichnet. Von alten Elbarmen durchzogen, war es bis vor seiner Entwässerung eine großflächige Sumpfniederung, die heute die Wörlitzer Anlagen aufnimmt.

*linkselbischer Bereich ist der Wörlitzer Winkel*

Im Süden schieben sich die *Oranienbaumer Heide* und auch die *Dübener Heide* als weichselkaltzeitliche Niederterrassen an den Wörlitzer Winkel heran. Die Niederterrassen erreichen Höhen von 60 bis 65 m ü.NN.

*Niederterrassen grenzen im Süden an Wörlitzer Winkel*

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage von 62,5 m ü.NN und fällt geringfügig in südliche Richtung. Es liegt damit auf einer der zahlreich in der Elbaue aufgeschotterten Talsandflächen.

*Höhenlage des Plangebietes*

Die Hydrologie des Gebietes wird maßgeblich durch den Jahresrhythmus der Wasserführung der Elbe und Mulde charakterisiert. Elbe und Mulde sind typische Mittelgebirgsflüsse, bei denen eine Hochwasserwelle im Frühjahr und eine weitere im Herbst auftritt. Sommerliches Hochwasser hängt von sporadischen Starkregen ab und besitzt nur episodischen Charakter. Auf Grund der Hochwassergefahren wurde in den vergangenen Jahren dem Hochwasserschutz durch Rückverlegung von Deichen und Vergrößerung von Polderflächen vermehrte Aufmerksamkeit gewidmet. Es gilt aber grundsätzlich zu bemerken, dass die Elbelandschaft einen Lebensraum darstellt, der auch Hochwasser mit einschließt.

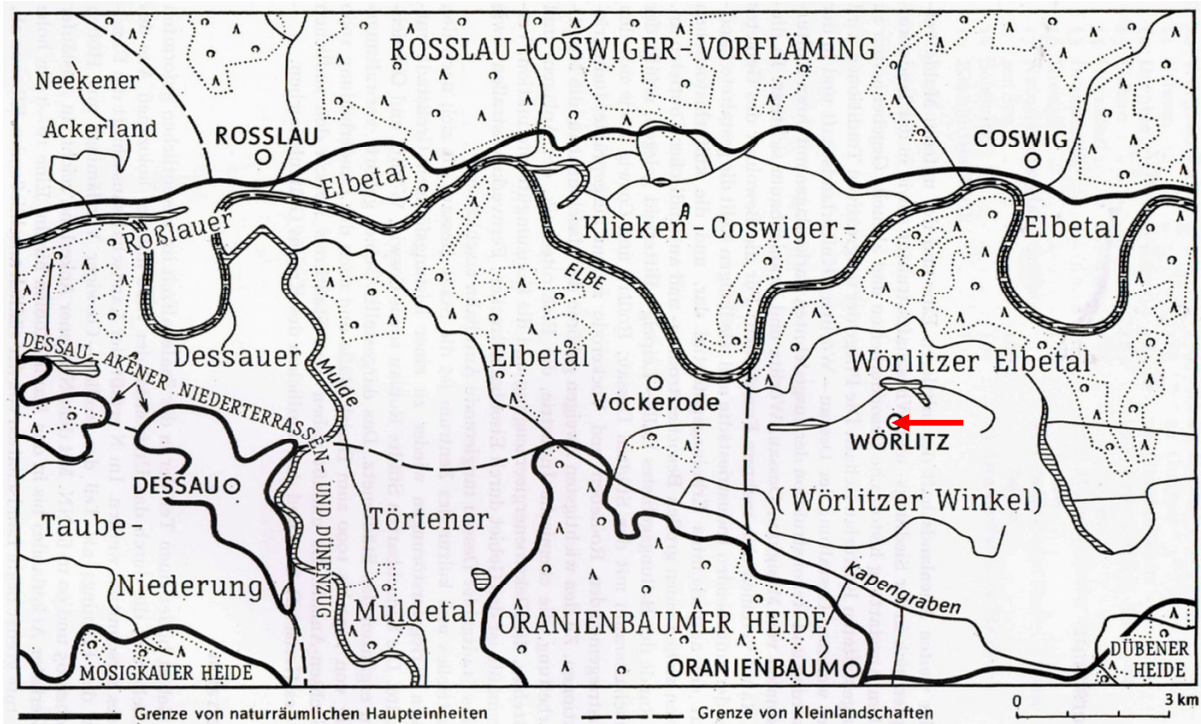
*Hydrologie*

In den Niederungen ist der mittlere Grundwasserstand durch oberflächennahes Grundwasser und auf den Talsandflächen etwas tiefer (1 bis 3 m OKG) gekennzeichnet. Letzteres dürfte auch für das Plangebiet zu treffen.

*Grundwasserstand*

<sup>2</sup> Ebenda, Seite 8.





**Abb. 4:** Geomorphologische Lage des Plangebietes (roter Pfeil) im linkselbischen Bereich der Dessau-Wittenberger Elbaue.

Quelle: GRUNDMANN, JABLONOWSKI und REICHHOFF; Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft – Ergebnisse der heimatkundlichen Bestandsaufnahme im Gebiet der mittleren Elbe und unteren Mulde um Dessau, Rosslau, Coswig und Wörlitz, Institut für Länderkunde, 1992.

### 6.1.2 Bodenkundliche Situation und Baugrund

Während der letzten Kaltzeit (Weichselkaltzeit) wurde die Elbaue nicht mehr vom Inlandeis erreicht. Es setzte eine Sedimentation des Flusses ein, in deren Folge die Niederung teilweise aufgeschottert wurde. Somit bedecken heute den größten Teil der Auenfläche holozäne Flussablagerungen, die sich in älteren Schotter und älteren Auelehm gliedern. Jüngere Aueschotter beschränken sich nur auf schmale Flussrinnen

*Ausgangs-  
substrate der  
Bodenbildung*

Die Hochflutablagerungen werden unter dem Begriff Auesedimente zusammengefasst. Sie bestehen nicht nur aus Schluff und Ton mit Sandanteilen (Auelehm), sondern sind als Korngrößengemische aus reinem Kies, Lehm und Ton abgelagert worden. In den oberen Dezimeterbereichen sind diese Ausgangssubstrate so mit Humusstoffen angereichert, dass über die Jahre ein biologisch hoch aktiver Humushorizont entstanden ist. Damit ist die Elbaue von der Bodenart her durch schwere, tonige alluviale Böden aber auch am Rand durch sandige Böden gekennzeichnet. Es entstanden also mineralische Nassböden, die schwach bis mäßig gebleicht sind. Sowohl in der DDR-Bodenkunde als auch in der Mittelmaßstäblichen Landwirtschaftlichen Standortkennzeichnung (MMK) werden Böden solcher Standorte als mittlere bis gute Böden eingestuft.

*Hochflut-  
ablagerungen  
führten zu  
mineralischen  
Nassböden*

Für den Standort liegt ein Baugrundgutachten<sup>12</sup> vor. Dieses wurde für das Baufeld 1 veranlasst. Insgesamt wurden hier drei Rammkernsondierungen bis 4,0 m Tiefe und zwei Handbohrungen bis 3 m Tiefe niedergebracht. Demnach wechseln sich durchgängig bindige Böden als „Sand-Schluff-Gemische“ bzw. als „Sand-Ton-Gemische“ und „enggestufte Sande“ ab. Freies Grundwasser wurde bei 1,50 m unter Gelände angeschnitten.

*Baugrundgutachten liegt vor*

Die mitteldicht gelagerten Böden stellen vom Prinzip einen tragfähigen Baugrund dar, lassen allerdings für das angegebene Bettungsmodul  $k_s$  von 20 MN/m<sup>3</sup> keine schwergewichtigen Bauwerke zu<sup>13</sup>. Andernfalls wären kostenintensive Gründungsvarianten, wie Pfahlgründungen o.ä. notwendig, die aber vom Vorhabensträger wirtschaftlich nicht zu vertreten wären.

*empfohlen werden einfache und wirtschaftlich vertretbare Gründungen*

### 6.1.3 Klimatische Situation

Die klimatische Situation ist durch das ostdeutsche Binnenlandklima mit einer relativ hohen Jahresschwankung der Temperatur gekennzeichnet. Die Jahresniederschläge sind, bedingt durch den Regenschatten des Harzes, mit 542 mm moderat niedrig (Tabelle 2). Die vorherrschenden Windrichtungen sind aus westlichen Richtungen.

*Klimawerte*

Für den Standort der geplanten Wohnbebauung ist in Bezug auf das Klima, das sogenannte Mesoklima von Bedeutung. Hierunter versteht man die gelände- und lokalklimatische Ausformung des Allgemeinklimas. Charakteristisch ist hierbei die unmittelbare Lage des Plangebietes am Rand des zentralen Siedlungsbereiches von *Wörlitz*. Dadurch werden auf Grund der Bebauungsdichte etwas erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeiten und niedrigere Windgeschwindigkeiten zu verzeichnen sein. Hinzu kommen noch höhere Luftverschmutzungen durch Straßenverkehr und Heizungsanlagen. Von besonderer Bedeutung ist dagegen, die dem Siedlungsklima entgegen wirkende Frischluftbildung der nach Westen geöffneten Landschaft mit den weitläufigen Ackerflächen. Zusammen mit den Feuchtgebieten der umgebenden Elbeaue und der damit hier herrschenden höheren Luftfeuchtigkeit sind sie im Zusammenwirken einer verstärkten Thermik zwischen Feld und Umland von besonderer Bedeutung für die Frischluftbildung des Plangebietes.

*Mesoklima*

Es bleibt also festzustellen, dass das durch den Siedlungsbereich klimatisch ungünstig beeinflusste Mesoklima des Plangebietes durch Luftaustauschprozesse zwischen der nach Westen geöffneten Landschaft gemildert wird.

<sup>12</sup> Anlage 1: Geotechnischer Bericht – Baugrundgutachten Nr. 15-1787 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten (Integratives Wohnen), Objekt: Lamsheimer Straße 4 in 06785 Oranienbaum-Wörlitz vom 17.02.2016; ims - Ingenieurbüro Michael Strobel – Baugrund- und Betongutachten; Modersohnstraße 36 in 10245 Berlin, Tel.: 030 / 684 087 7071

<sup>13</sup> Das Bettungsmodul  $k_s$  ist eine Kenngröße für die näherungsweise Berücksichtigung der Nachgiebigkeit des Baugrundes. Sie ist eine wichtige Ausgangsgröße bei der statischen Berechnung von Fundamenten und Gründungsplatten. Im vorliegenden Fall ist das Bettungsmodul von  $k_s$  20 MN/m<sup>3</sup> keine so überzeugende Systemgröße, die große und schwergewichtige Bauwerke zulässt.

**Tabelle 2:** Klimawerte (30-jähr. Mittelwerte seit 1971) für Temperatur und Sonnenschein Station Wittenberg und für Niederschlag Station Oranienbaum.<sup>14</sup>

Tabelle 2

	Temperatur °C	Sonnen- Schein- Dauer h	Nieder- Schlag mm
Januar	0,1	54	42,0
Februar	0,8	74	33,0
März	4,4	114	48,0
April	8,2	166	43,0
Mai	13,6	227	51,0
Juni	16,4	211	57,0
Juli	18,5	222	55,0
August	18,2	215	59,0
September	14,0	148	45,0
Oktober	9,1	111	41,0
November	4,1	60	42,0
Dezember	1,5	46	56,0
<b>Jahresmittel</b>	<b>9,1</b>	<b>1.647</b>	<b>570,0</b>

Phänologie:

Mittl. Beginn der Schneeglöckchenblüte	23. Febr.. – 08. März
Mittl. Beginn der Fliederblüte	03. – 09. Mai
Mittl. Beginn der Feldarbeiten	21. – 25. März
Mittl. Beginn der Winterroggenblüte	25. – 30. Mai
Mittl. Beginn der Winterroggenernte	14. – 20. Juli

### 6.1.4 Landschaftliche Situation

Die landschaftliche Situation um *Wörlitz* zeigt die Bedeutung der Landschaftsgenese für die gegenwärtige Nutzung durch den Menschen. Entsprechend den natürlichen pflanzengeographischen Verhältnissen war für die Elbeaue-Landschaft eine natürliche Waldgesellschaft aus Erlenwald, Stieleichen-Hainbuchenwald bzw. Stieleichen-Birkenwald und Kiefern-Mischwald, charakteristisch. Dieser ursprüngliche Waldbestand wich durch die anthropogene Umgestaltung des Menschen den Acker- und Grünlandflächen sowie Industrie-, Wohn- und Verkehrsanlagen.

*Landschafts-  
genese*

Aber im unmittelbaren Lauf der beiden Flüsse Elbe und Mulde blieb das Landschaftsbild weitestgehend unbeeinflusst. So sind hier die ausgedehnten Auenwälder mit teilweise Jahrhunderte altem Baumbestand in urwüchsiger Form bis heute erhalten geblieben. Diese Auenwälder sind heute Bestandteil des *Biosphären-Reservats „Mittlere Elbe“*, eines weitläufigen Gebietes, das sich beidseitig der Elbe von Wörlitz bis zur Saalemündung bei Barby erstreckt und auch die „Untere Mulde“ und die „Untere Saale“ einschließt (Abb. 5). Damit umfasst das Gebiet eine Fläche von 43.000 Hektar in einer Länge von 78 Kilometer. Es ist damit das größte Schutzgebiet in Sachsen-Anhalt. Das Biosphären-Reservat „Mittlere Elbe“ ist seit 1979 ein von der UNESCO anerkanntes Schutzgebiet.

*jahrhundertealte  
Auenwälder im  
Biosphären-  
reservat unter  
Schutz gestellt*

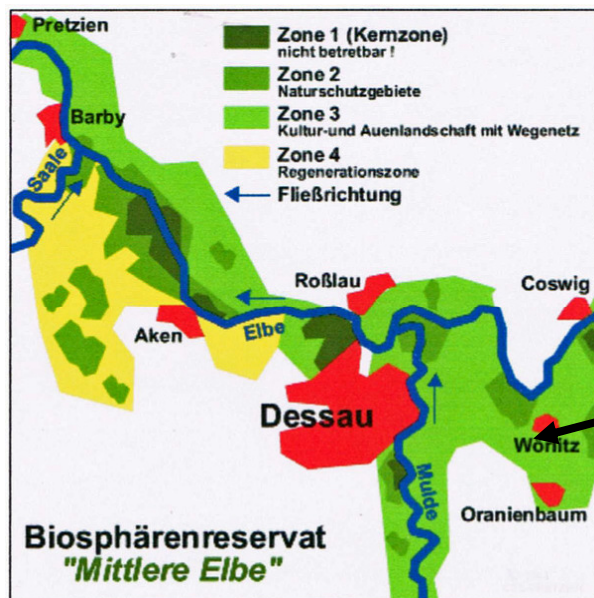
<sup>14</sup> Quelle: dwd.de, Clima Data Center

Wie die Karte in Abb. 5 zeigt, liegt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Schutzzone 3 des Biosphärenreservats mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. Nach § 6 Abs. 1 BioRes VO<sup>15</sup> ist es nicht gestattet ungenehmigte Flächenänderungen und Bebauungen in der Schutzzone 3 vorzunehmen.

*Plangebiet liegt  
in Schutzzone 3  
des Biosphären-  
reservats*

Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt die Biosphärenreservatsverwaltung fest, dass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Schutzzweckes der NATURA 2000 Gebiete<sup>16</sup> und auch des Biosphärenreservats zu befürchten sind<sup>17</sup>. In der Stellungnahme zum Entwurf wird sogar festgestellt, dass das Landschaftsbild durch die geplante bauliche Nutzung und durch die grünordnerische Einbindung, nicht nur in der Fläche sondern auch beim Ortsbild sowie im Übergang zum Außenbereich aufgewertet wird<sup>18</sup>.

*keine Beein-  
trächtigung des  
Biosphären-  
reservats zu  
erwarten*



**Abb. 5:** Die Ausdehnung des Biosphären-Reservats „Mittlere Elbe“ von Wörlitz bis Barby und über die Untertäler der Saale und Mulde. Die Lage des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch den schwarzen Pfeil am südwestlichen Ortsrand von Wörlitz markiert.  
(Quelle: [www.pretzien.de/reservat.htm](http://www.pretzien.de/reservat.htm))

<sup>15</sup> Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung „Biosphärenreservat Mittlere Elbe“ – NatSGmElbeV vom 12.09.1990 (GVBl. DDR SDr. 1474).

<sup>16</sup> NATURA 2000 ist ein länderübergreifendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union. Es wird seit 1992 nach den Maßgaben der Flora-Fauna Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschaffen. In das Schutzgebietsnetz werden auch die nach Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ausgewiesenen Gebiete integriert.

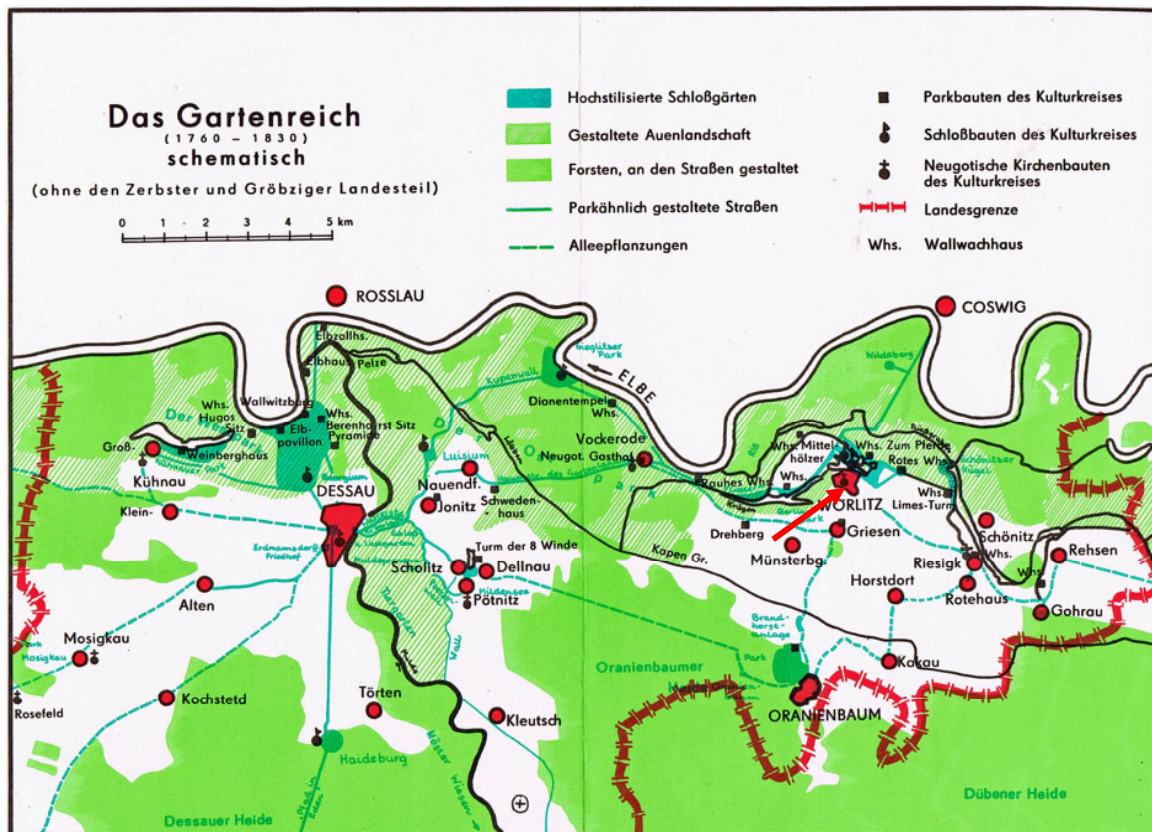
<sup>17</sup> Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung vom 15.03.2017 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 3 „Lamsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft“ in Oranienbaum-Wörlitz, OT Griesen; Aktenzeichen: SG 3.1/22311/25-2017/WB; Biosphärenreservatsverwaltung Mittel-Elbe, Postfach 1382 in 06813 Dessau-Roßlau, Am Kapenschlösschen 1 in 06785 Oranienbaum-Wörlitz, Tel.: 034 904 / 421-0

<sup>18</sup> Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung vom 21.09.2017 zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 3 „Lamsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft“ in Oranienbaum-Wörlitz, OT Griesen.



Von besonderer Bedeutung für die Landschaftsgenese ist auch das *Dessau Wörlitzer Gartenreich*. Dieses umfasst, entgegen der landläufigen Auffassung, nicht nur die Wörlitzer Anlagen sondern schließt auch sechs weitere Schloss und sieben Parkanlagen mit ein (Abb. 6).

*Dessau-  
 Wörlitzer  
 Gartenreich*



**Abb. 6:** Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich mit Lagemarkierung des Bebauungsplangebietes.

(Quelle: GRUNDMANN, Luise; JABLONOWSKI, Ulla; REICHHOFF, Lutz; Werte der deutscher Heimat; Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft, Institut für Länderkunde Leipzig 1992.

Zweihundert Jahre nach ihrer Entstehung ordnet sich das *Dessau-Wörlitzer Gartenreich* als UNESCO Welterbe auch heute noch harmonisch in eine Landschaft ein, die der Gestaltung im sogenannten englischen Stil entgegenkam. Hierbei wurden durch die Weitsicht des Fürsten Franz<sup>19</sup> in der zweiten Hälfte

UNESCO  
 Welterbe

<sup>19</sup> Leopold III, Friedrich Franz (1740 – 1817); unter seiner Herrschaft erholte sich Anhalt-Dessau von den Folgen des Siebenjährigen Krieges. Durch eine Vielzahl von Reformen versuchte er das Lebensniveau der untersten Schichten des Volkes anzuheben. Er gestaltete seinen „Gartenstaat“ bewusst als Alternative zum preußischen Militärstaat und wollte mit einer Reform von oben der Revolution von unten zuvor kommen. Zusammen mit seinem Freund, dem Architekten Wilhelm von Erdmannsdorff (1736-1800) schuf er die bedeutenden Schloss- und Parkanlagen. Fürst Franz bündelte die fortschrittlichsten Geistesströmungen seiner Zeit wie z.B. aus England die Einsicht in die Wurzeln des Frühkapitalismus und aus den Niederlanden effiziente Wirtschaftsmethoden, er favorisierte moderne Landwirtschaftsmethoden in dem er mit der antiquierten „Dreifelderwirtschaft“ brach, was zur ökonomischen Gesundung des kleinen Agrarlandes Anhalt-Dessau führte.

(Quelle: GRUNDMANN, Luise; JABLONOWSKI, Ulla; REICHHOFF, Lutz; Werte der deutscher Heimat; Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft, Institut für Länderkunde Leipzig 1992)

des 18. Jahrhunderts die vorhandene parkähnliche Landschaft künstlerisch gesteigert. So sind die Grenzen zwischen Landschaft und Landschaftspark von ihm bewusst fließend gehalten worden. Weitläufige Auenwälder mit eingestreuten Lichtungen und Baumgruppen sowie Einzelbäumen gehen in die gestaltete Landschaft über. Dabei sind die südlichen Siedlungsbereiche von Dessau und Wörlitz durch weitläufige Ackerflächen gekennzeichnet.

*gestaltete  
Landschaft im  
englischen Stil*

Das Satellitenbild (Abb.7) spiegelt die bisherigen Ausführungen zum Landschaftsbild wider. Deutlich sind im Norden die *Wörlitzer Anlagen (Wörlitzer Park)* als Teil des gestalteten Landschaftsraumes zu sehen. Man erkennt, wie der *Altlauf der Elbe* als Seelandschaft in die Landschaft integriert ist, wie Alleen und Schutzpflanzungen der Landschaft ein räumliches Gefüge geben.

*Satellitenbild*



**Abb. 7:** Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Wörlitz mit Lagemarkierung des Plangebietes. Im Norden von Wörlitz ist der Wörlitzer Park zu sehen, während östlich, südlich und westlich ausgedehnte Feldfluren das Landschaftsbild prägen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist durch einen roten Kreis markiert. (Quelle: Google)



Nach Einschätzung des Denkmalrahmenplans Gartenreich Dessau-Wörlitz – Historischer Kulturlandschaftsraum Wörlitz – weist der Landschaftsraum nach wie vor eine historische Struktur der Flächennutzung auf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dagegen im örtlichen Raum zu verzeichnen<sup>20</sup>. Das sind insbesondere Bauflächen, die durch ihre großvolumige Bebauung das Landschaftsbild negativ beeinflussen.

*Beeinträchtigung der Landschaftsbildes durch großvolumige Bebauung*

Der Standort des ehemaligen Technikstützpunktes der LPG Wörlitz wird im Kartenteil L 18.11 des Denkmalrahmenplans Dessau-Wörlitzer Gartenreich – Historischer Kulturlandschaftsraum – als Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch unmaßstäbliche Bebauung aufgeführt. Gemeint ist damit die großvolumig und ausufernde Bebauung am südwestlichen Ortsrand von Wörlitz (Abb. 8). Dazu ist zu bemerken, dass diese massive Bebauung schon seit den 50er Jahren vorhanden ist und jetzt perspektivisch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine intensivere Durchgrünung sowie Veränderungen in der Planungsstruktur, gemildert wird. Damit sind nach Auffassung von RIK die Beeinträchtigungen des Ortsbildes am südwestlichen Ortsrand zur Kulturlandschaft nicht mehr so gravierend.

*Milderung der Beeinträchtigung durch intensivere Begrünung und Veränderung der Planungsstruktur*

Die Landeskonservatorin des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie<sup>21</sup> Sachsen-Anhalt weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darauf hin, dass lt. Zielstellung des Denkmalrahmenplanes die „erheblich störenden Baustrukturen“ langfristig zu Ackerland zurückzubauen sind. Diese Forderung des Denkmalrahmenplanes erscheint als „etwas überzogen“. Zum einen hat der Vorhabensträger den ehemaligen Stützpunkt mit der Maßgabe erworben, dieses Grundstück einer neuen und sinnvollen Nutzung zuzuführen. Zum anderen würde bei einem Rückbau zu Ackerland im Innenbereich von Wörlitz eine Baulücke entstehen, was wiederum nicht im Sinne der landesplanerischen Zielvorgabe wäre. Letztere fordert aus Abschn. 2 – G 13 LEP LSA<sup>10</sup> die *vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur*.

Weiterhin kommt die Forderung nach einem Rückbau des Geländes zu Ackerland einer „Enteignung des Besitzers“ gleich. Solche Enteignungsmaßnahmen sind zwar nach dem Baugesetzbuch möglich, aber selten durchsetzbar und schon gar nicht auf Grund eines Denkmalrahmenplanes. Letzterer besitzt nämlich keine rechtliche Verbindlichkeit. Er hätte als „raumordnerisches Plandokument ein öffentliches Planverfahren durchlaufen müssen, was aber nicht der Fall ist.

<sup>20</sup> Denkmalrahmenplan Dessau-Wörlitzer Gartenreich – Historischer Kulturlandschaftsraum L 18 Wörlitz, Dessau, Dezember 2007; erarbeitet im Auftrag der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, Schloss Großkühnau in 06846 Dessau-Roßlau, Tel.: 0340 / 646 15 31, ksdw@ksdw.de durch das Ingenieurbüro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Zur Großen Halle 15 in 06844 Dessau-Roßlau.

<sup>21</sup> Stellungnahme der Landeskonservatorin Dr. Ulrike Wendland, des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Landesmuseum für Vorgeschichte vom 29.03.2017 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 3 „Lambsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft“ in Oranienbaum-Wörlitz, OT Griesen.

<sup>10</sup> Ebenda, Seite 13.



**Abb. 8:** Ausschnitt aus der Karte L 18.11 des „Denkmalrahmenplans Gartenreich-Dessau Wörlitz“. Der Standort des ehemaligen Technikstützpunktes der LPG Wörlitz und damit des jetzigen Bebauungsplanverfahrens ist durch einen roten Pfeil gekennzeichnet. Auch der nordwestlich davon liegende neue Kindergarten wird als unmaßstäblich beeinträchtigende Bebauung aufgeführt.

Quelle: Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz, Karte L 18.11)



### 6.1.5 Arten- und Biotopotential

Für das **Plangebiet** erfolgte im Rahmen einer vermessungstechnischen und fotografischen Bestandsaufnahme der örtlichen Situation auch eine Biotopkartierung (siehe Bestandsplan zum Floristisch und faunistischem Gutachten)<sup>22</sup>. Grundlage der Kartierung war die *Biotopkartierungsanleitung des Landes Sachsen-Anhalt*<sup>23</sup>. Diese Kartierung bildete die Grundlage für die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Biotopotentials in Tabelle 3.

*Biotope im  
Plangebiet*

**Tabelle 3:** Zusammenstellung der Biotopotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

*Tabelle 3*

Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert	Fläche m <sup>2</sup>
GSA	<b>Aufgelassenes Grasland</b>	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert	1.062
ZOA	<b>Offene Fläche</b> mit Bauschutt überlagert	Nicht schutzbedürftig, geringe Biotopwertigkeit	1.253
BD	<b>Bebaute Fläche</b> Lagerhallen, Garagen, Werkstatt etc.	Nicht schutzbedürftig, geringe Biotopwertigkeit	2.287
BSlg	<b>Aufschüttung aus Erdboden</b>	Nicht schutzbedürftig, geringe Biotopwertigkeit	316
BSlv	<b>Aufschüttung aus Bauschutt</b>	Nicht schutzbedürftig, geringe Biotopwertigkeit	206
BX	<b>Baustelle,</b> Wohnhaus	Nicht schutzbedürftig, geringe Biotopwertigkeit	623
VSC	<b>Betonstraße</b>	Nicht schutzbedürftig, geringe Biotopwertigkeit	4.285
<b>Plangebiet insgesamt</b>			<b>10.032</b>

<sup>22</sup> Floristisches und faunistisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) „Wohnen und altersgerechtes Wohnen in der Lamsheimer Straße Nr. 4“ der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Gemarkung Griesen, Flur 1, Flurstücke 368 und 370. Stand Januar 2018; Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue, Tel.: +49(0)33237/88609, Fax: +49(0)33237/70178; als Anlage 3 der Begründung beigeheftet.

<sup>23</sup> Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vom 27.12.2004 (MBI Nr. 53 S.685) zuletzt geändert am 24.11.2006.

Die Biotopstruktur wird durch die vorhandene Bebauung (Abb. 9) dominiert. *Gebäudebestand bildet das Biotop BD*  
Der Gebäudebestand wird dabei durch Lagerhallen und Garagen (Biotop BD) gebildet. Teilweise sind diese Gebäude physisch stark verschlissen.  
In letzter Zeit wurde damit begonnen diese Gebäude zu sanieren, wobei man zweckmäßigerweise mit den Dachflächen begann. Auf letztere wurden dabei gleichzeitig Photovoltaik-Elemente aufgebracht.



**Abb. 9:** Beispiel für die vorhandene Bausubstanz im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Gebäude sind alle stark physisch verschlissen. Hier Blick auf die Lagerhalle im Bau Feld 3.  
(Foto RIK: P131216-018-0120.JPG)

Ein ebenfalls nicht unbeträchtlicher Teil des Plangebietes wird durch die befestigten Verkehrsflächen (Biotop VSC) gebildet (Abb. 10). Diese stellen durchweg Befestigungen aus Straßenbeton und Straßenbetonplatten dar.

*Verkehrsflächen  
Biotop VSC*

Vegetationsstrukturen sind nur im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes als aufgelassenes Grasland (Biotop GSA) vorhanden. Die Abb. 11 zeigt hier den schmalen Saum zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der dortigen Lagerhalle

*aufgelassenes  
Grasland  
Biotop GSA*

Des Weiteren findet man im Plangebiet eine Vielzahl von Aufschüttungen, z.T. mit Erdreich aus Aushubmaterial, welches wieder verwendet werden kann. Die Abb. 12 zeigt eine solche Aufschüttung, die als Biotop BSIg anzusprechen ist.

*Aufschüttungen  
aus Erdboden  
Biotop BSIg*

Weitere Aufschüttungen bestehen aus abgelagerten Bauschutt (Abb. 13), der teilweise auf befestigten Flächen (Biotop BSIv) und auch auf offenen, vegetationsfreien Flächen (Biotop ZOA) lagert. Auch diese Bauschuttanlagerungen werden durch Recycling der Wiederverwendung zugeführt.

*Aufschüttungen  
aus Bauschutt  
Biotope BSIv, ZOA*

Bemerkenswert ist in der Südwestecke des Plangebiets ein Einzelbaum, der als Hainbuche (*Carpinus betulus*) erhaltenswert ist. Dieser Baum darf nicht gefällt werden und ist während der Baumaßnahmen zu schützen. Weitere Bäume und auch Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.



**Abb. 10:** Beispiel für die Befestigung der Verkehrswege mit Straßenbeton.  
(Foto RIK: P131216-008.JPG)



**Abb. 11:** Hier ein Beispiel für die Vegetationsstruktur des aufgelassenen  
Graslandes zwischen westlicher Plangebietsgrenze und der dortigen Lagerhalle.  
(Foto RIK: P131216-025)





**Abb. 12:** Beispiel für abgelagerte Erdstoffe, hier am Nordgiebel der Lagerhalle (Baufeld 3). Die Erdstoffe sind Aushubmaterialien, die wieder verwendet werden.  
(Foto RIK: P131216-045)



**Abb. 13:** Beispiel für abgelagerten Bauschutt, der durch Recycling der Wiederverwertung zugeführt werden soll, hier Nordecke vor der Mehrzweckhalle.  
(Foto RIK: P131216-040)

**Zusammenfassend** kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass die angetroffenen Biotop in der Bewertung ihrer Schutzbedürftigkeit alle als „nicht schutzbedürftig“ einzustufen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist deren Biotopwertigkeit als „gering“ einzuschätzen. Zu dieser Einschätzung kommt auch das fachbiologische Gutachten<sup>22</sup>. Geschützte Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt bzw. der BRD wurden nicht angetroffen. Diese Einschätzung wurde im Zuge von sieben fachbiologische Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2017 gewonnen.

*die Biotop des Plangebietes sind nicht schutzbedürftig und von geringer Biotopwertigkeit*

Die angetroffenen Biotop der unmittelbaren **Umgebung des Plangebietes** sind dagegen differenzierter zu betrachten. Einen Überblick hierzu vermittelt die Tabelle 4.

*Biotop in der Umgebung des Plangebietes*

**Tabelle 4:** Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

*Tabelle 4*

Lage zum Plangebiet	Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert
<b>Norden</b>	BD	<b>Mehrfamilienwohnhaus</b> , hier dreigeschossig	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
	VSC	<b>Wohngebietsstraße</b> mit Grasbanketten	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
<b>Osten</b>	VSC	<b>Lambsheimer Straße</b>	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
<b>Süden</b>	AKE	<b>Einfamilienhäuser mit Kleingarten</b> , eingeschossige Einfamilienhäuser	Nicht schutzbedürftig, bedingt regenerierbar, geringer Biotopwert
<b>Westen</b>	AI	<b>Acker, intensiv genutzt</b>	Nicht schutzbedürftig, leicht regenerierbar, geringer Biotopwert

Im **Norden** wird das Plangebiet durch die Bebauung mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus tangiert. An dieses Gebäude ist eine größere Lagerhalle, angebaut, welche z. Zt. nicht genutzt wird. Diese Bebauung stellt den Biototyp BD dar und ist nicht schutzbedürftig.

Des Weiteren tangiert im Norden das Plangebiet eine Wohngebietsstraße mit Grasbanketten (Biotop VSC), die gelegentlich gemäht werden. Die Wertigkeit beider Biotop ist sehr gering.

Im **Osten** verläuft die *Lambsheimer Straße*, ebenfalls mit Grasbanketten, die gelegentlich gemäht werden. Auch diese Straße entspricht dem Biototyp VSC und ist von geringem Biotopwert.

<sup>22</sup> Ebenda, Seite 25.

Im **Süden** grenzen an das Plangebiet Einfamiliehäuser mit Kleingärten an. Diese sind als Biotop AKE mit geringer Wertigkeit anzusprechen.

Im **Westen** grenzt an das Plangebiet eine weitläufige Ackerfläche, die intensiv genutzt wird (Abb. 14). Sie entspricht dem Biototyp AI und ist ebenfalls von geringer Biotopwertigkeit.

**Zusammenfassend** kann für die Biotope der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes festgestellt werden, dass sie alle von geringer Wertigkeit sind. Das resultiert vor allem aus ihrer anthropogenen Prägung und Beeinflussung.

*Biotope der unmittelbaren Umgebung sind geringwertig*



**Abb. 14:** Im Westen grenzt an das Plangebiet eine weitläufige Ackerfläche an, die intensiv genutzt wird (Biotop AI).  
(Foto RIK: P131216-026)

### 6.1.6 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte

Die Abb. 15 gibt entsprechend den Geobasisinformationen des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt einen Überblick über die Lage des Plangebiets zu den wichtigsten Landschafts- und Naturschutzgebieten<sup>24</sup>.

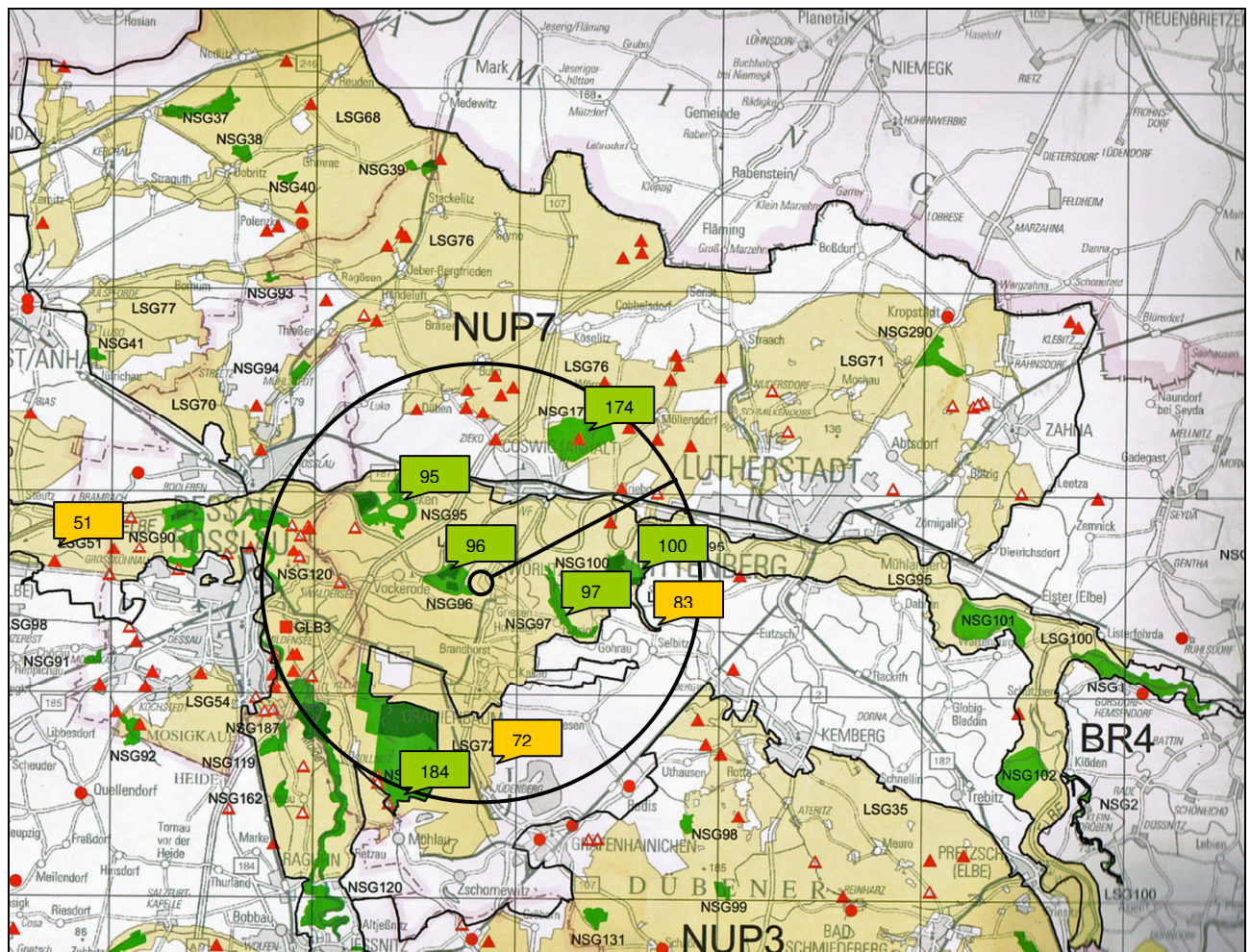
*Geobasisinformation*

<sup>24</sup> Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt; Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, Karte der Schutzgebiete – nach Landesrecht geschützte Gebiete und Objekte sowie der NATURA 2000- und RAMSAR-Gebiete; Topografische Übersichtskarte (Maßstab 1:25000) einschl. Verzeichnis der geschützten gebiete und Objekte, Stand 31.12.2009.



Das Plangebiet befindet sich aber innerhalb der Grenzen des LSG „Mittlere Elbe“, welches auch die Zone III des Biosphären-Reservats „Mittel-elbe“ einschließt. Nach den naturschutzrechtlichen Regelungen des Landes Sachsen-Anhalt sind aber Ortslagen vom Wirkungszusammenhang eines LSG ausgeschlossen. Letzteres gilt auch für die Zone III des Biosphären-Reservats.

LSG „Mittlere Elbe“  
 und Biosphären-Reservat „Mittel-elbe“



**Abb. 15:** Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.

(Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt; Topografische Übersichtskarte 1:250000 vom 31.12.2009)

Erläuterung:	NUP 3	Naturpark Dübener Heide
	NUP 7	Naturpark Fläming /Sachsen-Anhalt
	51	Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe
	72	Landschaftsschutzgebiet Oranienbaumer Heide
	83	Landschaftsschutzgebiet Elbetal-Crassensee
	95	Naturschutzgebiet Saarenbruch-Matzwerder
	96	Naturschutzgebiet Krägen –Riss
	97	Naturschutzgebiet Schönitzer See
	100	Naturschutzgebiet Crassensee
	174	Naturschutzgebiet Pfaffenheide-Wörpener Bach
	184	Naturschutzgebiet Mittlere Oranienbaumer Heide
	▲	Flächennaturdenkmal
	△	Flächenhaftes Naturdenkmal

Das dem Plangebiet am nächsten liegende Naturschutzgebiet ist der *Krägen-Riss* in ca. 1.000 m Entfernung. Alle anderen Naturschutzgebiete, wie die NSG *Saarenbruch* oder *Schönitzer See* befinden sich in weiterer Entfernung, aber innerhalb eines Radius von 10 km um das Plangebiet. Hinsichtlich der NSG sind aber durch die Lage des Plangebiets und vor allem durch seine Vorprägung innerhalb der Ortslage von Wörlitz keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

*NSG im 10 km-  
Radius um das  
Plangebiet*

Flächennaturdenkmale und flächenhafte Naturdenkmale als Einzelobjekte der Natur, z.B. Felsen, Quellen, seltene und alte Bäume oder aber auch Kleinflächen bis 5 ha als Feuchtbiotope oder Trockenrasen bzw. Heide, sind entsprechend Abb. 15 nur im Randbereich des 10 km Radius um das Plangebiet verzeichnet.

In der Abb. 16 ist die Lage des Plangebiets in Bezug auf das Europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000<sup>16</sup>, welches Flora-Fauna-Habitate (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) sowie RAMSAR-Gebiete<sup>25</sup> einschließt, dargestellt.

Die dem Plangebiet am nächsten liegenden NATURA 2000-Gebiete sind das SPA-Gebiet *Mittlere Elbe*, einschl. *Steckby-Lödderitzer Forst* sowie das FFH-Gebiet *Dessau-Wörlitzer Elbauen*. Entsprechend dem Floristisch-faunistischen Gutachten<sup>22</sup> sind auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage von Wörlitz und seines Abstandes keine negativen Auswirkungen auf diese NATURA 2000-Gebiete zu befürchten. Das Vorhaben wird in Bezug auf die benachbarten FFH- bzw. SPA Gebiete als verträglich eingeschätzt.

*NATURA 2000-  
Gebiete*

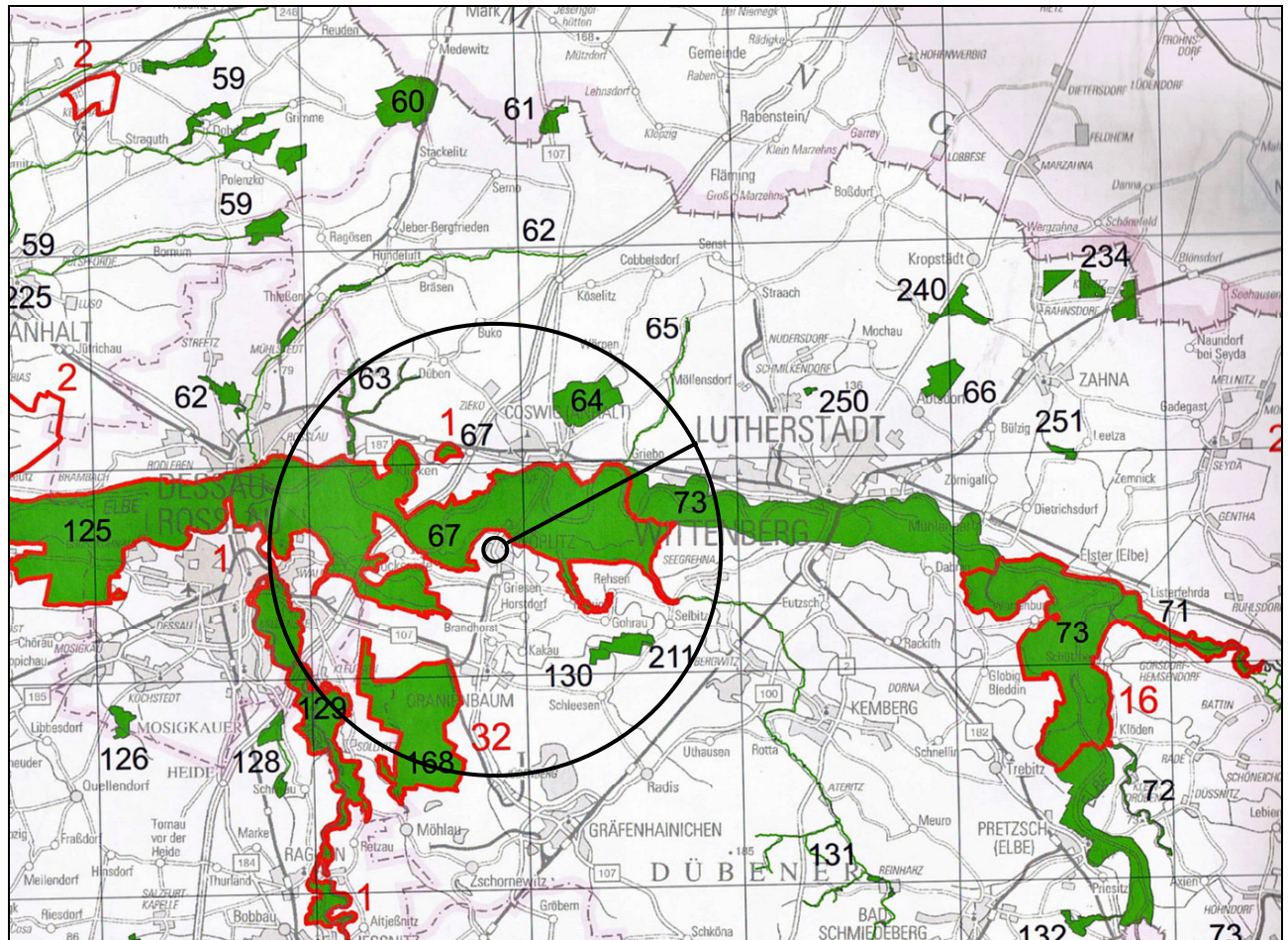
---

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 20.

<sup>25</sup> RAMSAR-Gebiete sind als Lebensraum für Wasser- und Watvögel geschützte Feuchtgebiete von internationaler Bedeutung. Hierzu wurde 1971 die sogenannte Ramsar-Konvention beschlossen, die nach dem Ort des Vertragsschlusses, der iranischen Stadt Ramsar, benannt wurde. Deutschland trat 1976 dem Abkommen als 11. Staat bei.

<sup>22</sup> Ebenda, Seite 25.





**Abb. 16:** Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Natura 2000- und Ramsar-Gebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.

(Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt; Topografische Übersichtskarte 1:250000 vom 31.12.2009)

Erläuterung:	1	SPA-Gebiet Mittlere Elbe,
	2	SPA-Gebiet Zerbster Land
	32	SPA-Gebiet Mittlere Oranienbaumer Heide
	63	FFH-Gebiet Olbitzbach-Niederung
	64	FFH-Gebiet Pfaffenhede-Wörpener Bach
	67	FFH-Gebiet Dessau-Wörlitzer Elbauen
	73	FFH-Gebiet Elbaue zwischen Griebo und Prettin
	129	FFH-Gebiet Untere Muldeau
	130	FFH-Gebiet Bresker Forst
	168	FFH-Gebiet Mittlere Oranienbaumer Heide
	211	FFH-Gebiet Forsthaus Mullberg einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst

## 6.2 Nutzungssituation

### 6.2.1 Derzeitige Nutzungssituation

Die derzeitige Nutzungssituation ist durch den jahrelangen Leerstand der Gebäude des ehemaligen Technikstützpunktes der LPG Wörlitz gekennzeichnet. Die Gebäude lassen sich erst nach umfassender Sanierung wieder nutzen. Die Abb. 17 gibt einen Überblick über die jetzige Nutzungssituation.

*jetzige Nutzung  
des Plangebietes*

### 6.2.2 Künftige Nutzungssituation

Die künftige Nutzungssituation des Plangebietes wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Zeichnung (BI-Nr. 03-01) der Begründung beiliegt näher dargestellt. Als erste Maßnahme wird dabei ein **Reihenhaus** parallel zur Ostgrenze an der *Lambsheimer Straße* errichtet. Dies erfolgt in zwei Bauabschnitten. Insgesamt werden hier einmal sechs Wohneinheiten untergebracht sein. Die an der Westgrenze des Plangebietes stehende **Lagerhalle** erfährt nach der Sanierung eine Umnutzung zur Unterbringung von Gewerbeeinrichtungen mit entsprechenden Wohnungen. Die in der Nordwestspitze stehende **Mehrzweckhalle** wird zunächst saniert und wird danach dem Vorhabensträger als Lager- und Verkaufshalle für seinen Baustoffhandel dienen. Perspektivisch beabsichtigt aber der Vorhabensträger, dieses Gebäude abzureißen und an der Stelle mehrere Einfamilien- bzw. auch Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die beiden **Garagenkomplexe** bleiben vorerst bestehen. Sie dienen dem Vorhabensträger zur Vermietung und auch zur Unterbringung von Technik seines Baustoffhandels. Auch werden in einigen Garagen des Garagenkomplexes 2 bestimmte Haustechnikräume z.B. für das z.Zt. im Bau befindliche Reihenhaus untergebracht. Auch soll hier ein extra abgetrennter Raum am nördlichen Ende als zentraler Standort für Abfallcontainer dienen.

*künftige  
Nutzung des  
Plangebiets*

Sämtliche Wohnungen sind nach der DIN 18040-2<sup>26</sup> barrierefrei zu planen. Insgesamt könnten somit etwa 15 bis 20 WE entstehen, wobei Wohnungen im Erdgeschoss den Rollstuhlfahrern vorbehalten sind.

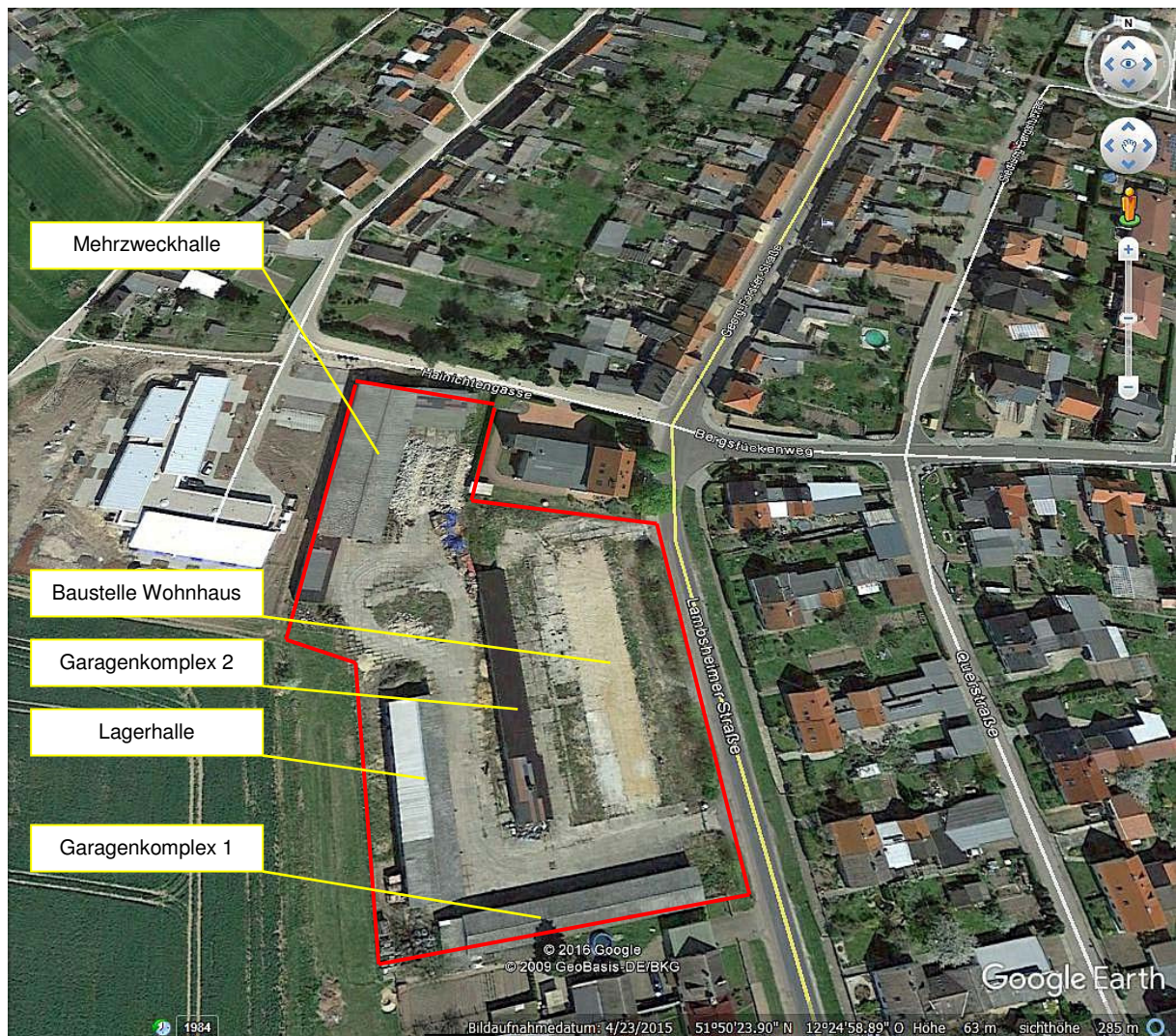
*perspektivisch  
können 15-20  
WE entstehen*

Städtebaulich ist die Bebauung als Verdichtung des Innenbereiches anzusehen und würde sich der umgebenden Wohnbebauung und der im Nordwesten befindlichen Kindertagesstätte (KITA) anpassen. Gleichzeitig würde der durch den jahrelangen Leerstand eingetretene Umstand des physischen Verschleißes der Gebäude und eine damit einhergegangene unansehnliche städtebauliche Situation aufgewertet.

*städtebauliche  
Aufwertung*

<sup>26</sup> Es gilt jetzt die DIN 18040 Teil 2 (Wohnungen), sie ersetzt die DIN 18025-1 (Barrierefreie Wohnungen – Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) und die DIN 18025-2 (Barrierefreie Wohnungen). Die DIN 18024-1 (Barrierefreies Bauen – Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze) wird durch die neue DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) ersetzt. Des weiteren gilt für die DIN 18024-2 (Barrierefreies Bauen – Straßen, öffentlich zugängliche Gebäude) jetzt die neue DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude).





**Abb. 17:** Die Satellitenaufnahme zeigt die gegenwärtige Nutzungssituation im Plangebiet. Der ungefähre Verlauf der Planbereichsgrenze ist durch rote Linien markiert. (Quelle: Google)

Der Bebauungsplan folgt hinsichtlich des künftigen Nutzungskonzeptes nicht den Forderungen des Denkmalrahmenplanes<sup>20</sup> nach dem der gesamte Baukomplex abzureißen und als Ackerfläche zurückzubauen ist. Hierzu wurden bereits im Pkt. 6.1.4 entsprechende Ausführungen gemacht, weil diese Forderung einfach als überzogen anzusehen ist. Städtebaulich gesehen würde im Innenbereich von Wörlitz eine Baulücke entstehen, die die Bebauungslinie als Raumkante unterbricht.

*VB-Plan folgt nicht der Denkmalpflege*

Der Bebauungsplan verfestigt nicht auf Dauer den städtebaulichen Missstand, den die Bauten des ehemaligen Technikstützpunktes darstellen. Im Gegenteil, durch eine intensivere Durchgrünung, einer perspektivisch festgesetzten offenen

<sup>20</sup> Ebenda, Seite 23.

Bauweise bei deutlich reduzierten First- und Traufhöhen wird eine grundlegende Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht, die zwar letztendlich nicht den Idealzielstellungen des Denkmalrahmenplanes entspricht aber einen durchaus begrüßenswerten Kompromissansatz darstellt. Zu dieser Schlussfolgerung kommt z.B. auch die Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung, die dem Bebauungsplan durch die geplante bauliche Nutzung und durch die grünordnerische Einbindung sowohl in der Fläche als auch beim Ortsbild sowie im Übergang zum Außenbereich eine städtebauliche Verbesserung bescheinigt<sup>18</sup>.

*B-Plan bietet bezüglich der Idealzielstellung des Denkmalrahmenplanes einen Kompromissansatz*

Unverständlich ist die Kritik der Landeskonservatorin für Denkmalpflege zur Architektur des neu zu errichtenden Wohngebäudes an der *Lamsheimer Straße* (Baufeld 1). Dieses sollte nach ihrer Auffassung untergliedert werden, gemeint ist damit offene Bauweise in Form von Einzelhäusern. Da für dieses Gebäude aber bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde und es bereits im Bau ist, erhebt sich mit Recht die Frage, warum die Denkmalpflege hier nicht bereits in der Baugenehmigungsphase einen entsprechenden Einfluss ausgeübt hat. Von der Architektur her passt sich dieses Gebäude durchaus der aneinandergereihten Bauweise von Wohngebäuden in Wörlitz an. Dies wird deutlich, wenn man die Wohnbebauung auf der Westseite der Georg-Forster-Straße betrachtet (Abb. 17).

*Bebauung auf Westseite der Georg-Forster-Straße ist auch in der Raumkante geschlossen*

Dagegen wurde der Kritik der Landeskonservatorin bezüglich der Mehrzweckhalle im Bebauungsplan gefolgt. Diese soll perspektivisch abgerissen und nicht mehr durch einen Wohnungsneubau in geschlossener Bauweise, sondern durch mehrere Einzelhäuser in offener Bauweise ersetzt werden.

*Mehrzweckhalle durch offene Bauweise ersetzen*

### 6.3 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind z.Zt. laut Auskunft des Vorhabensträgers nicht bekannt. Das Plangebiet ist aber entsprechend den Hinweisen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich des Rückbaus einer ehemaligen Tankstelle des Technikstützpunktes der LPG Wörlitz eine Altlastverdachtsfläche<sup>27</sup>. Es fehlen hierzu aber Angaben über den Verbleib der unterirdischen Tankbehälter. Wie der jetzige Eigentümer versichert, war die Tankstelle schon nicht mehr vorhanden, als er das betreffende Grundstück erwarb. Irgendwelche Auffälligkeiten bezüglich von Schadstoffeinträgen sind bisher auf dem Gelände nicht bekannt geworden. Die abgebaute Tankstelle befand sich auf dem Standort des geplanten Regenwassersammelbeckens.

*Altlastverdachtsfläche bezüglich ehemaliger Tankstelle*

Sollten dennoch bei Erdarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Bodenverunreinigungen angeschnitten werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren. Die Bodenverunreinigungen sind am Geruch bzw. an einer anderen Beschaffenheit, wie veränderter Farbe, gegenüber dem Normalzustand des Bodens zu erkennen. Die Schadstelle ist zu sichern,

*Verhalten bei Auftreten von Bodenverunreinigungen*

<sup>18</sup> Ebenda, Seite 20.

<sup>27</sup> Stellungnahme des Landkreises Wittenberg, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 02.03.2017 zur frühzeitigen Beteiligung – Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3 in Oranienbaum-Wörlitz, OT Griesen „Lamsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft (Vorentwurf).

so dass eine weitere Ausbreitung der Bodenverunreinigung verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Lagerung von Bauschutt und Boden ist eine unzulässige Abfalllagerung. Diese Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 2 und Abs. 4 KrWG<sup>28</sup> vollumfänglich einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Außerdem ist eine Lagerung von mehr als 100 t nicht gefährlicher Abfälle, wie Boden und Bauschutt, außerhalb von hierfür zugelassenen Anlagen nach der 4. BImSchV<sup>29</sup> genehmigungspflichtig.

*Lagerung von  
Bauschutt und  
Boden*

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen keine Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Polizei vor. Sie wurden zwar am Verfahren beteiligt, gaben aber keine diesbezügliche Stellungnahme ab. Es gilt aber bereits jetzt schon, dass es bei eventuellen Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten verboten ist, diese zu berühren oder deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist zu sichern und sofort der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei zu melden<sup>30</sup>.

*Kampfmittel*

#### 6.4 Medientrassen

Die Ortslage von *Wörlitz* ist trinkwasserseitig komplett erschlossen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann, verlaufen in der *Lambsheimer Straße* und in der *Hainchtengasse*. Z.Zt. hat das Plangebiet einen Trinkwasseranschluss (40 x 3,7 PE-HD) aus der *Lambsheimer Straße*<sup>31</sup>. Eine Löschwasserversorgung ist aus hydraulischen Gründen nicht aus dem Trinkwassernetz von *Wörlitz* möglich. Aufgabenträger des Brandschutzes ist ohnehin die Kommune und nicht das Versorgungsunternehmen (siehe auch Pkt. 7.4 – Löschwasserversorgung auf Seite 50). Die entsprechenden Versorgungsleitungen für Trink- und Abwasser wurden in den Planzeichnungen mit dargestellt. Dabei gilt zu beachten, dass auf dem Flurstück 370 weitere Trinkwasserleitungen verlaufen, die ursprünglich der inneren Erschließung der Gebäude des ehemaligen Technikstützpunktes der LPG *Wörlitz* dienen. Diese Leitungen wurden in den Plandokumenten nicht mit dargestellt, da sie ohnehin perspektivisch nicht mehr genutzt werden können. Der Versorgungsträger weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Grundstückseigentümer das Anbringen von Schieber und Hydrantenschildern auf seinem Grundstück zu dulden hat

*Trinkwasser*

<sup>28</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24 Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

<sup>29</sup> Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440).

<sup>30</sup> Es gelten insbesondere die § 2 und 3 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA 2015, S. 167).

<sup>31</sup> Stellungnahme der Heidewasser GmbH zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3 in Oranienbaum-Wörlitz, OT Griesen „Lambsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft“ vom 22.09.2017; Heidewasser GmbH, An der Steinkuhle 2 in 39128 Magdeburg, Tel.: 0391 / 289 68-0, Fax 0391 / 289 68-99.

Nach Auskunft des Wasserzweckverbandes Oranienbaum-Wörlitz ist das Plangebiet abwasserseitig erschlossen. Die entsprechenden Hauptsammler wurden in die Planzeichnungen übernommen. Sie verlaufen im Bankettbereich der *Lambsheimer Straße* als auch der *Hainichtengasse*. Die Details zum Anschluss der jeweiligen Objekte an das Abwassernetz sind mit dem Wasserzweckverband rechtzeitig abzustimmen<sup>32</sup>.

*Abwasser*

Da das ehemalige Betriebsgelände der LPG Wörlitz ursprünglich elektromäßig angeschlossen war, ist anzunehmen, dass es auch weiterhin vom zuständigen Elektroenergie-Versorgungsunternehmen mit Elektroenergie aus dem bestehenden Versorgungsnetz versorgt werden kann. Die Anschlusswerte dürften sich nur unwesentlich geändert haben. Der Verlauf und die Lage der Versorgungskabel wurden in die Planzeichnung übertragen. Der Versorgungsträger weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der eingetragene Verlauf der Versorgungskabel nur informellen Charakter besitzt und dass daraus keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass jede bauausführende Firma rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen eine aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand (Schachtschein) beim Servicecenter des Energieversorgungsunternehmens einzuholen hat<sup>33</sup>.

*Elektro*

Das Energieversorgungsunternehmen weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass Versorgungsanlagen grundsätzlich von Bepflanzungen und Überbauungen (auch Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten sind. Im Bereich von solchen Versorgungsanlagen (Kabeltrassen) ist zudem die Handschachtung erforderlich. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an Energieversorgungsanlagen notwendig, so hat der Vorhabensträger rechtzeitig letztere zu beantragen und dafür auch die Kosten, z.B. für Verlegung, zu tragen<sup>34</sup>.

Die Stadt *Wörlitz* ist versorgungsmäßig auch an das Erdgasnetz angeschlossen, so dass die Versorgung des Plangebietes mit einem entsprechenden Gasanschluss prinzipiell möglich ist. Die entsprechenden Medientrassen wurden vom Gasversorgungsunternehmen übergeben und in die Planzeichnungen übertragen. Auch hier gilt, dass die Ausweisung dieser Medientrassen in den Plandokumenten, nicht die Baubetriebe davon entbindet, rechtzeitig vor den Baumaßnahmen entsprechende Leitungsauskünfte (Schachtscheine) einzuholen<sup>35</sup>. Das Gasversorgungsunternehmen weist darauf hin, dass die unterirdischen Gasversorgungsleitungen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

*Erdgas*

<sup>32</sup> Wasserzweckverband Oranienbaum-Wörlitz, Prinzenstein in 06785 Oranienbaum-Wörlitz; Tel.: 034 904 / 416-0, Fax: 034 904 / 416-20.

<sup>33</sup> Aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der envia AG erteilt das zuständige Servicecenter: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Servicecenter Köthen, Dessauer Straße 104 b in 06366 Köthen, Ansprechpartner Frau Rose, Tel.: 03496 / 420-230.

<sup>34</sup> Entsprechende Anträge zur Veränderung bzw. auch Sicherungsmaßnahmen an Energieversorgungsanlagen sind an die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Steinkreuzweg 9 in 06618 Naumburg zu stellen.

<sup>35</sup> Aktuelle Auskünfte über den Leitungsbestand Gas erteilt die MITNETZ – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, Fachbereich Projektmanagement Gas, Standort Markkleeberg, Postfach 200 553 in 06006 Halle (Saale).

Die Deutsche Telekom verweist darauf, dass im Planbereich Telekommunikationsanlagen vorhanden sind. Entsprechend den übergebenen Bestandsplänen liegen diese aber alle außerhalb des Plangebiets im Bankettbereich beidseitig der *Lamsheimer Straße*<sup>36</sup>. Der besseren Übersichtlichkeit wurde aber auf die Darstellung in den Planzeichnungen verzichtet. Die TELEKOM weist aber darauf hin, dass genaue Trassen- und Tiefenlagen durch Querschnitte mittels Handschachtung vor Ort zu ermitteln sind. Die Telekommunikationslinien dürfen nicht verändert oder verlegt werden. Die jeweiligen Baubetriebe haben sich rechtzeitig vor Baubeginn über die Lage der Telekommunikationslinien zu informieren<sup>37</sup>.

*Telekommunikation*

Die GDMcom mbH weist als ein weiterer Träger von Kommunikationslinien darauf hin, dass im Plangebiet von ihr keine diesbezüglichen Anlagen vorhanden sind oder aber laufende Planungen zu erwarten sind<sup>38</sup>. Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung am vorhabenbezogenen Bebauungsplan verändert werden, so ist eine erneute Anfrage notwendig, letzteres gilt auch für die Durchführung von Baumaßnahmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Medienträger darauf hinweisen, dass alle Baubetriebe bei notwendigen Erdarbeiten (auch Rammarbeiten) rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Leitungsausgänge einzuholen haben. Bei allen Bauarbeiten ist auf die notwendigen Schutzabstände, in der Regel 2,5 m beidseitig der Leitungstrassen, zu achten. Auch dürfen diese Leitungen nicht mit Gehölzen überpflanzt werden, Sollte dabei eine Unterschreitung des Schutzabstandes notwendig werden, so sind die jeweiligen Leitungen mit Baumschutzplatten vor der Einwurzelung zu schützen<sup>39</sup>.

*Schutzabstände bei Leitungstrassen*

## 6.5 Denkmale und Bodendenkmale

Es ist unstrittig, dass das Plangebiet zum Gartenreich Dessau-Wörlitz und damit zum Welterbe der UNESCO gehört. Auch die sich an das Plangebiet anschließenden Feldfluren gehören zum Gartenreich und sind Teile des Denkmals. In den nachfolgenden Ausführungen geht es aber um archäologische Bodendenkmale, also um deren substanziellen Bestandteile oder anderweitigen archäologischen Bodenfunde. Letztere sind im Plangebiet bis jetzt nicht bekannt bzw. aufgetreten. Trotzdem ist das Vorhandensein unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen.

*Plangebiet gehört zum Gartenreich Dessau-Wörlitz*

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landes-

*Behandlung unerwartet freigelegter archäologischer Funde*

<sup>36</sup> Der übergebene Bestandsplan darf nur für das B-Plan-Verfahren verwendet werden.

<sup>37</sup> Hierzu steht die „Trassenauskunft Kabel“ der TELEKOM (Kabeleinweisung via Internet) unter <https://trassenauskunft-kabel-telekom.de> zur Verfügung.

<sup>38</sup> GDMCom mbH – Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Maximilianallee 4 in 04129 Leipzig; Tel.: 0341 / 3504-422.

<sup>39</sup> Für die jeweiligen Schutzabstände sind die DIN VDE 0100, 0101 und 0105 bzw. die DIN 18920 und die DIN 1998 gültig. Es können auch andere örtliche Vorschriften der Medienträger zutreffen. Es ist aber in jedem Fall immer eine entsprechende Konsultation mit den Medienträgern erforderlich.



museum bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt<sup>40</sup> sind Fundstellen bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und es ist eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen und wissenschaftliche Untersuchungen, wie archäologische Grabungen, gehen zu Lasten des Bauherren. Dies kann unter Umständen eine zusätzliche finanzielle Belastung bei der Realisierung der jeweiligen Vorhaben bedeuten. Die Baubetriebe sind darauf hinzuweisen, dass alle archäologischen Funde nach § 12 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz LSA abgabepflichtig sind.

## 7. Planerische Umsetzung

### 7.1 Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im Rahmen eines besonderen Wohngebietes (WB) 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 entgegen kommt, wobei auch andere, nicht wesentlich störende Gewerbebezüge, wie z.B. des Dienstleistungsbereiches oder freischaffender Berufe ermöglicht werden. Man hätte auf die Festsetzung als WB auch verzichten können, weil die Nutzungsarten der einzelnen Baufelder in den Nutzungsschablonen angegeben ist. Durch die Festsetzung als WB sollte aber besonders die perspektivische Entwicklung des Plangebiets unterstrichen werden, dass die vorhandene Bestandsgebäude zu Wohnungen umzubauen bzw. nach Abriss derselben als neue Wohngebäude zu errichten sind. Letztere sollen dann dem Wohnen in einem „altersgerechten Quartier“ dienen, in dem die Bewohner möglichst bis zum Lebensende wohnen.

*Plangebiet ist  
als besonderes  
Wohngebiet zu  
entwickeln*

Hierzu werden die bereits aus dem stillgelegten Stützpunkt der ehemaligen LPG Wörlitz existierenden Lagehallen, Garagen und Werkstätten genutzt. Es werden fünf Baufelder angelegt, die nahezu identisch mit den Bestandsgebäuden sind. Diese Baufelder ermöglichen eine großzügige Umnutzung der vorhandenen Gebäude, bei gleichzeitigem Umbau zu Wohnraum. Sie ermöglichen aber auch den Abriss der Bestandsgebäude und den Neubau von entsprechenden Wohnhäusern.

*weitgehendste  
Nutzung der  
Bestands-  
gebäude*

Entsprechend der Zielsetzung bei der Ansiedlung von Gewerbe wird dabei auf eine integrative Gemeinschaft von Arbeiten und Wohnen orientiert. Alle Wohnungen werden dabei altersgerecht, d.h. barrierefrei, gestaltet.

*Zielsetzung*

<sup>40</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S.769, 801).



Das Plangebiet ist eben, die Höhe liegt bei 62,5 m ü.NHN, wobei das Gebiet leicht nach Süden abfällt. Es ist nicht geplant irgendwelche höhenmäßigen Veränderungen im Gelände vorzunehmen.

*Höhenlage  
des Plangebiets*

### 7.1.1 Baukörper

Im Folgenden werden die Baukörper, der für die fünf Baufelder vorgesehenen Gebäude, kurz umrissen.

*Baufelder*

#### Baufeld 1:

*Baufeld 1*

Hier ist der Neubau eines Reihenhauses in zwei Bauabschnitten geplant. Zunächst werden vier WE und dann in einer späteren Bauphase noch einmal zwei WE errichtet. Das Gebäude ist als eingeschossiges Bauwerk mit flach geneigtem Satteldach (ca. 22°) konzipiert. Weitere Auskünfte zur Architektur gibt der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan).

*Zielstellung*

Der Baukörper wird ein Mauerwerksbau aus POROTON-Ziegeln. Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig. Bei dem Dach handelt es sich um ein flaches Satteldach mit einer Neigung von etwa 22°. Es wird als Holzbinderkonstruktion errichtet.

*Baukonstruktion*

Die äußeren Abmessungen des Baukörpers betragen an der Längsfront etwa 67,0 m und in der Breite etwa 16,5 m. Die Traufhöhe liegt bei ca. 4,0 m, die Firsthöhe beträgt ca.6,0 m. Der Höhenbezug wurde auf einen Höhenfestpunkt mit 61,82 m über NHN abgestellt. Der Höhenfestpunkt wurde als Kanaldeckel auf der rechten Seite der südlichen Zufahrt zum Plangebiet von der *Lamsheimer Straße* definiert und ist in den Planzeichnungen auch so dokumentiert.

*Gebäudeabmessungen*

Das flache Satteldach erhält wegen der Dachneigung von 22° eine Eindeckung aus profilierten Dachsteinen mit hochliegendem Seitenfalz.

*Dacheindeckung*

Die Fassaden des Baukörpers werden als Putzfassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) nach der neuesten Energieeinsparverordnung<sup>41</sup> ausgebildet. Entsprechend dem Reihenhausharakter erhält jede Wohnung ihren eigenen Hauseingang.

*Fassadendämmung*

#### Baufeld 2:

*Baufeld 2*

Das Baufeld 2 ist das größte Baufeld. Hier steht aus der Zeit des ehemaligen LPG-Stützpunktes eine Mehrzweckhalle, die hauptsächlich als Unterstellhalle für Landtechnik genutzt wurde. Künftig soll diese Halle so hergerichtet werden, dass der Vorhabenträger darin einen Baustoffhandel betreiben kann. Perspektivisch ist aber geplant die Mehrzweckhalle zu einem späteren Zeitpunkt abzureißen und innerhalb des Baufeldes mehrere Einfamilien bzw. auch Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Die Gebäude könnten dann ein- bzw. zweigeschossig geplant werden. Dabei wurde die ursprünglich festgesetzte geschlossene Bauweise fallengelassen und dafür eine offene Bauweise festgelegt. Auch

*Zielstellung*

<sup>41</sup> Es gilt zur Zeit die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014): Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl.I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I S. 1789).

wurde die Firsthöhe gegenüber dem Entwurf von 10,5 m auf 8,0 m reduziert, ebenso die Traufhöhen von 6,0 m auf 4,5 m. Damit wird insbesondere den Forderungen des Denkmalrahmenplanes entgegengekommen. Bekanntlich hatte das Landesamt für Denkmalpflege in seinen Stellungnahmen zum Vor-entwurf und auch zum Entwurf darauf verwiesen, dass sich die Nachfolgebebauung aus städtebaulich- und denkmalpflegerischer Sicht in Höhe und Breite besser in die Siedlungsstruktur der Umgebung einpassen sollte.

*Reduzierung  
der First- und  
Traufhöhen*

Die Mehrzweckhalle stellt einen landwirtschaftlichen Hallentyp dar, der als Betonstützen-Riegelkonstruktion mit Mauerwerksausfachung konzipiert wurde. Die Dachkonstruktion ist ein Holzbinderfachwerk mit ursprünglicher Wellasbesteindeckung. Heute ist die Eindeckung erneuert und besteht aus kunststoffbeschichteten Trapezblechen. Auf diese Trapezbleche wurden bereits Photovoltaik-Elemente montiert.

*Baukons-  
truktion*

Energetisch ist die Mehrzweckhalle ein Kaltbau, so dass besondere Wärmeschutzmaßnahmen entfallen.

### **Baufeld 3:**

*Baufeld 3*

Das Baufeld 3 beinhaltet z.Zt. ebenfalls eine Lagerhalle noch aus der Zeit des ehemaligen LPG-Stützpunktes. Auch diese Halle wurde als Unterstellhalle für Landtechnik genutzt. Sie soll den Vorstellungen des Vorhabenträgers entsprechend als Lagerhalle für seinen Baustoffhandel bzw. auch für die Ansiedlung von einem kleineren Gewerbe des Bauhandwerks genutzt werden. Ein Teil der Halle könnte von der Konstruktion her zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Sollte die Halle grundlegend geändert oder abgerissen werden, so gilt auch hier die offene Bauweise mit reduzierten Trauf- und Firsthöhen, wie beim Baufeld 2. Auch dies ist ein Zugeständnis an die denkmalpflegerische Zielstellung.

*Zielstellung*

Die Halle besitzt das gleiche Konstruktionsprinzip, wie die Mehrzweckhalle im Baufeld 2. Auch hier wurde die Betonstützen-Riegelkonstruktion mit Mauerwerk ausgefacht. Auch die Dachkonstruktion besteht aus einem Holzbinderfachwerk. Bei letzteren wurde die ursprüngliche Dacheindeckung durch kunststoffbeschichtete Trapezbleche erneuert. Auch wurden bereits Photovoltaik-Elemente aufgebracht.

*Baukons-  
truktion*

Energetisch ist die Lagerhalle ein Kaltbau, der aber, wenn er zu Wohnzwecken umgebaut werden soll, wärmetechnisch durch eine Fassadendämmung aufgewertet werden muss.

### **Baufeld 4:**

*Baufeld 4*

Das Baufeld 4 beinhaltet den Standort eines Garagenkomplexes. Er soll auch weiterhin als solcher genutzt werden. Ein Teil der Räume soll zur Unterbringung der Haustechnik, wie Zentralheizung des Reihenhauses im Baufeld 1, dienen. Am nördlichen Ende wird ein entsprechender Raum als Unterstellmöglichkeit für Abfallcontainer hergerichtet.

*Zielstellung*

Der Garagenkomplex ist ein reiner Mauerwerksbau mit einer einfachen Pultdachkonstruktion aus Holzsparren. Auch hier wurde bereits die alte Wellasbesteindeckung entfernt und gegen eine neue kunststoffbeschichtete

*Baukons-  
truktion*

Trapezblecheindeckung ersetzt. Auch wurden Photovoltaik Elemente auf die neue Dachhaut montiert.

### **Baufeld 5:**

*Baufeld 5*

Das Baufeld 5 schließt das Plangebiet im Süden ab. In ihm steht ebenfalls ein Garagenkomplex aus der Zeit des ehemaligen LPG-Stützpunktes. Der Komplex soll auch weiterhin als Garagen genutzt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese an Interessenten zu vermieten.

*Zielstellung*

Auch dieser Gebäudekomplex ist ein reiner Mauerwerksbau, allerdings mit einem Satteldach geringer Neigung. Die alte Wellasbesteindeckung wurde bereits gegen Trapezblech ausgetauscht. Auch hier sind auf der Dachhaut Photovoltaik Elemente montiert worden.

*Baukonstruktion*

## **7.1.2 Funktionelle Gestaltung**

Alle vorhandenen und neuen Gebäude sind nichtunterkellerte Bauwerke. Die geplante Umnutzung macht teilweise eine neu funktionelle Umplanung notwendig. Dabei ist insbesondere auf die entsprechenden baulichen Erfordernisse des Brandschutzes Wert zu legen. Diese müssen entsprechend der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt<sup>42</sup> völlig neu überdacht werden. Dies betrifft insbesondere die Unterteilung der Gebäude in Brandabschnitte, die Rettungswegeführung und die Sicherung des zweiten Rettungsweges bei mehrgeschossigen Gebäuden.

*bei vorhandenen Gebäuden den baulichen Brandschutz neu konzipieren*

Bei mehrgeschossigen Gebäuden sollte mindestens ein zentrales Treppenhaus mit einem Ausgang ins Freie geplant werden. Das Treppenhaus ist als geschützter Raum auszubilden, so dass im Brandfall behinderte Personen ihn aufsuchen können um in diesem auf die Evakuierung zu warten. Der zweite Rettungsweg sollte ein zweites Treppenhaus oder eine außen liegende Fluchttreppe mit geraden Treppenläufen sein.

*bei mehrgeschossigen Gebäuden den zweiten Rettungsweg sichern*

## **7.1.3 Individueller Wohnbereich**

Schon der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Integrative Gemeinschaft“ soll klarstellen, dass die geplante Wohnungen keiner Sonderwohnform zugerechnet werden sollen. Es sollen kleine und bezahlbare Wohnungen, sowohl für junge Single's als auch für ältere Menschen und für kleine Familien geschaffen werden. Ob dabei bei den Mehrgeschossern Personenaufzüge eingebaut werden, ist für das Bauleitverfahren unerheblich, es empfiehlt sich aber. Weiterhin werden die Wohnungen im Erdgeschoss auf jeden Fall für Rollstuhlfahrer vorgesehen, die den Forderungen der DIN 18040-2 entsprechen. Alle Wohnbereiche und Duschen, auch in den eventuellen Obergeschossen, werden in schwellenloser Form ausgeführt.

*Barrierefreiheit ist heute keine Sonderbauform*

<sup>42</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440,441).

Die jeweiligen Wohnungstypen sind nach der DIN 18040-2 zu planen. Dabei gilt als bestimmendes Element der Barrierefreiheit zum Drehen und Wenden die Bewegungsfläche 1,20 x 1,20 m und für Rollstuhlfahrer 1,50 x 1,50 m. Dabei muss die Mindesttiefe vor Bett und Möbeln bei der Barrierefreiheit 0,90 m und bei Rollstuhlfahrern 1,50 m betragen. Bei der Ermittlung der notwendigen Raumgrößen dürfen sich diese Bewegungsflächen überlagern.

*Bewegungs-  
flächen*

#### **7.1.4 Baukonstruktion**

Nachfolgende baukonstruktiven Hinweise gelten für die Neubauprojekte des Wohnungsbaus.

Die Gründung der Bauwerke besteht aus einer stahlbewehrten Bodenplatte mit Streifenfundamenten (Frostschürze).

*Gründung*

Die Außenwände werden monolithisch aus 380 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Später erfolgt eine Außenwanddämmung aus 100 mm dickem Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

*Außenwände*

Die tragenden und nichttragenden Innenwände werden aus 12 bis 25 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Die übrigen Innenwände werden als Trockenbauwände errichtet. Stärke und Aufbau richten sich dabei nach den Nutzungsanforderung, wie z.B. einfach- oder doppelt beplankt, feuchtraumgeeignet, mit oder ohne Brand- bzw. Schallschutzanforderungen.

*Innenwände*

Der Fußbodenaufbau über der Rohdecke erfolgt mit allen notwendigen und erforderlichen Trittschall- und Wärmedämmschichten, Fußbodendichtungen und Estrich.

*Fußböden*

Evtl. Geschossdecken werden als Ortbetondecken errichtet mit einer Stärke von ca. 180-200 mm, z.B. Filigran. Die Dachdecke des obersten Geschosses zum nichtausgebauten Dachraum wird als abgehängte Gipskartondecke gefertigt.

*Decken*

Notwendige Treppenläufe und Podestplatten des Treppenhauses werden aus Stahlbeton gefertigt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Terrazzoplatten o.ä. zu belegen.

*Treppen*

Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion konzipiert und erhält eine Dacheindeckung aus Ziegeln, denkbar wäre auch ziegelähnliches Eternit.

*Dachein-  
deckung*

Die Dachentwässerung erfolgt durch außenliegende Regenfallrohre in das lokale Entwässerungssystem des Grundstücks.

*Dachent-  
wässerung*

Alle gemauerten Innenwände werden in den Trockenbereichen mit Gipsputz und in den Nassbereichen mit Kalkzementputz versehen. Die Innenputzsysteme sind nach DIN 18550 T.1 auszuwählen.

*Innenputz*



## 7.1.5 Haustechnik

### 7.1.5.1 Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne **Trinkwasserversorgungsnetz** ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN 1988 zu planen und auszuführen. Die Übergabe aus dem öffentlichen Netz erfolgt in einem gesonderten Hausanschlussraum, wo auch die zentrale Zähl- und Filtereinrichtung untergebracht wird. Der überschlägige Trinkwasserbedarf muss durch die Fachplanung noch ermittelt werden. Er wird aber hier für alle Gebäude mit etwa 100 m<sup>3</sup>/Tag geschätzt.

*Trinkwasser-  
einspeisung*

Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass der geschätzte Trinkwasserbedarf von 100 m<sup>3</sup>/Tag nicht bereitgestellt werden kann. Es kann nur die Versorgung der 15 bis 20 Wohneinheiten und des Baustoffhandels sichergestellt werden. Ein darüber hinaus gehender Trinkwasserbedarf kann nur mit zusätzlichen Investitionen, die durch den Erschließungsträger zu seinen Lasten zu realisieren sind, abgesichert werden. Hierzu werden gesonderte Abstimmungen und Vereinbarungen mit dem Versorgungsträger erforderlich.

*Trinkwasser  
von 100 m<sup>3</sup>/Tag  
kann nicht abge-  
sichert werden*

Als Rohrleitungsmaterial ist Edelstahlrohr bis zu den Einbaupunkten der Auslaufarmaturen vorzusehen. Alternativ kann Kupfer als Verteil- und Steigleitungen, sowie PEX Kunststoffrohr als Anschlussleitungen verwendet werden. Die letztendliche Auswahl des Rohrmaterials ist jedoch abhängig von der Trinkwasserqualität des Versorgungsgebietes und wird nach Vorliegen der Trinkwasseranalyse getroffen.

*Rohrleitungs-  
material*

Das **Entwässerungssystem** der Gebäudekomplexe wird entsprechend der DIN 1986 geplant. Das anfallende Abwasser besteht ausschließlich aus Sanitärabwasser. Die Abwasserentsorgung innerhalb und außerhalb der Gebäude erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende Regenwasser der Dachentwässerung ist gesondert abzuführen. Weitere Einzelheiten hierzu sind mit dem Versorgungsverband abzuklären.

*Abwasser*

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Falleleitungen, die über Grundleitungen den Hauptsammlern zugeführt werden.

*Schmutzwasser*

Es werden die in Tabelle 5 ausgewiesenen sanitärtechnischen Parameter veranschlagt. Selbstverständlich müssen diese wassertechnischen Parameter bei der weiterführenden Planung präzisiert werden. Sie bilden aber die vorläufige Grundlage für die Dimensionierung der Erschließungsleitungen.

*sanitär-  
technische  
Parameter*

**Tabelle 5:** Sanitärtechnische Parameter für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

*Tabelle 5*

Medienbezeichnung	Voraussichtlicher Bedarf	Dimensionierung Hauptstrang
Trinkwasser V <sub>s</sub>	5,30 l/sec	DN 50
Abwasser V <sub>s</sub>	15,14 l/sec	DN 250
Regenwasser V <sub>s</sub>	41,40 l/sec	DN 350

### 7.1.5.2 Wärmeversorgung

Es ist vorgesehen, die Beheizung der Gebäude mittels einer Gas-Brennwert-Heizungsanlage vorzunehmen. Die Anlagen werden generell in abgeschlossenen Heizungsräumen installiert. Für das Reihenhaus auf Baufeld 1 ist hierfür ein Garagenraum des Garagenkomplexes im Baufeld 4 vorgesehen. *Gasheizung*

Der überschlägige Wärmebedarf für alle Gebäude des Plangebietes beträgt einschließlich der Warmwasserbereitung ca. 200 bis 300 KW. Dieser Wert muss aber noch Rahmen weiterführender Planungen präzisiert werden. *Wärmebedarf*

Ab den Heizungsräumen erfolgt die Wärmeversorgung der einzelnen Verbraucher als geschlossene Pumpenwarmwasserheizung im Zweirohrsystem. Das gesamte Rohrnetz erhält eine Wärmedämmung entsprechend neuester Wärmeschutzverordnung. *Heizungsinstallation*

### 7.1.5.3 Lüftung

Es sollte bei der funktionellen Planung bei allen Grundrisslösungen darauf geachtet werden, dass es keine fensterlosen Räume gibt. Andernfalls wäre eine Zwangsbelüftung notwendig. Lediglich über den Kochstellen von Wohnküchen ist jeweils eine Ablufthaube mit zentraler Abluftleitung über Dach vorzusehen. *Lüftung*

### 7.1.5.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt generell aus gesonderten Hausanschlussräumen. Diese werden für jedes Gebäude funktionell festgelegt, so z.B. für das Reihenhaus auf dem Baufeld 1 in einer Garage des Garagenkomplexes im Baufeld 4. In den Hausanschlussräumen werden auch die Zähleranlagen installiert. Der geschätzte Elektroanschlusswert  $P_{max}$  beträgt ca. 2.335 kVA. *Elektroinstallation*

### 7.1.5.5 Brandmeldeanlage

Ob für die einzelnen Gebäude automatische Brandmeldeanlagen zu installieren sind, obliegt einem künftigen Brandschutzkonzept. Auf jedem fall erhalten alle Zimmer der Wohnhäuser batteriebetriebene Rauchmelder. *Brandmeldeanlagen*

### 7.1.5.6 Notrufanlage

Eine Notrufanlage ist nicht vorgesehen. *kein Notrufsystem*

### 7.1.5.7 Sicherheitsbeleuchtung

Für die Fluchtwege der jeweiligen Gewerbeobjekte und für ein eventuelles Mehrfamilienwohnhaus ist im Treppenhaus eine Sicherheitsbeleuchtung über einzelbatteriegestützte Leuchtensysteme vorgesehen. *Sicherheitsbeleuchtung*

### 7.1.5.8 Satellitenempfangsanlage

Eine digitale Satellitenempfangsanlage ist in Form einer Kopfstation nur für die jeweiligen Wohnhäuser vorzusehen. Alle Wohnungen werden mit adäquaten Antennendosen ausgestattet. *Satellitenempfangsanlage*

### 7.1.5.9 Telefonanlage

Eine zentrale Telefonanlage wird nicht vorgesehen. Es wird lediglich die entsprechende Verkabelung vorgenommen, so dass auf Wunsch jedes Gewerbeobjekt und auch jede Wohnung mit Telefon nachgerüstet werden kann.

*keine zentrale  
Telefonanlage*

### 7.1.5.10 Türsprechanlagen

Gesonderte Türsprechanlagen sind nicht vorgesehen, sie wäre vielleicht für ein kommendes Mehrfamilienwohnhaus sinnvoll.

*Türsprech-  
anlage*

### 7.1.5.11 Personenaufzug

Es ist vorerst kein Personenaufzug in den Gebäuden vorgesehen. Er könnte aber jederzeit im Rahmen der Entwurfsplanung nachgerüstet werden. Wenn ein solcher Aufzug noch installiert werden sollte, so ist dieser auf jeden Fall behindertengerecht nach der DIN 18040 und der europäischen Norm EN 81/70 und den jeweiligen Vorschriften des Landes Sachsen-Anhalt zu installieren. Zum Einsatz kommen sollte ein Aufzug mit Zentralantrieb über der Kabine, da diese Aufzüge ohne Unterfahrgang und Überfahrt und auch ohne Aufzugsmaschinenraum auskommen, was erheblich die Baukosten senken hilft.<sup>43</sup>

*vorerst kein  
Aufzug  
vorgesehen*

Der Aufzug muss folgende Mindestanforderungen aufweisen:

*Mindestan-  
forderungen  
für Aufzug*

Aufzug für Rollstuhlfahrer:

- Lichte Kabinengröße (LxBxH): 1,40 x 1,10 x 2,10 m
- Türüberwachung mittels Lichtgitter
- Transport von Rollstuhlfahrern mit einer Begleitperson

### 7.1.5.12 Blitzschutzanlage

Alle Gebäude sind mit einer Blitzschutzanlage nach DIN/VDE auszurüsten. Dabei ist auch ein Fundamenterder vorzusehen.

*Erdung*

### 7.1.5.13 Müllentsorgung

Besondere mülltechnische Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt durch im Außenbereich aufgestellte Müllcontainer, die entsprechend mit Begrünung einzuhausen sind. Es wird hier eine Mindestfläche von 25 m<sup>2</sup> benötigt. Ein weiterer Stellplatz für Abfallcontainer wird in der nördlichen Garage des Garagenkomplexes auf Baufeld 4 eingerichtet.

*Müllent-  
sorgung*

## 7.2 Außenanlagen

*Außen-  
anlagen*

Die Außenanlagen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen, hierbei werden befestigte Flächen und Grünflächen unterschieden.

Gegenüber dem Vorentwurf und dem Entwurf wurde die Verkehrswegeföhrung im Plangebiet entsprechend den Hinweisen der Stellungnahme des Landkreises

*Änderung  
Verkehrs-*

<sup>43</sup> Solche Aufzüge werden z.B. von der HIRO Lift, Hillenkötter + Ronsiek GmbH, Meller Str. 6 in 33613 Bielefeld angeboten. Tel.: 0521 / 96 55 20, info@hirolift.de

Wittenberg verändert<sup>44</sup>. Dies resultiert daraus, dass die Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet, dass die nördliche Ausfahrt aus dem Plangebiet nur für PKW zulässig ist. Daher wurde die ursprüngliche Absicht über diese Ausfahrt auch eine richtungsgesteuerte Ausfahrt für die LKW vorzunehmen, fallengelassen. Nunmehr nutzen die LKW eine Umfahrung um das Baufeld 4 um dann über die südliche Zufahrt von der *Lambsheimer Straße* das Plangebiet wieder zu verlassen. Die notwendigen Wenderadien wurden an Hand der Schleppkurven für dreiachsige LKW geprüft.

*wegeführung  
für LKW*

Die Stellungnahme des FD Kreisstraßen des Landkreises beinhaltet in diesem Zusammenhang auch den Hinweis, dass eine bauliche Öffnung der Kreisstraße (*Lambsheimer Straße*) zur Verlegung von Versorgungsanschlüssen nicht möglich ist. Letzteres ist nur in den Nebenanlagen (Grünflächen bzw. Bankette) möglich. Diese Forderung ist bei der Außenanlagenplanung grundsätzlich mit zu beachten.

*Öffnung der  
Kreisstraße für  
Versorgungs-  
anschlüsse ist  
nicht möglich*

Die z.Zt. vorhandene Flächenbefestigung aus Straßenbeton wird beibehalten. Nur für neue Fußwege ist ein geh- und rollstuhlgeeignetes Pflaster zu verwenden (geschnittenes Material). Neue Stellplätze werden mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau befestigt (Ökopflaster - Fugenabstand 1 bis 3 cm bzw. Beton-Rasengitterplatten). Dabei ist gestalterisch darauf zu achten, dass in den wasser-durchlässigen Befestigungsflächen auch Fußwege mit rollstuhlgeeignetem Pflaster eingelassen werden, damit entsprechend dem altengerechten Wohnen hier auch mit Rollatoren und Rollstühlen gefahren werden kann.

*befestigte  
Flächen*

Das fußläufige Wegesystem ist mit einer Mindestbreite von 1,50 m zu planen. Stellplätze, Zufahrt und Wendehammer sind für Achslasten von 12 t (Bauklasse IV) auszulegen. Es sind entsprechend je Wohnung bis 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz, also insgesamt etwa 25 Stellplätze im Plangebiet zu schaffen. Um einen ausreichenden Fahr- und Rangierraum für PKW zu ermöglichen, müssen folgende Mindestmaße der befestigten Flächen eingehalten werden:<sup>45</sup>

*Stellplätze*

Stellplatz (l:b):	5,00 x 2,50 m
Rangiertiefe hinter Stellplatz:	5,50 m
Kurvenradius (innen)	3,50 m
Wendehammer, Breite nach vorn:	4,00 m
Wendehammer, Breite nach hinten:	4,75 m
Wendehammerlänge, mind.:	12,75 m

*Mindestmaße  
Fahr- und  
Rangierwege  
für PKW*

Die Oberflächen der befestigten Flächen müssen alle rutschticher sowie frost- und tausalzbeständig sein. Aufstellflächen für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind nicht notwendig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht außerdem eine sogenannte Kommunikationsfläche als Sitzplatz vor. Diese sollte überdacht sein. In unmittelbarer Nähe dazu ist noch für Kleinkinder ein Spielplatz einzurichten.

*Gestaltungs-  
elemente*

<sup>44</sup> Landkreis Wittenberg, FD Kreisstraßen; Stellungnahme des FD Kreisstraßen vom 11.10.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 3 „Lambsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft“, Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Griesen.

<sup>45</sup> Siehe Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln; diese Empfehlung wurde 2007 durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06 ersetzt.

Das gesamte Gelände ist einzuzäunen und entlang des Zaunes sind alle vorhandenen Strauchhecken und Gehölze zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Die Wege und Stellplätze werden mit Poller- und Mastleuchten ausgeleuchtet, wobei aus faunistischen Gründen nur LED-Lampen bzw. Lichtsysteme mit orangefarbenen Licht zulässig sind.

*Beleuchtung*

An der westlichen Plangebietsgrenze ist zwischen den Baufeldern 2 und 3 ein Regenwassersammelbecken mit einem Überlauf in eine Rigolfläche vorzusehen. Hier wird das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und etwa ein Drittel der Flächenbefestigungen<sup>46</sup> aufgefangen und über einen Filterschacht einer Rigolfläche zur unterirdischen Versickerung zugeführt.

*Regenwassersammelbecken mit Rigolfläche*

### 7.3 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südliche Zufahrt aus der *Lamsheimer Straße*. Die Zufahrt selbst ist etwa 8 m breit. Wie die angedeuteten Fahrkurven im Vorhaben- und Erschließungsplan beweisen, ist über diese Zufahrt auch die Anfahrt größerer Fahrzeuge, wie z.B. dreiachsige Müllfahrzeuge möglich.

*Zufahrt zum Plangebiet*

Da entgegen der ursprünglichen Planung im Vorentwurf und Entwurf die LKW nicht mehr die nördliche Ausfahrt zur Lamsheimer Straße benutzen dürfen, ist somit kein Richtungsverkehr mehr möglich. Aus diesem Grund wurde die Verkehrsführung im Plangebiet so verändert, dass die LKW auch über die südlichen Zufahrt das Plangebiet wieder verlassen können.

*Zufahrt ist gleichzeitig Ausfahrt für LKW*

In der Nordost-Ecke erhält das Plangebiet eine gesonderte Ausfahrt zur *Lamsheimer Straße*, die nur für PKW genutzt werden darf (siehe auch Kap. 7.2).

*gesonderte Ausfahrt nur für PKW*

Die trinkwasser- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann nur aus dem öffentlichen Netz entsprechend der Tabelle 5 auf Seite 45 erfolgen. Für den trinkwasserseitigen Anschluss ist eine Anschlussleitung DN 50 und für den abwasserseitigen Anschluss eine Leitung DN 200 zu verlegen. Die entsprechenden Anschlusspunkte müssen im Rahmen der Fachplanungen mit den Medienträgern individuell abgestimmt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der geschätzte Trinkwasserbedarf von 100 m<sup>3</sup>/Tag vom Versorgungsträger nicht bereitgestellt werden kann. Es kann nur die Versorgung von 15 bis 20 Wohnungseinheiten und des Baustoffhandels mit Trinkwasser sichergestellt werden. Ein höherer Trinkwasserbedarf kann nur mit Hilfe zusätzlicher Investitionen, die zu Lasten des Erschließungsträgers gehen, realisiert werden.

*Trinkwasser- und Abwasseranschluss*

Auch die elektromäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt aus dem öffentlichen Netz des jeweiligen Versorgungsträgers. Es wird eine überschlagsmäßige Anschlussleistung von 2.335 kVA veranschlagt. Auch hier muss der entsprechende Anschlusspunkt im Rahmen der Fachplanung mit dem Versorgungsunternehmen geklärt werden.

*Elektroanschluss*

<sup>46</sup> Es kann davon ausgegangen werden, dass zwei Drittel der Flächenbefestigung in die Randbereiche oder durch wasserdurchlässige Befestigung entwässert wird.



Für die Beheizung der jeweiligen Gebäude ist der Anschluss der zentralen Heizanlagen an die örtliche Gasversorgung notwendig. Auch hier muss der entsprechende Anschlusspunkt durch das örtliche Versorgungsunternehmen benannt werden. Der überschlägige Wärmebedarf beträgt 200 bis 400 KW.

*Gasanschluss*

Die jeweiligen Gebäude werden im Plangebiet kommunikationsmäßig an Telefon und Internet angeschlossen. Der Anschlusspunkt ist durch die TELEKOM im Rahmen der Fachplanung noch zu benennen. Es werden vorerst etwa 30 individuelle Anschlüsse benötigt.

*Kommunikation*

Die Müllentsorgung der Wohnanlage ist durch das örtliche Entsorgungsunternehmen sicherzustellen. Da das übrige Wohngebiet bereits entsorgungsmäßig angeschlossen ist, dürfte dies kein Problem darstellen. Die Nutzung der Standorte für die Abfallcontainer wurde im Plangebiet um einen weiteren Standort präzisiert. Dabei gilt, dass alle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sich ansiedelnden privaten und gewerblichen Nutzer sich an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen haben. Der anfallende Hausmüll sowie die hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle sind zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

*Müllentsorgung*

Für gewerbespezifische Abfälle, wie z.B. Verpackungsabfälle aus Papier, Pappe, Kunststoff / Leichtverpackungen, Holz u.a., die lt. Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist der Abfallerzeuger selbst verantwortlich. Die Beseitigung hat er über entsprechend zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren, wobei die Verwertung den Vorrang vor der Beseitigung hat.

#### **7.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr**

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt an Hand des DVGW-Arbeitsblattes W 405<sup>47</sup>. Demnach ist in Wohngebieten für Gebäude bis zu drei Vollgeschossen bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf mit einem Volumenstrom von 48 m<sup>3</sup>/h über mindestens zwei Stunden erforderlich. Der Löschwasserbedarf wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung durch den FD Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Wittenberg bestätigt<sup>48</sup>. Ein darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

*Löschwasserbedarf 48 m<sup>3</sup>/h*

Die Löschwasserentnahme ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Für das Plangebiet kann nur der Löschwasserbrunnen in der *Hainichtengasse* genutzt werden. Diese Saugstelle sichert aber auf Grund der Entfernung nur das Baufeld 2 ab. Für die Baufelder 1, 3, 4 und 5 wurden deshalb, im Zusammenhang mit den Feuerwehrstellflächen zwei weitere Löschwasserentnahmestellen festgesetzt.

*Löschwasserentnahme nur aus Löschwasserbrunnen möglich*

<sup>47</sup> Technische Regeln, Arbeits-/Merkblatt W 405, Februar 2008 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.

<sup>48</sup> Landkreis Wittenberg, Stellungnahme des FD Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen vom 11.10.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 3 „Lamsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft“, Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Griesen.

So befindet sich eine Entnahmestelle am Regenwassersammelbecken, der hier als Löschwasserteich mit zu nutzen ist. Eine weitere Entnahmestelle ist als Löschwassersaugstelle eines Flachspiegelbrunnens an der Südwestecke des Baufeldes 1 gedacht.

Da die jeweiligen Gebäude im Plangebiet über 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, sind für die Feuerwehr Zufahrten notwendig. Die geplante Zu- und Ausfahrt für LKW aus bzw. zur *Lambsheimer Straße* ermöglicht, sowohl von der Breite als auch von den Kurvenradien her, das ungehinderte passieren von zwei- und dreiachsigen Feuerwehrfahrzeugen.

Weitere Aussagen hierzu sind einem künftigen Brandschutzkonzept und den dazugehörigen Feuerwehrplänen zu entnehmen. Beide Dokumente sind im Zusammenhang mit der weiteren Beantragung von Baugenehmigungen einzureichen. Das entsprechende Brandschutzkonzept ist nach der vfdb-Richtlinie<sup>49</sup> sowie der zugehörige Feuerwehrplan nach DIN 14095<sup>50</sup> auszuarbeiten und mit der Kreisbrandbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

*Brandschutz-  
konzept*

## 7.5 Grünordnung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Letzterer liegen folgende Grundprinzipien zu Grunde.

*Grundprinzipien  
der Grünordnung*

- Anpflanzung einer 3 m breiten Strauchhecke entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze aus einheimischen Feldgehölzen.
- Anlage einer Vogelschutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen auf einer Fläche von 278 m<sup>2</sup>.
- Anlage eines Echsenbiotops auf einer Fläche von 75 m<sup>2</sup>.
- Neuanpflanzung von 26 großkronigen Laubbäumen aus einheimischen Arten lt. Pflanzlisten.
- Anlage von einer Hochstaudenflur auf einer Rigolfläche von 126 m<sup>2</sup>.
- Spezifische Ansaat von Wiesenflächen mit Wildblumeneinsatz auf einer Fläche von 306 m<sup>2</sup> und ihre extensive Pflege.
- Flächen mit „Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Geschlossene Heckenpflanzungen sind nur an der Innenseite der Einzäunung vorzunehmen.
- Anlage eines Regenwassersammelbeckens für die Aufnahme unverschmutzter Niederschlagswässer der Dach- und ausgewählter Freiflächen mit Überleitung in eine unterirdische Rigolfläche zur Versickerung.

<sup>49</sup> vfdb-Richtlinie 01/01:2005; Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes e.V., Postfach 1231 in 48338 Altenberge

<sup>50</sup> DIN 14095; Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen (2007-05), Ersatz für DIN 14095 (1998-08).

- Perspektivische Anlage von Hausgärten im Baufeld 2 bei dortigen Neubau von Einfamilien- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern.

Laut Umweltbericht ist eine besondere **Kompensation** der Eingriffe außerhalb des Plangebietes nicht notwendig. Fast ein Drittel der Planbereichsfläche werden als Grünflächen festgesetzt. Gerade auch die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises<sup>51</sup> und der Biosphärenreservatsverwaltung<sup>15</sup> bestätigen, dass der Standort durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen städtebaulich aufgewertet wird. Die textlichen Festsetzungen zu den naturschutzfachlichen Aspekten, wie Kompensationsmaßnahmen als auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen.

*Kompensation  
des Eingriffs  
ist außerhalb  
des Plangebiets  
nicht notwendig*

## 8. Begründung der einzelnen Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Für das Plangebiet ist ein besonderes Wohngebiet nach § 4a Abs. 1 u. 2 BauNVO<sup>1</sup> festgesetzt. Damit ist die Zulässigkeit der baulichen Anlagen auf Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt. Die im Absatz 3 des § 4 a BauNVO genannten Ausnahmen, wie zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht zugelassen. Damit ist die Ansiedlung anderer, nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, wie z.B. des Dienstleistungsbereiches oder freischaffender Berufe möglich. Die 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. Die textlichen Festsetzungen schließen außerdem alle im Anhang 1 des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt<sup>7</sup> aufgeführten Betriebe und Anlagen aus.

*besonderes  
Wohngebiet (WB)*

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 8.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden für die jeweiligen Baufelder keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen vorgegeben. Vielmehr wird die maximale Gebäudegrundfläche

*keine GRZ  
vorgegeben*

<sup>51</sup> Landkreis Wittenberg, Stellungnahme des FD Umwelt – Untere Naturschutzbehörde vom 11.10.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 3 „Lamsheimer Straße – Integrative Gemeinschaft“, Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Griesen.

<sup>15</sup> Ebenda, Seite 20.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 8.

<sup>7</sup> Ebenda, Seite 13.

vorgegeben. Dabei besteht die Möglichkeit, dass diese Fläche durch Garagen und Nebenanlagen mit max. 20 % überschritten werden darf. Dies entspricht den Festsetzungen des § 14 BauNVO<sup>1</sup>.

### 8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in den Nutzungsschablonen mit der Vorgabe einer Trauf- und Firsthöhe vorgegeben. Damit richtet sich die Höhe der baulichen Anlagen nach der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit soll erreicht werden, dass neue Gebäude im Plangebiet nicht dominierend im Ortsbild von *Wörlitz* werden.

*Trauf- und  
Firsthöhen*

Der Höhenbezug für die Trauf- und Firsthöhen wurde dabei auf einen Höhenfestpunkt mit 61,82 m über NHN abgestellt. Als entsprechende Reverenzhöhe wurde der Kanaldeckel auf der rechten Seite der südlichen Zufahrt zum Plangebiet von der *Lamsheimer Straße* definiert. Letzterer ist in den Planzeichnungen auch so dokumentiert.

*Höhenfest-  
punkt mit  
61,82 m ü.NHN*

### 8.3 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen, die das sogenannte Baufeld umringt, gekennzeichnet. Damit ist das Areal vorgegeben, in dem die Errichtung neuer bzw. auch der Umbau vorhandener Gebäude zulässig ist.

*Baugrenzen*

### 8.4 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Es sind im Plangebiet z.Zt. keine Versorgungsleitungen fremder Medienträger bekannt. Die Elektro- und Kommunikationskabel zu den jeweiligen Gebäuden sind in den Randbereichen der befestigten Straßen und Wege zu verlegen.

*z.Zt. keine  
Leitungen  
bekannt*

Bei der Anlage von Leitungsgräben ist darauf zu achten, dass das anfallende Bodensubstrat entsprechend der natürlichen Horizontfolge abzulegen ist und nach Verlegung analog unter Verdichtung wieder einzubauen ist. Die Regelungen der §§ 1 und 2 Abs. 3 BBodSchG sind zu beachten<sup>52</sup>.

*Leitungs-  
gräben*

### 8.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die *Lamsheimer Straße* über eine südliche Zu- und Ausfahrt. Letztere sind von der Breite und den Kurvenradien so angelegt, dass dreiaxlige Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Ein zweiter, nördlicher Anschluss des Plangebiets an die *Lamsheimer Straße* darf nur als Ausfahrt für PKW genutzt werden.

*Verkehrs-  
mäßige  
Erschließung*

<sup>52</sup> Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

## **8.6 Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1, Nr. 10, 14, 20, 25 und 26 BauGB)

### **8.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es hat aber auf Grund seiner geomorphologischen Struktur einen hohen Grundwasserstand von etwa 1,5 m unter Geländeoberfläche. Angaben zur Schwankungsbreite des Grundwasserspiegels liegen z.Zt. nicht vor. Dies ist einem späteren hydrogeologischen Gutachten vorbehalten, welches im Rahmen der fachspezifischen Erschließungsplanung einzuholen ist.

*kein Wasser-  
schutzgebiet*

Das Planungsprinzip des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser von etwa zwei Drittel der Verkehrsflächen und Wege wird in den Randbereichen der Versickerung zugeführt. Neue Verkehrsflächen, wie z.B. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausgenommen davon sind Fußwege, die aus Gründen der altersgerechten Begehbarkeit nur mit geschnittenem Pflaster zu befestigen sind.

*Versicker-  
ungsprinzip*

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachentwässerungen und von etwa einem Drittel der Verkehrswege wird einem Regenwassersammelbecken zugeführt. Von hier aus gelangt das Niederschlagswasser über einen Filterschacht in eine Rigolfläche zur Versickerung.

In einer Grobeinschätzung zur Regenwasserversickerung wurde die Versickerungsrate für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechnerisch ermittelt<sup>53</sup>. Für die Versickerung des Regenwassers werden BIRCO-Rigolentunnel<sup>54</sup> eingesetzt, die auch bei hohen Grundwasserständen sicher funktionieren (Abb. 18). Die Grobeinschätzung ergab, dass zwei Stück Rigoltunnel in der Länge von je 39 m ausreichen. Zur Vermeidung von Sedimentation wird der Versickerungsanlage noch ein Sedimentations-tunnel (Isolator Row) vorgeschaltet.

Das Planungsprinzip zur Regenwasserableitung stellt klar, dass nur die örtliche Versickerung erfolgen kann. Dies ist dadurch begründet, weil das anfallende Niederschlagswasser nur atmosphärische Verunreinigungen und keinerlei zusätzliche Belastungen aus Lager- bzw. Produktionsprozessen enthält. Damit wird der wasserführende Grundwasserhorizont nicht durch punktuelle Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört.

*keine Verun-  
reinigungen  
des Nieder-  
schlagswassers*

Das hier vorgestellte Planungsprinzip zur Regenwasserableitung ist noch auf der Grundlage eines im Rahmen der fachspezifischen Erschließungsplanung einzuholenden hydrogeologischen Gutachtens nachzuweisen. Es

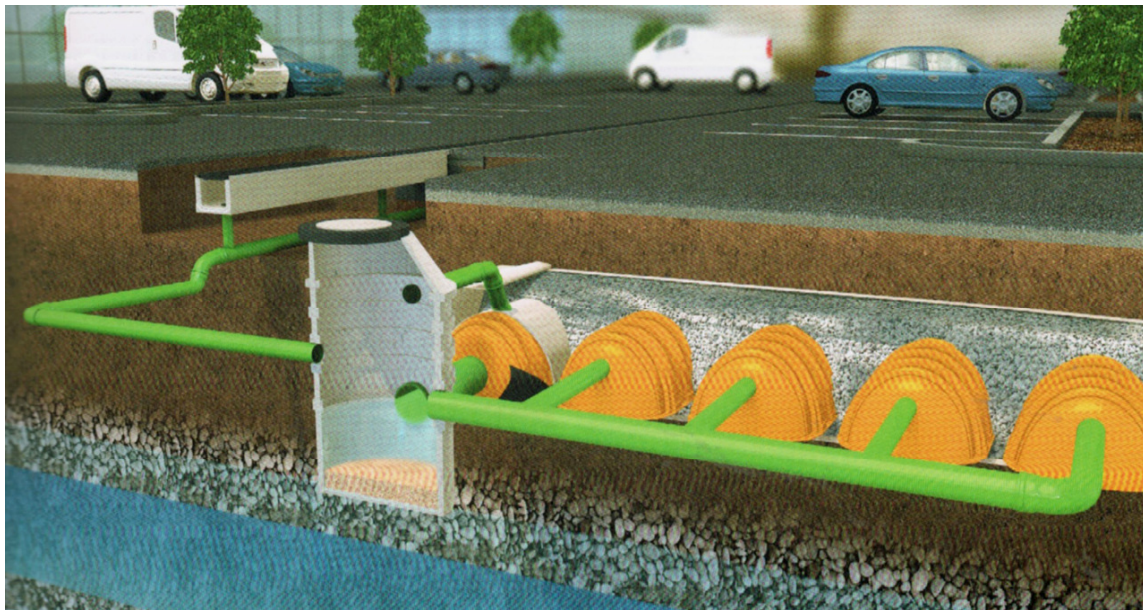
*fachspezifische  
Erschließungs-  
planung*

<sup>53</sup> Anlage 2: Grobeinschätzung zur Regenwasserversickerung – Objekt Lambsheimer Straße in 06786 Oranienbaum-Wörlitz; RIK Kontakt Office Wolgast, Bearb.: Dipl.-Ing. H. Frieder Sack, Hufelandstraße 21 in 17438 Wolgast, Tel.: 03836 / 23 33 81.

<sup>54</sup> BIRCO GmbH, Herrenpfädel 142 in 76532 Baden-Baden, Tel.: 07221 / 5003-0, info@birco.de



ist zusammen mit der Fachplanung zur Regenwasserableitung bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)<sup>55</sup> durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.



**Abb. 18:** Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand und mit dauerhafter Schwerlastbefahrung. Letztere entfällt auf dem geplanten Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.  
(Quelle: BIRCO).

Sollten während der Bautätigkeit besondere Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Hierzu ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

*Wasserhaltungs-  
maßnahmen sind  
erlaubnispflichtig*

Erdaufschlüsse, die sich auf Grund ihrer Tiefe, unmittel- bzw. auch mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

*tiefe Erdauf-  
schlüsse*

Es sei aber in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Einhaltung der Bestimmungen für Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. auch Erdaufschlüsse nicht den Bauherren von seiner Haftung für die Änderung der Beschaffenheit des Wassers (§ 89 WHG) oder einer Haftung aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften entbinden.

*Haftung des  
Bauherren*

<sup>55</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

### 8.6.2 Geländeregulierungen

Die Festsetzung, dass Geländeregulierungen nicht statthaft sind, resultiert aus dem Umstand, dass das Gelände von seinen Höhenverhältnissen keine Notwendigkeit dazu erkennen lässt. Das Gelände ist eben, es fällt nur geringfügig nach Norden um ca. 90 cm und die lassen sich höhenmäßig über die Verkehrswege ausgleichen.

*Geländeregulierungen sind nicht notwendig*

### 8.6.3 Grünordnungsplanung

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

*Kompensation des Eingriffs ist außerhalb des Plangebietes nicht notwendig*

Die Grünordnungsplanung ist von vornherein so angelegt, dass sie durch eine intensive Durchgrünung das Plangebiet städtebaulich auflockert und damit perspektivisch dem in der denkmalpflegerischen Zielstellung<sup>20</sup> zu Recht kritisierten städtebaulichen Missstand entgegenwirkt.

Die Pflanzliste wird nur für Pflanzbindungen im Plangebiet vorgegeben. Alle übrigen zur Verfügung stehenden Freiräume können gärtnerisch frei gestaltet werden. Es sollte aber darauf geachtet werden, dass keine giftigen Gehölze, wie z.B. beliebte Eibe (*Taxus baccata*) oder aber auch flachwurzelnde Sträucher, wie z.B. Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) angepflanzt werden, da diese durch Pflasterhebungen letzteres zerstören.

*Pflanzliste nur für Pflanzbindungen im Plangebiet*

### 8.6.4 Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als sonstige örtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Eine besondere bauordnungsrechtliche Regelung wäre die Festsetzung, dass zur Außenbeleuchtung nur Energiesparleuchten mit orangefarbenem Lichtspektrum eingesetzt werden dürfen. Dies ist aus Gründen des Faunenschutzes notwendig. Dies gilt nicht für LED-Leuchten, da diese von sich aus faunenneutral wirken.

*Lichtspektrum*

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einzäunung erscheinen bauordnungsrechtlich sinnvoll, um einem gewissen „Wildwuchs“ bei den Einzäunungen entgegen zu wirken. Die Art der Ausführung entspricht hier auch den meisten Einzäunungen in der Umgebung des Plangebietes. Auch erscheint der Bodenabstand von 15 cm aus Gründen der Biotopvernetzung angemessen. Damit können Kleintiere problemlos hindurchschlüpfen.

*Einzäunung*

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wie z.B. zur baulichen Gestaltung der Fassaden und Dächer, sollen gewissen Wildwuchs entgegen wirken. Sie ermöglichen dem Bauherren aber dennoch ausreichende Spielräume in der Gestaltung.

*besondere Gestaltungsprinzipien*

<sup>20</sup> Ebenda, Seite 23.

## 8.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme bezieht sich momentan nur auf bekannte Medientrassen der Trinkwasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Elektroversorgung. Die entsprechenden Trassen wurden in die Planzeichnung eingestellt.

*Medientrassen*

## 9. Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

### 9.1 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz

Die Tabelle 6 gibt einen Überblick über die Struktur und den Umfang der geplanten Flächenfestsetzungen, so wie sie sich als Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt. Wie die Tabelle 6 zeigt, sind rd. 32,0 % des Planbereiches als festgesetzte Grünfläche zu werten.

*Flächenbilanz*

**Tabelle 6:** Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

*Tabelle 6*

Flächenart	dav. Fläche in Baufeldern  m <sup>2</sup>	dav. Fläche außerhalb des Baufeldes  m <sup>2</sup>	dav. Fläche als Grün- fläche gewertet  m <sup>2</sup>	Fläche insgesamt  m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche einschl. Terrassen	4.194			4.194
Strauchhecke aus heimischen Arten		759	759	759
Vogelschutzpflanzung aus heimischen Arten		278	278	278
Regenwasserbecken als anthropog. Gewässer		85		85
Hochstaudenflur hier auf Rigolflächen		126	126	126
Wiesenansaat mit Wildblumeneinsaat		306	306	306
Echsenbiotop Lesesteinhaufen		75	75	75
Sonstige Grünanlagen Zierbeete		1.047	1.047	1.047
Hausgärten Ziergärten	650		650	650
Betonstraße und Plätze		2.512		2.512
<b>Planbereichsfläche insgesamt:</b>	<b>4.844</b>	<b>5.188</b>	<b>3.241</b>	<b>10.032</b>
in Prozent	48,3 %	51,7 %	32,3 %	100 %

## 9.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert dargestellt. Er ist Teil der Begründung, wird aber als eigenständiger Bericht geführt.

*Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung*

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auf Grund des Umfangs der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen, besondere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht notwendig sind. Es wird aber an dieser Stelle bereits darauf verwiesen, dass in diesem Zusammenhang das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht, insbesondere der § 19 sowie die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten sind. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

*Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes nicht notwendig*

## 9.3 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles *Wörlitz* ist von der Maßnahme in keiner Weise betroffen. Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche ist in der Ortslage bereits als Bebauung des ehemaligen Stützpunktes der LPG Wörlitz immer vorhanden gewesen. Durch den Bebauungsplan erfährt diese Fläche eine städtebauliche Aufwertung.

*keine Auswirkungen auf Siedlungsentwicklung*

## 9.4. Belange des Verkehrswesens - Verkehrerschließung und Verkehrsaufkommen

Die Zufahrt zum Plangebiet besteht jetzt schon über *Lambsheimer Straße*. Daraus ergeben sich hinsichtlich der Verkehrerschließung keine zusätzlichen Forderungen.

*keine Forderungen zur Verkehrerschließung*

Auch wird das Vorhaben zu keiner nennenswerten Vergrößerung des Verkehrsaufkommens führen. Die anzusiedelnden Gewerbe, wie der Baustoffhandel des Vorhabenträgers, und die künftigen Bewohner der Wohnungen, werden gegenüber der ursprünglichen Nutzung des ehemaligen Technikstützpunktes der LPG kaum zu einer Zunahme des Verkehrs führen.

*Vorhaben wird zu keiner Zunahme des Verkehrs führen*

Bezüglich notwendiger Bauarbeiten an öffentlichen Straßen, Wegen (auch Geh- und Radwege) bzw. der zugehörigen Straßengräben und Böschungen, haben die verantwortlichen Baubetriebe rechtzeitig (mind. vier Wochen vorher) einen Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung<sup>56</sup> zu stellen.

*Verkehrsraumeinschränkung*

Die bauliche Änderung bzw. auch die Gestaltung neuer Zufahrten, die an öffentliche Verkehrsflächen anbinden, sind rechtzeitig (mind. vier Wochen vorher) mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Dies betrifft im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes nur die Anbindung der nördlichen Ausfahrt an die *Lambsheimer Straße*.

*Zu- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen*

<sup>56</sup> Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 06. März 2013 (BGBl. I Nr. 12 S. 367), zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3549).

## 9.5 Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen

Da Erholungsfunktionen bzw. auch freizeitrelevante Elemente im Plan-  
gebiet nicht gegeben sind, werden hier auch keine zusätzlichen Auswir-  
kungen zu verzeichnen sein. Auch die eventuelle Zunahme des Verkehrs-  
lärms durch neu hinzukommende PKW der künftigen Wohnungsinhaber  
wird keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld des Wohngebietes  
haben. Der maßgebende Verkehrslärm der nahen *Lamsheimer Straße*  
als durchgehende Kreisstraße wird sich in der Höhe nicht verändern.

*keine  
negativen  
Auswirkungen auf  
die Gesundheit  
des Menschen*

Bei den in Betracht kommenden gewerblichen Nutzungen handelt es  
sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen  
im Sinne der §§ 22 ff. des Bundesimmissionsschutzgesetzes<sup>57</sup>. Zuständig  
für die Belange des Immissionsschutzes ist in diesem Fall die untere  
Immissionsschutzbehörde, die die jeweiligen Genehmigungsverfahren  
im Zuge der Bauantragsverfahren zu prüfen hat.

*Klärung weiterer  
immissionsschutz-  
rechtlicher Fragen  
über Baugenehmi-  
gungsverfahren*

Das Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt verweist in seiner  
Stellungnahme darauf, dass alle weiteren immissionsschutz-, wasser-, und  
abfallrechtlichen Fragen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen  
sind<sup>58</sup>. Dies betrifft auch die Erlaubnis zum Betrieb von überwachungs-  
pflichtigen Anlagen nach § 34 des Produktsicherheitsgesetzes<sup>59</sup>. Ebenso  
wird in diesem Zusammenhang auf die Notwendigkeit der Gestellung eines  
Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinators (SiGeKo) nach den §§ 2  
und 3 der Baustellenverordnung verwiesen. Dieser ist für Planung und  
Ausführung der jeweiligen Bauprojekte nach Baustellenverordnung  
vorgeschrieben<sup>60</sup>.

*Problematik  
überwachungs-  
pflichtiger Anlagen*

## 9.6 Belange der Energieversorgung

Im vorliegenden Fall ist die Versorgung des Vorhabens mit Elektroenergie  
bedeutungsvoll. Das zuständige Energieversorgungsunternehmen muss  
zur Absicherung des Plangebietes perspektivisch wahrscheinlich einen  
neuen Energieanschluss für etwa 2.335 kVA bereitstellen. Der angegebene  
Wert ist ein vorübergehender Richtwert, der sich noch durch die technische  
Detailplanung verändern kann.

*Absicherung  
der Energie-  
versorgung*

<sup>57</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche,  
Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des  
Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

<sup>58</sup> Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Dez. 54, Gewerbeaufsicht Ost, Kühnauer Straße 70  
06846 Dessau-Rosslau; Stellungnahme vom 12.09.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des  
Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 3 in Oranienbau, OT Griesen „Lamsheimer Straße –  
Integrative Gemeinschaft“.

<sup>59</sup> Gesetz über die Bereitstellung von Produkten auf dem Markt (Produktsicherheitsgesetz – ProdSG)  
vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178, 2179; 2012 I S. 131), zuletzt geändert durch Artikel 435 der  
Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

<sup>60</sup> Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV)  
vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283, zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 27. Juni 2017  
(BGBl. I S. 1966).



## 9.7 Belange der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung

Die Belange der Wasserversorgung bzw. auch der Abwasserbeseitigung werden durch das Vorhaben nur hinsichtlich der Bereitstellung des benötigten Trinkwassers und der Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers berührt (siehe hierzu Tabelle 5).

*Absicherung  
Trink- und  
Abwasser*

## 9.8 Belange der Gasversorgung

Die Belange der Gasversorgung werden durch das Vorhaben nur bezüglich der Bereitstellung eines zentralen Gasanschlusses für das Plangebiet berührt. Der Gasanschluss muss den Wärmebedarf der Gebäudes einschließlich Warmwasserbedarf in Höhe von 200 bis 400 KW absichern. Durch die technische Detailplanung muss noch der notwendige Gasanschluss dimensioniert werden.

*Absicherung  
Gasanschluss  
für Zentral-  
heizung*

## 9.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Da das Plangebiet weder eine landwirtschaftlich oder aber forstwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt, werden auch keine Belange der Land- und Forstwirtschaft berührt. Eine weitere Beteiligung am Aufstellungsverfahren ist nur notwendig, wenn die Planung inhaltlich geändert wird.

*keine Belange  
der Land- und  
Forstwirtschaft  
betroffen*

Bei der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass die Neuanpflanzungen im ausreichenden Abstand zum Feldrand erfolgen. Die Hecken und Baumkronen dürfen nicht in die Ackerflächen hineinwachsen.

*Abstände zu  
Ackerflächen bei  
Neupflanzungen  
beachten*

## 9.10 Belange der Bodenordnung

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Die betreffenden Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet ist nicht vom Flurneuordnungsverfahren bzw. dem Flurbereinigungsgesetz betroffen. Es sind keine Anträge für den ländlichen Wegebau anhängig. Auch gibt es für das Plangebiet aus Sicht des Programms der Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände

*keine Boden-  
ordnungsver-  
fahren notwendig*

## 9.11 Belange der Geologie und des Bergbaus

Für das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe wird darauf hingewiesen, dass für eventuell geplante Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen im Plangebiet nach den §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes<sup>61</sup> eine Anzeigepflicht besteht. Dies ist unter Umständen bei der Anfertigung von Baugrund- bzw. hydrogeologischen Gutachten zu berücksichtigen.

*Anzeigepflicht  
für Bohrungen*

<sup>61</sup> Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) vom 04. Dezember 1934 in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I, S. 2992) geändert wurde.

Ansonsten werden von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine bergbaulichen Arbeiten oder Planungen berührt. Geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht zu erwarten.

### 9.12 Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes

Es wird bereits jetzt schon vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche Erkundungspegel des Landesmessnetzes im Grund- und Oberflächenwasser sowie lokale Messstellen anderer Betreiber zu beachten sind. Solche Erkundungspegel bzw. auch Messstellen sind im Plangebiet z.Zt. aber nicht vorhanden.

*Erkundungs-  
und Messpegel*

Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer die Errichtung und den Betrieb solcher Messstellen sowie Probebohrungen nach § 91 WHG zu dulden hat.

*Duldung von  
Probebohrungen  
und Messstellen*

Die Regionale Planungsgemeinschaft und die untere Wasserbehörde weisen lt. Hochwassergefahrenkarte auf die ermittelte Anschlaglinie HQ<sub>200</sub><sup>62</sup> hin. Demnach ist davon auszugehen, dass bei einem Abflussereignis HQ<sub>200</sub> das Plangebiet vollständig überschwemmt sein wird. Rechtliche Forderungen ergeben sich daraus aber nicht.

*Hochwassergefahr  
nach Anschlaglinie  
HQ200*

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auf Grund der Hochwassergefahrenlage die Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umfüllen (LAU-Anlagen) und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden (HBV-Anlagen) von wassergefährdenden Stoffen, die in einer Wassergefährdungsklasse (WGK) eingestuft sind, besondere technische Schutzvorkehrungen bedürfen. Übersteigen die WGK in ihrer Menge nachfolgende Größenordnungen, so sind diese der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen:

*besondere  
technische  
Vorkehrungen  
für wasser-  
gefährdende  
Stoffe (WGK)*

WGK 1 > 10.000 l bei Flüssigkeiten bzw.  
auch kg bei Feststoffen (z.B. Düngemittel)

WGK 2 > 1.000 l bei Flüssigkeiten bzw.  
1 kg bei Feststoffen (z.B. Frischöle)

WGK 3 > 100 l bei Flüssigkeiten bzw.  
100 kg bei Feststoffen (z.B. Altöl).

*anzeige-  
pflichtige  
Mengen für  
wassergefähr-  
dende Stoffe*

Einer besonderen Einstellung dieses Hinweises in die Planzeichnung bedarf es nicht, weil dies in einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften des Gewässerschutzes (meist gleichzeitig) geregelt ist.

### 9.13 Belange der Landesvermessung

Im Plangebiet gibt es Grenzmarken, die weder verändert bzw. beschädigt werden dürfen. Wer dennoch solche Grenzmarken verändert oder beschädigt, handelt ordnungswidrig. Die Sicherung solcher Grenzmarken ist durch die

<sup>62</sup> HQ<sub>200</sub>: Überschwemmungs-Anschlaglinie für ein zweihundertjähriges Hochwasser.

jeweiligen Baubetrieben vor Baumaßnahmen zwingend vorgeschrieben, gegebenfalls zerstörte Grenzmarken sind vom Verursacher auf seine Kosten wieder herzustellen. Weitere Einzelheiten hierzu regeln die §§ 1, 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt<sup>63</sup>.

## 10. Kosten für Planung und Rückbau

Die Kosten der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen. Das Vorhaben ist also für die Stadt *Oranienbaum-Wörlitz* kostenneutral. Zum Vorhaben ist ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB abzuschließen. Letzteres ist noch vor dem Satzungsbeschluss notwendig, da ansonsten der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Rechtskraft erhält.

*Kosten im  
Durchführungs-  
vertrag regeln*

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hätte auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB<sup>2</sup> erfolgen können. Dies wurde aber wegen der komplizierten Gemengelage des Denkmalschutzes bezüglich der Lage des Plangebiets im *Dessau-Wörlitzer-Gartenreich* und der Lage im *Biosphärengebiet* fallengelassen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

*beschleunigtes  
B-Planverfahren  
wegen Gemenge-  
lage nicht möglich*

Normalerweise ist im Durchführungsvertrag auch eine eventuelle Rückbauklausel zum Vorhaben mit aufzunehmen. Dieser Passus soll die Stadt sicherstellen, wie im Falle der Insolvenz des Bauherren mit dem Vorhaben zu verfahren ist und wer eventuelle Kosten dafür zu übernehmen hat. Für Wohnanlagen ist aber eine solche Rückbauklausel ungewöhnlich, da diese in der Regel immer noch entsprechend verkauft werden können.

*Rückbau-  
klausel*

## 11. Zusammenfassung

Das Grundstück *Lamsheimer Straße Nr. 4* in *Griesen* ist als ehemaliger Technikstützpunkt der LPG Wörlitz mit den dort vorhandenen Gebäuden, bedingt durch den jahrelangen Leerstand, durch Verschleiß und Verfall gezeichnet. Die Bauherrin hat dieses Grundstück erworben und möchte es durch Rekonstruktions- und Sanierungsmaßnahmen sowie Nutzungsänderungen städtebaulich aufwerten. Es soll ein besonderes Wohngebiet entstehen, wo sowohl Wohnen als auch Gewerbe zulässig sind. Beim Gewerbe wird dabei auf Baustoffhandel orientiert, wobei auch noch andere nicht wesentlich störende Gewerbebezüge denkbar sind. Dabei wird das Wohnen als „Wohnen für Jung und Alt“ in integrativer Gemeinschaft, als „altersgerechtes Quartier“ gesehen, in dem die Bewohner möglichst bis zum Lebensende wohnen können.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil von Wörlitz zu sehen, es ist aber dem Sinne nach dem § 35 BauGB zuzuordnen. Demzufolge muss über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

---

<sup>63</sup> Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510).

<sup>2</sup> Ebenda, Seite 8.

Die Planungen berücksichtigen die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Durch die Lage des Plangebietes im vorhandenen Siedlungsbereich wird auch in keiner Weise der Freiraumverbund gestört. Von besonderer Bedeutung für die Landschaftsgenese ist die Lage des Plangebietes im *Dessau-Wörlitzer Gartenreich (UNESCO Welterbestätte)*.

Zusammenfassend kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotope in der Bewertung ihrer Schutzbedürftigkeit alle als „nicht schutzbedürftig“ einzustufen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist deren Biotopwertigkeit als „gering“ einzuschätzen. Zu dieser Einschätzung kommt auch das fachbiologische Gutachten. Geschützte Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt bzw. der BRD wurden nicht angetroffen.

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile nach den §§ 17 bis 23 NatSchG LSA sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Das Plangebiet befindet sich aber innerhalb der Grenzen des LSG „Mittlere Elbe“, welches auch die Zone III des *Biosphären-Reservats „Mittelbe“* einschließt. Nach den naturschutzrechtlichen Regelungen des Landes Sachsen-Anhalt sind aber Ortslagen vom Wirkungszusammenhang eines LSG ausgeschlossen. Letzteres gilt auch für die Zone III des Biosphären-Reservats. Durch die faktische Lage des Plangebiets in der Ortslage von Wörlitz ist aber keine Konfliktsituation, weder zum LSG noch zum Biosphären-Reservat erkennbar.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden fünf Baufelder angelegt, die nahezu identisch mit den Bestandsgebäuden sind. Diese Baufelder ermöglichen eine großzügige Umnutzung der vorhandenen Gebäude, bei gleichzeitigem Umbau zu Wohnraum. Sie ermöglichen aber auch den Abriss der Bestandsgebäude und den Neubau von entsprechenden Wohnhäusern.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Auf Grund der Vielzahl der Grünordnungsmaßnahmen ist eine besondere Kompensation der Eingriffe außerhalb des Plangebietes nicht notwendig. Rund 32 % des Planbereiches sind als Grünfläche festgesetzt.

Die Kosten der Planung werden vom Vorhabensträger übernommen. Das Vorhaben ist also für die Stadt *Oranienbaum-Wörlitz* kostenneutral. Zum Vorhaben ist ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist die Voraussetzung dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan letzten Endes seine Rechtskraft erhält.

## Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauZVO	Bauplanungs- und Zulassungsverordnung
BauGB-MaßnG	Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
BauO LSA	Landesbauordnung Sachsen-Anhalt
DE-Plan	Dorferneuerungsplan
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitate
GRZ	Grundflächenzahl
GSG	Großschutzgebiet, umfasst Naturparks und Biosphärenreservate
HN	Höhenangabe: Meter über Höhennull; (galt nur für die Neuen Länder und Ostberlin), Bezug auf Pegel Kronstadt.
KES	Klarstellungs- und Abrundungssatzung
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft, früher (DDR) – Landwirtschaftliche-Produktions-Genossenschaft
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LAU	Landesamt für Umweltschutz
MMK	Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkennzeichnung
NHN	Höhenangabe: Normalhöhennull; Meter über Normalnull, gilt jetzt für Deutschland, Bezug auf Pegel Amsterdam.
NSG	Naturschutzgebiet
PV-Anlage	Photovoltaik-Anlage
ROG	Raumordnungsgesetz
SPA	engl.: Special Protection Areas; steht für Europäisches Vogelschutzgebiet