

Begründung
zur Innenbereichssatzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Kakau
in der Fassung vom 02.02.2022

STADT ORANIENBAUM - WÖRLITZ
OT KAKAU
INNENBEREICHSSATZUNG
2. ÄNDERUNG

gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

BEKANNTMACHUNG

02.02.2022

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	3
2.	PLANUNGS- UND UMWELTRECHT	4
3.	BEGRÜNDUNG	5
3.1	Aktueller Zustand	5
3.2	Satzungsziele und -inhalte	6
3.3	Natur und Landschaft	9
4.	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	17
5.	VERFAHRENSVERMERK	19

Begründung zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung Kakau über die Klärstellung und Einbeziehung einer Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kakau der Stadt Oranienbaum-Wörlitz (Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) - Landkreis Wittenberg

1. ALLGEMEINES / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Mit der vorliegenden 2. Änderung der Innenbereichssatzung Kakau wird für einen Teilbereich im Westen von Kakau, einem Ortsteil der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles neu festgesetzt.

Kakau, im sog. Wörlitzer Winkel gelegen, ist ein Ortsteil im südöstlichen Bereich der Stadt Oranienbaum-Wörlitz des Landkreises Wittenberg. Es ist ein kleiner, von Feldfluren umgebener Ort. Kakau ist über die Landesstraße 131 (L 131) sowie über die in 2,5 km Entfernung in Oranienbaum-Wörlitz verlaufende Bundesstraße 107 (B 107) an das klassifizierte Straßennetz angebunden und hat in 10 km Entfernung Anschluss (Anschlussstelle Dessau-Ost) an die Bundesautobahn 9 (A 9) Berlin - München. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Radis (Bahnstrecke Wittenberg - Bitterfeld) und in Wörlitz (Bahnstrecke Dessau - Wörlitz).

Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)¹ sowie der hierauf aufbauende Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)². Der REP A-B-W 2018 besitzt die Planungsinhalte Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Mit Rechtskraft des REP A-B-W 2018 ersetzt dieser gemeinsam mit dem Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)³ den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg von 2005.

Der Ortsteil Kakau der Stadt Oranienbaum-Wörlitz befindet sich zentral gelegen zwischen dem Oberzentrum Dessau-Roßlau und dem Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg. Entsprechend dem STP DV befindet sich der Ortsteil Kakau mittig zwischen den Grundzentren Coswig, Gräfenhainichen und Kemberg. Er wird demnach ohne Zentralörtlichkeit, mit Lage im ländlichen Raum entlang einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer- sowie Bundes- und Landesbedeutung bestimmt.

Gemäß LEP 2010 LSA, Ziel Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Demnach gehört der Ortsteil Kakau zum ländlichen Raum Sachsen-Anhalts. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011

² Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

³ Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 23.06.2014, in Kraft seit 26.07.2014

Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern und zu schaffen (Z 15 LEP 2010 LSA, Kap. 1.4 Ländlicher Raum).

Im REP A-B-W 2018 erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W 2018, aufbauend auf dem LEP 2010 LSA, für den Bereich des Satzungsgebietes bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Elbe" (LEP 2010 LSA Z126; REP A-B-W 4.4.1.2 G9)
- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Gartenreich Dessau-Wörlitz" (LEP 2010 LSA Z147 und G149; REP A-B-W 4.4.2.6 G21)

Zusammenfassend können aus den vorgenannten raumordnerischen Planungsvorgaben keine sich ergebenden, negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung Kakau erkannt werden.

2. PLANUNGS- UND UMWELTRECHT

Kakau besitzt bislang keinen Flächennutzungsplan, jedoch einen Dorferneuerungsplan aus dem Jahre 1997. Mit Blick auf die Entwicklung der Ortslage ist der vorliegende Bereich auf Grund seiner Vornutzung dem Kontext der bebauten Ortslage zu zuordnen. Für den Ortsteil Kakau gibt es eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB, welche 1993 durch das Regierungspräsidium Dessau genehmigt und im Anschluss bekannt gemacht wurde. Die seinerzeit zugrunde gelegte Kartengrundlage einer Flurkarte führt mit Blick auf die Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kakau gegenüber der heute verfügbaren Liegenschaftskarte zu großen Unschärfen. Auch wurden Gebäude nicht vollständig auf der Flurkartengrundlage wiedergegeben, sodass aus heutiger Sicht die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kakau nur sehr bedingt zur Entscheidung hinsichtlich der Frage, wo der Innenbereich endet und der Außenbereich beginnt, herangezogen werden kann.⁴ Auf Grundlage der Innenbereichssatzung Kakau entstand die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Kakau gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, bekannt gemacht am 05.06.2013. Diese umfasst jedoch nicht den hiesigen Geltungsbereich der 2. Änderung.

Bei der Einbeziehungsfläche in vorliegender Satzung handelt es sich nicht um eine Baulücke, da die von Westen, Osten und Süden direkt anschließenden Flächen Grünflächen und zum Teil Landwirtschaftsflächen sind. Zudem befindet sich der Einziehungsbereich in "zweiter Reihe" zur Erschließungsstraße. Somit ist der Bebauungszusammenhang mit den weiteren Bauflächen des Ortes

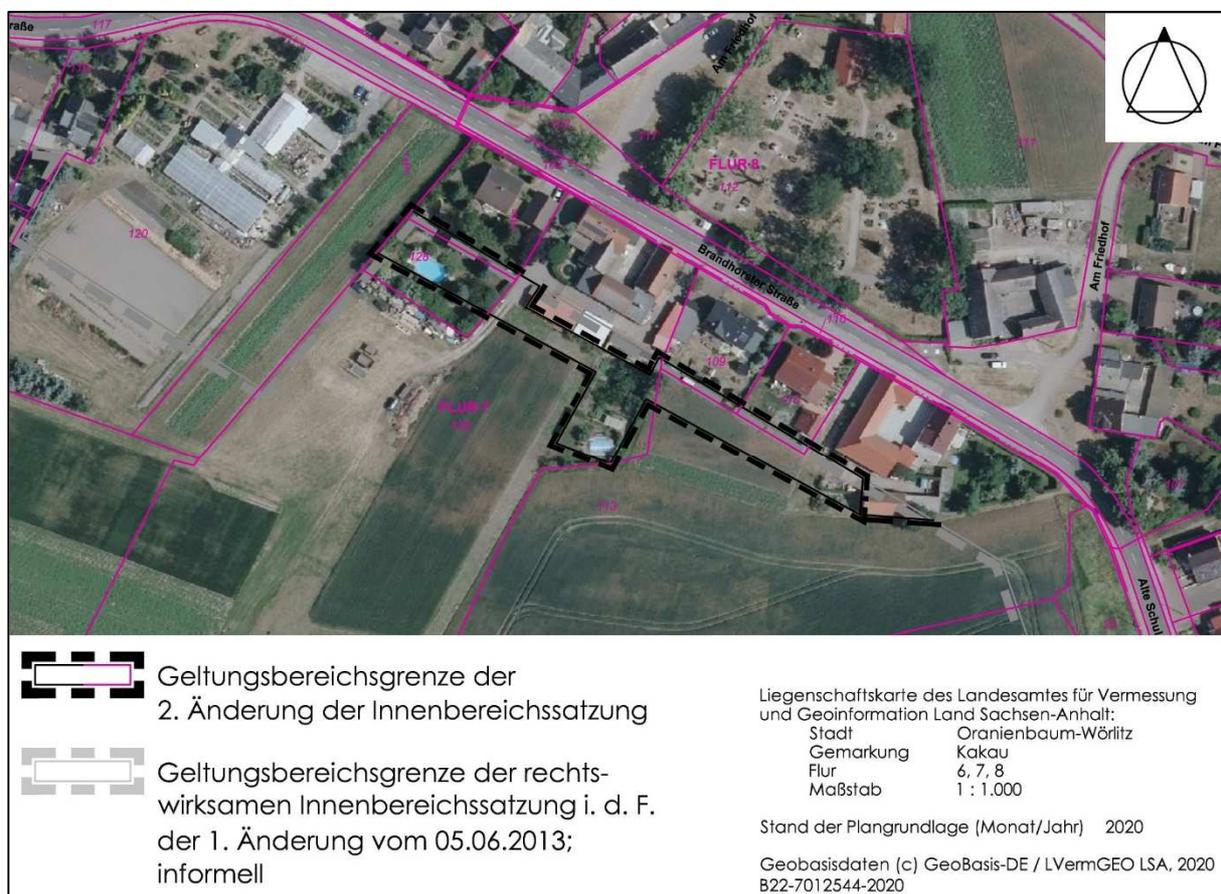
⁴ s. Kapitel 3.2, hier erfolgt eine Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich im Bereich des Flurstücks 113

nicht gegeben und eine Bebauung dieses Teilbereiches gemäß § 34 BauGB nicht möglich.

Die Einbeziehungsfläche ist gegenwärtig den Siedlungsfreiflächen gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Vor dem Hintergrund des sehr geringen räumlichen Umfangs der Einbeziehungsfläche und ihrer Lage ergibt sich hier für die Umweltschutzgüter im Bestand keine erkennbar besondere Bedeutung oder Befindlichkeit. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten sind bisher nicht bekannt. Geschützte Biotop gemäß § 22 NatSchG LSA kommen nicht vor. Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Biosphärenreservat "Mittelerde" und im Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe".

3. BEGRÜNDUNG

3.1 Aktueller Zustand



Gegenwärtig ist der Bereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung, welche Teilbereiche der Flurstücke 5/1, 109, 110, 113, 128 und 129, Flur 7, Gemarkung Kakau umfasst, zu den Grün- bzw. Freiflächen des Ortsteils zu zählen. Es überwiegt hier eine für dörfliche Ortsränder nicht untypisch gewachsene Nutzungsmischung vom Hausgarten bis zur landwirtschaftlichen Anbaufläche, temporären Lagerflächen o. ä.. Die "reinen" Gärten sind meist eingezäunt, zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sowie anteilig mit Hecken einge-

grenzt. Außerdem befinden sich hier Bestandsbebauungen in Form von Schuppen, Gewächshäusern und Nebengelassen sowie zwei Swimmingpools. Teilflächen werden zur Kleintierhaltung genutzt, andere sind mit Rasen und Zierbeeten gestaltet. Die Topografie des Geländes zeigt sich ebenflächig. Das Gelände befindet sich im rückwärtigen Bereich der Bebauung der südlichen Seite der Brandhorster Straße. Im Westen, Süden und Osten schließt die Einbeziehungsfläche überwiegend direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Luftbild gibt einen Eindruck von der aktuellen Situation.

3.2 Satzungsziele und -inhalte

Mit dem Wunsch, im rückwärtigen Bereich der Bebauung der Brandhorster Straße einen Unterstand für landwirtschaftliche Geräte, Heu- und Strohballen sowie Schafe und Pensionspferde, unmittelbar anschließend an die bestehende Bebauung zu errichten, sind die privaten Eigentümer des Flurstückes 129, Flur 7, Gemarkung Kakau an die Stadt Oranienbaum-Wörlitz herangetreten. Der Bitte um Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, wurde durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in öffentlicher Sitzung am 17.08.2021 entsprochen. Die Wahl des Standortes ergibt sich aufgrund der räumlichen Nähe von Teilbereichen der Einbeziehungsfläche zur bereits bestehenden Immobilie der Grundstückseigentümer (Wohn- und Nebengebäude) und der geregelten Eigentumsverhältnisse (Grundstück ist Privateigentum) sowie der optimalen Integrationsmöglichkeit des Vorhabens in die örtlichen Gegebenheiten (Vorprägung). In diesem Zuge ist die Anpassung der Grenze der Innenbereichssatzung an die bestehenden Verhältnisse in diesem sowie dem angrenzenden Teilbereich des Flurstückes 113, Flur 7, Gemarkung Kakau sinnvoll.

So ist es das Ziel der Stadt Oranienbaum-Wörlitz mittels vorliegender Satzung die Klarstellung der Innenbereichssituation der Ortslage mit Blick auf historisch gewachsene dörfliche Struktur, landschaftliche Einbindung und städtebaulich vertretbare Nutzungsoptionen im vorliegenden Planungskontext vorzunehmen und damit die Entwicklungsperspektive der Ortslage in diesem Teilbereich abschließend planungsrechtlich zu klären und für absehbare Zeit angemessen aufzuzeigen.

Die Einbeziehungsfläche schließt im Norden an gemischt genutzte dörfliche Bebauung an, welche vorrangig durch Einfamilienhäuser mit Garagen und Nebengebäuden teilweise in Form von "Wohnhöfen"⁵ und Kleingewerbstandorten geprägt ist. Bereits vorhandene Nebenanlagen befinden sich auf den Flurstücken 128, 129 und 113, Flur 7, Gemarkung Kakau. Mit der o. g. städtebaulichen Zielstellung fügt sich die beabsichtigte sowie weitere Nebennutzungen im Bereich der Einbeziehungsfläche in den Bauungs- und Nutzungszusammenhang der Ortslage ein. So wird hierfür aufgrund der Dorfstruktur des Ortsteils Kakau, im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung gemäß § 34

⁵ ehem. landwirtschaftlich genutzte Hofstellen

Abs. 4 Satz 1 BauGB, durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die gemäß Nr. 3 vorgegebene Option in Anspruch genommen. Für den Anschluss der Einbeziehungsfläche an die östlich anschließenden Baustrukturen erfolgt eine Klarstellung der Abgrenzung des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich. Hier erfolgt die Grenzziehung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Verhältnis zur bestehenden Bausubstanz.

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz legt Wert darauf, dass sich neue Gebäude bzw. Nutzungen gemäß den Regelungen von § 34 Abs. 1 BauGB in ihre unmittelbare Umgebung einfügen. Die angrenzende gemischt genutzte Bebauung des Ortsteiles Kakau ist in ihrer Typik so angelegt, dass eine Mischung aus ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern mit zugehörigen Garagen und Nebengebäuden unterschiedlicher Art vorherrscht. Zum Teil befinden sich im bestehenden Außenbereich weitere Nebenanlagen. Aus dieser räumlichen Prägung heraus fügt sich das geplante Vorhaben, aber fügen sich auch weitere Nebennutzungen, ohne Zweifel nach Art und Maß der baulichen Nutzung in diese (vorgeprägte) Umgebung ein. Dabei ist es der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wesentlich zu betonen, dass Wohnnutzungen permanenter Art sich nicht in den im Zusammenhang bebauten Teil der Ortslage, im vorwiegend rückwärtig zur Brandhorster Straße gelegenen Bereich, einfügen. Wohngebäude befinden sich entsprechend der dörflich geprägten Struktur unmittelbar an den Erschließungsstraßen bzw. im straßennahen Bereich. Rückwärtig gelegene Wohnnutzungen sind nicht siedlungsprägend und daher im vorliegenden Kontext der 2. Änderung nicht zulässig. Eine textliche Festsetzung hierzu regelt diesen Sachverhalt in klarstellender Form.

Teilbereiche der Flurstücke 128 und 129, Flur 7, Gemarkung Kakau werden klarstellend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt. Um der Bestandsgartennutzung Rechnung zu tragen, ist in diesen Bereichen die Anlage von je einem Swimmingpool bis zu einer Größe von 45 m² sowie weiteren Nebenanlagen gem. § 14 (1) bis zu einer Gesamtfläche von 20 m² zulässig. Die Festsetzung dient der Herstellung bauordnungsrechtlich zulässiger Verhältnisse und zielt auf die baurechtliche Legitimation der bereits vorhandenen Pools und Nebenanlagen ab (sog. Auffangfestsetzung). Nadelbäume und Zierkoniferen sind im Bereich der "Hausgärten" sukzessive durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Die Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste durchzuführen. Die Festsetzungen geben den Rahmen vor, um die landschaftliche Prägung im Randbereich von Kakau zu erhalten aber eine flexible Nutzung der Bereiche zu gewährleisten.

Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung hält die Stadt Oranienbaum-Wörlitz für entbehrlich. Hierzu gelten bei einer zukünftigen Grundstücksbebauung das Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die grundstücksbezogene verkehrliche Erschließung ist mit der Brandhorster Straße gesichert und wird über die bereits bestehenden Zufahrten der Grundstücke erfolgen. Die Medienanschlüsse (Elektrizität, Wasser, Abwasser und Tele-

fon) befinden sich im ortsüblichen Standard in der Brandhorster Straße (Flurstück 102 und 110, Flur 8, Gemarkung Kakau). Die Erschließung (Zufahrt und medientechnische Anbindung) der Einbeziehungsfläche erfolgt somit im erforderlichem Umfang vom nordöstlich angrenzenden Straßenverlauf der Brandhorster Straße über die bereits erschlossenen Flurstücke 109 und 110 und Teilbereiche der Flurstücke 129 und 113, Flur 7, Gemarkung Kakau.

Das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird direkt auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Im Rahmen der Vorbereitung von Baumaßnahmen wird über eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes (Baugrunduntersuchung) zu überprüfen sein, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Satzungsgebiet gegeben sind.

Hinweis:

Sollten Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers errichtet werden, ist neben der Durchlässigkeit der anstehenden Schichten der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu berücksichtigen. Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes werden entsprechende standortkonkrete Untersuchungen empfohlen.

Entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Grundlagen ist die Gemeinde verpflichtet den Grundschutz an Löschwasser bereit zu stellen. Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass sie für die Löschwasserversorgung nicht zuständig ist. Die genaue Löschwasserversorgung bzw. Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist im Rahmen des Vollzuges der Satzung zu klären.

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Landkreis Wittenberg veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein. Das Satzungsgebiet kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Im Plangebiet sind der Stadt Oranienbaum - Wörlitz keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlas-

tenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA⁶ zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)⁷ bekannt. Jedoch sind Altlastenflächen in der Umgebung des Plangebietes im Flächennutzungsplan Oranienbaum verzeichnet. Eine unmittelbare Berührung mit Flächen des Plangebietes ergibt sich nicht.

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA⁸ verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Allgemein gilt:

- Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.
- Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ausgeschlossen werden. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

3.3 Natur und Landschaft

Die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich im Ergebnis der vorliegenden Satzung soll dazu führen, dass bisherige Außenbereichsflächen baulich genutzt werden dürfen. Damit werden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. Definition des § 14 BNatSchG – wie des § 6 NatSchG LSA – vorbereitet und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt zum Tragen.

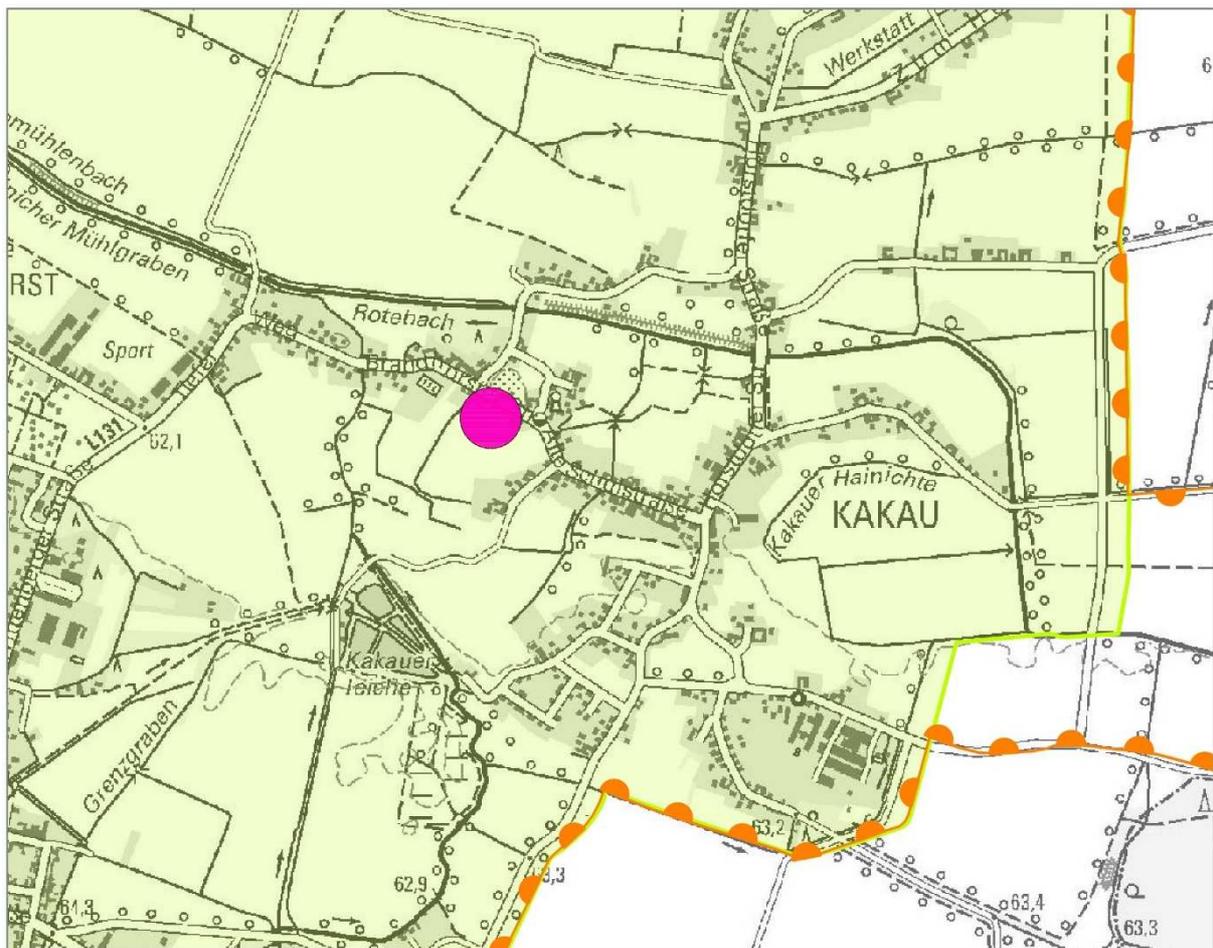
⁶ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

⁷ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

⁸ Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

Voraussetzung für die Aufstellung und Änderungen von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist es, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Ermittlung und Bilanzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt nach dem sog. LSA-Modell (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) zur Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG.

Der Änderungsteil befindet sich zwar in der Zone III des Biosphärenreservates "Mittel Elbe" in Verbindung mit dem LSG "Mittlere Elbe", jedoch sind Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht mehr Bestandteil der bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Naturschutzgesetzes LSA bestehenden Landschaftsschutzgebiete. Vorhaben, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG Anlage 1 oder UVPG LSA unterliegen, werden durch das hiesige Vorhaben erkennbar nicht vorbereitet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, respektive FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.



Planzeichenerklärung



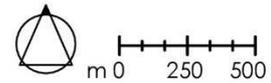
Biosphärenreservat
BR_0004 "Mittellelbe"



Landschaftsschutzgebiet
LSG_0051 "Mittlere Elbe"



Satzungsgebiet



Kartengrundlage:	amtliches Topographisches Landeskartenwerk DTK 10 im Rasterformat des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt
Stadt:	Oranienbaum-Wörlitz
Gemarkung:	Vockerode
Kartenblätter:	4139NO;4140NW;4139SO;4140SW
Maßstab:	1 : 10.000
Stand der Planunterlage (Jahr):	2007/2008/2009/2010
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am:	04.02.2011
Aktenzeichen:	A18-220-2009-7

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG gelten jedoch unmittelbar und sind bei jedem zukünftigen Vorhaben und in jedem Zulassungsverfahren anzuwenden. Bei Vorkommen geschützter Arten muss gemäß § 44a Abs. 1 BNatSchG gewährleistet werden, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population durch Störung, Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. durch Entfernung von Pflanzen oder Beschädigung ihrer Standorte nicht verschlechtert wird. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen und/oder auf die ggf. zu schützende Art ausgerichtete Maßnahmen zur Einhaltung der o. g. Zugriffsverbote müssen vor Durchführung des jeweiligen Projektes als sog. CEF-Maßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG funktionsfähig sichergestellt sein.

Bedingt durch den geringen räumlichen Umfang des zu erwartenden Eingriffs, die bestehenden Vorprägungen und intensiven Nutzungen in der Vergangenheit sowie die Einflüsse durch die nördlich anschließende Bebauung der Brandhorster Straße, die i. S. d. Erheblichkeit über das Plangebiet hinausgehen oder kompensatorisch nicht im Zuge der Bauleitplanung zu bewältigen wären, sind hier nicht zu erwarten.

Aktueller Zustand

Die Biotopausstattung der Einbeziehungsfläche besteht im Wesentlichen aus intensiv genutzten Siedlungsbiotopen, insbesondere (Haus-)Gärten, Grabeland und Anteilen von größeren Landwirtschaftsflächen, die von Kleinstrukturen wie Gehölzstreifen und Gräben gegliedert werden. In ca. 400 m Entfernung nach Süden befinden sich die mit Gehölzen umsäumten Kakauer Teiche, die als Trittssteinbiotope im lokalen Biotopverbund fungieren.

Die Einbeziehungsfläche zeigt eine für dörfliche Ortsränder nicht untypische kleinteilige Mischung verschiedenster gärtnerischer Nutzungen und Gestaltungsformen auf kleinem Raum. Die Gärten sind überwiegend intensiv gestaltet mit Rasen und Zierpflanzen, daneben findet auch dorftypischer Gemüseanbau statt und es existieren einige Obstbäume.

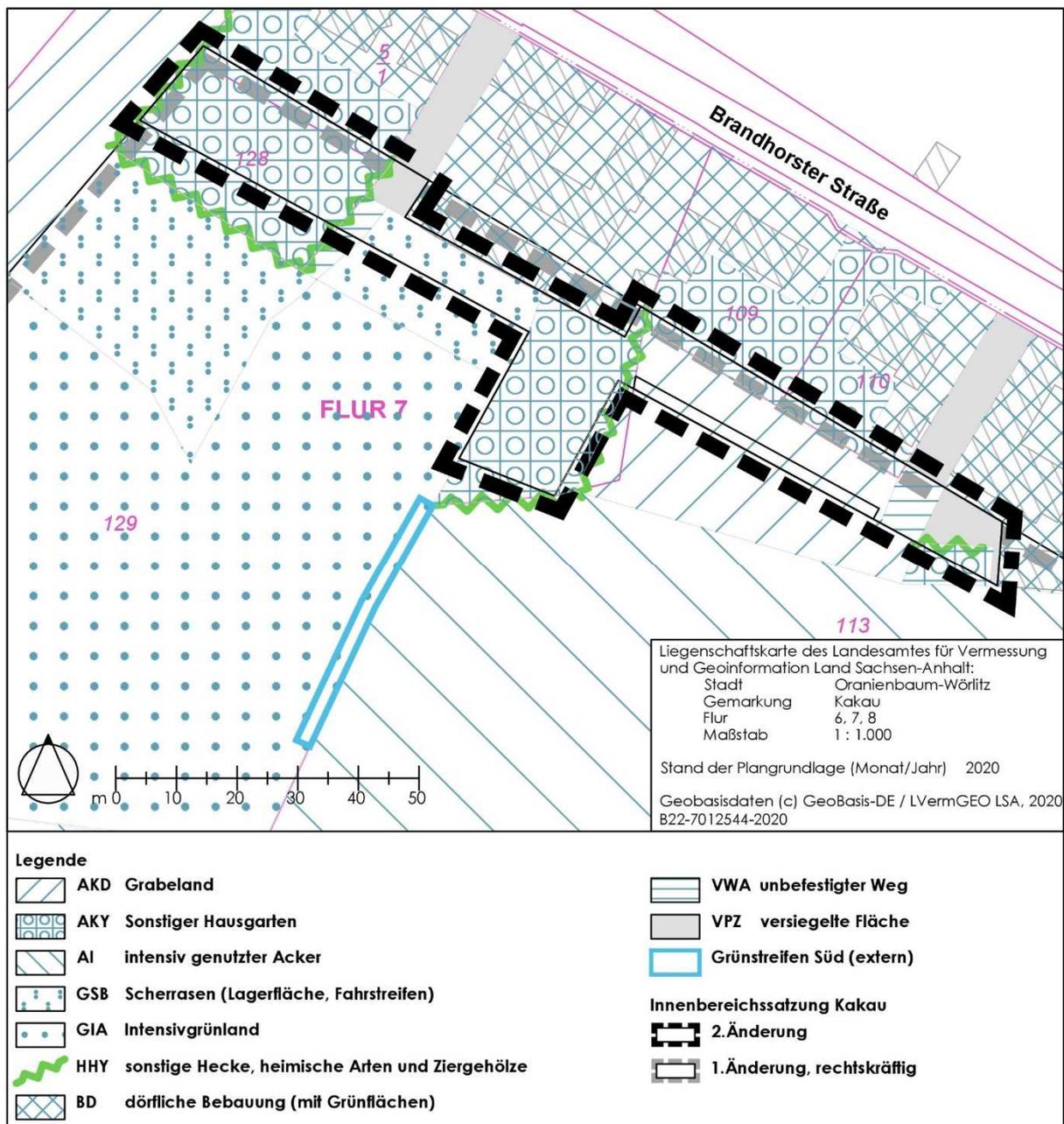
Größere Laubbäume sind nicht vorhanden, aber entlang der Grundstücksgrenzen stehen abschnittsweise Hecken aus vorwiegend heimischen Laubgehölzen sowie Zierhecken. In den Gärten sind befestigte Flächen (Wege, Frei-

sitze, Beeteinfassungen, Mauern) und kleine Bauten (Geräteschuppen, Gartenhaus, Gewächshaus o. ä.) vorhanden. In zwei Gärten befindet sich je ein Swimmingpool.

Im Übergang zu den Äckern und Intensivgrünlandereien finden wechselnde Nutzungen statt, temporär wird Stroh, Holz oder Baumaterial gelagert und landwirtschaftliche Geräte werden abgestellt, auf dem Grabeland wechselt der Anbau und teilweise findet auch Beweidung statt.

Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten sind bisher nicht bekannt. Im Plangeltungsbereich sind keine geschützten Biotop gemäß § 22 NatSchG LSA vorhanden. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden nicht berührt.

aktuelle Biotop- und Nutzungstypen



Auswirkungen der Planung

Die mit der Innenbereichssatzung ermöglichte Bebauung ist dem sog. Einfügungsgebot unterworfen. Dies bezieht sich auch auf Art und Maß der baulichen Nutzung, z. B. des bereits bekannten Vorhabens zum Neubau eines Unterstandes auf dem Flurstück 129 oder den anderen mit der Satzung ermöglichten Bebauungen im "Hinterland" der Brandhorster Straße. Mit der Einbeziehung soll die Zulässigkeit von der Hauptbebauung untergeordneter Nebengelasse begründet werden, eine neue Hauptnutzung (wie Wohnen) in der zweiten Reihe ist nicht gewollt. Daher wird hier angesichts der örtlichen Situation hinsichtlich der zukünftigen baulichen Inanspruchnahme von ca. 25 % der Einbeziehungsfläche – entsprechend dem Umfeld – ausgegangen. In deren Folge wird es zu Verlusten der vorhandenen Vegetation kommen, wovon alle hier auftretenden gärtnerischen/landwirtschaftlichen Nutzungsformen anteilmäßig betroffen sein können. Die in den Gärten vorhandenen Obstbäume und Hecken fallen nicht unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung von Oranienbaum-Wörlitz (von 2017).

Die angestrebte neue Nutzung wird hinsichtlich der Intensität und des Störpotenzials nicht über den aktuellen Status hinausgehen, da es sich im Wesentlichen um eine Erweiterung der bestehenden Nutzungsformen Richtung Außenbereich und nicht um einen Wandel hin zu intensiveren Nutzungen - wie z. B. Wohnbebauung in zweiter Reihe - handelt. Mit einer erheblichen Verschlechterung des faunistischen Lebensraums an der hiesigen Bebauungsrandlage wird daher nicht gerechnet.

Da sich alle von der Einbeziehung und den neuen Nutzungsoptionen betroffenen Bereiche nach wie vor in einem überprägten, mehr oder weniger naturfernen Zustand befinden, kann die aktuelle Habitateignung insgesamt als gering und am ehesten für siedlungsgewohnte Arten und Kulturfolger geeignet beschrieben werden, die auch in der Umgebung überall anzutreffen sind und abweichen können. Für die heimische Tierwelt wesentlich attraktiver ist die landschaftliche Umgebung, vor allem die ausgedehnten Offenlandbereiche Richtung Süden, wo zwischen den Äckern auch Weideflächen, Kleingehölze, bewachsene Gräben und weitere Strukturelemente zu finden sind.

Am 22.09.2020 fand unter sonnig-warmen, trockenen Wetterbedingungen eine Ortsbegehung durch fachkundige Personen statt, bei der keine Zauneidechsen gesichtet wurden. Wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit war das zu erwarten, bei den vorhandenen Strukturen können zumindest kleinere oder Teilpopulationen grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wegen der regen Nutzung und Störwirkungen durch freilaufende Hunde und Katzen sind größere Vorkommen aber höchst unwahrscheinlich. Ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann, dass in den Hecken und Bäumen Vögel geeignete Brutplätze finden. Als Fledermausquartiere dienliche alte Bäume sind nicht vorhanden, dass die Tiere auf ihren Jagdflügen das Gelände aufsuchen ist aber möglich. Über Vorkommen von Gebäudebrütern an den Häusern und Hofge-

bäuden im Umfeld ist bisher nichts bekannt, es sind geeignete Strukturen vorhanden und die Einbeziehungsfläche eignet sich zumindest für den temporären Aufenthalt, z. B. auf der Futtersuche.

Mit der nun ermöglichten baulichen Nutzung kommt es zu einer mäßigen Neuversiegelung bzw. dauerhaften Inanspruchnahme von Grundflächen und damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird weiterhin an Ort und Stelle erfolgen können. Wegen der räumlich sehr geringen Ausdehnung ist mit weiteren signifikanten Auswirkungen für die Boden- und Bodenwasserhaushaltsfunktionen nicht zu rechnen. I. d. S. günstig werden sich zukünftig nur teilversiegelte waserdurchlässige Oberflächen und begrünte Flächen auswirken.

Zum Ausgleich der mit der Bodeninanspruchnahme verbundenen Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen werden Neuanpflanzungen von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt, die vorzugsweise entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang von Grundstücksgrenzen bzw. vorhandener Gärten angelegt werden sollen. Die Hecken sollen möglichst mehrzeilig und durchgängig sein, Unterbrechungen sollen nur für einen benötigten Zugang/eine Zufahrt zulässig sein.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Einbeziehungsflächen anhand der gemäß dem Einfügungsgebot zulässigen Bauhöhen und -formen nicht zustande kommen. Die durch die (zusätzlichen) Hecken entstehende Eingrünung kann eine positive Wirkung für den Raumeindruck haben und schafft eine eindeutige Abgrenzung des Ortsrandes.

Bedingt durch das geringe Ausmaß der zu erwartenden Neuversiegelung, der angestrebten Nutzung sowie der geringen Bauvolumen, ist mit signifikanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation, stoffliche oder Geruchsemissionen nicht zu rechnen. Es kommt nicht zu zusätzlichem Verkehr oder erheblichen Schallemissionen.

Im Plangebiet bestehen aktuell wegen des mit den Nutzungen verbundenen Störpotenzials und da nicht überall geeignete Strukturen vorhanden sind, nur teilweise Lebensraumqualitäten. Mit den neuen Nutzungen wird es nicht zu erheblichen, darüber hinaus gehenden Verschlechterungen kommen. Die im Umfeld vorhandenen, wesentlich besser mit Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten, Brut- und Nistplatz- sowie Nahrungsangeboten ausgestatteten Strukturen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und können ihre Funktionen für den Naturhaushalt weiter erfüllen.

Mit der durch die festgesetzten Anpflanzungen angestoßene Entwicklung der neuen Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen werden Lebensraumqualitäten strukturell angereichert und verbessert, die Anpflanzung stellt auch unter ästhetischen Gesichtspunkten eine wichtigen "Überleitung" zur "freien"

Umgebung dar. Für die externe Kompensationsmaßnahme entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 129, Flur 7, Gemarkung Kakau ist mit der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen ist es nach § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Von dem Verbot kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

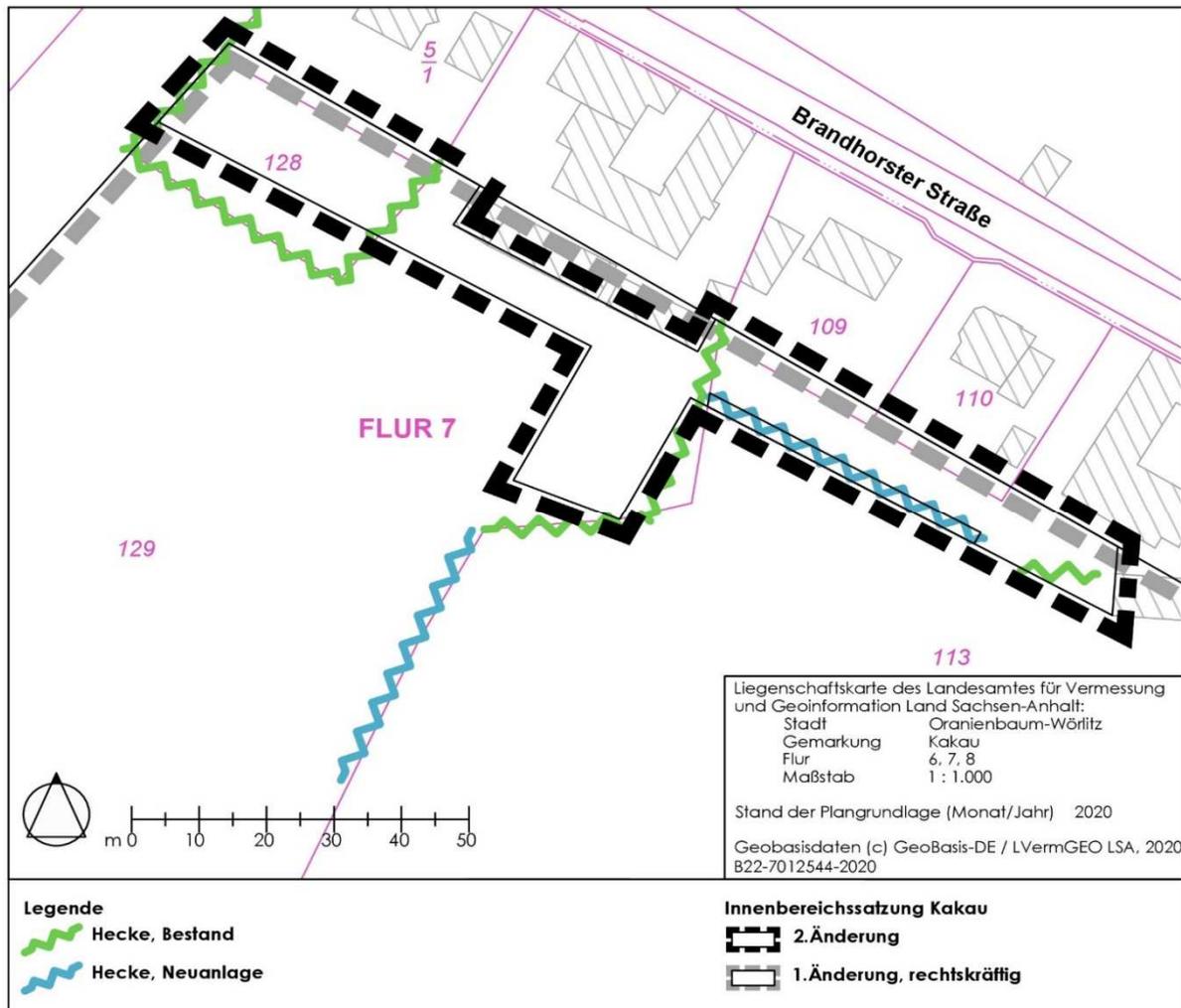
Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und 2. Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009 und Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBI. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)

Code	Biotop- und Nutzungstypen	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert
Bestand				
AKD	Grabeland	6	440 m ²	2.640 WP
AKY	Sonstiger Hausgarten/Ziergarten	6	1.245 m ²	7.470 WP
GSB	Scherrasen (Lagerfläche, Fahrstreifen)	7	210 m ²	1.470 WP
VWA	unbefestigter Weg	6	105 m ²	630 WP
VPZ	versiegelte Fläche	0	140 m ²	0 WP
<i>Zwischensumme</i>			2.140 m ²	12.210 WP
Grünstreifen Süd (extern)				
GIA	Intensivgrünland	10	113 m ²	1.125 WP
Summe			2.253 m ²	13.335 WP

Code	Biotop- und Nutzungstypen	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Planwert
Planung				
Einbeziehungsfläche				
BD	dörfliche Bebauung, Nebengelasse (GRZ 0,25)	0	300 m ²	0 WP
AKY/ AKD	Sonstiger Hausgarten/Ziergarten/ Grabeland	6	805 m ²	4.830 WP
HHA	Flächen für Maßnahmen Flurstück 113: Neuanlage einer Strauchhecke	14	90 m ²	1.260 WP
Grünflächen, privat				
AKY	Hausgarten	6	945 m ²	5.670 WP
Zwischensumme			2.140 m²	11.760 WP
Maßnahme Süd (extern)				
HHA	Fläche für Maßnahmen Flurstück 129: Neuanlage einer Strauchhecke	14	113 m ²	1.575 WP
Summe			2.253 m²	13.335 WP

Bestand (Biotopwert)	13.335 WP
Planung (Planwert)	13.335 WP
<hr/>	
Bilanz	± 0 WP

Maßnahmen - Planung



4. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG - vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I S. 2232).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von (beim Abbruch der Fundamente etc. anfallendem) Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
3. Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit gültigen Fassung) sind die beim Umbau/Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Regelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
4. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 3 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
5. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I S. 2232) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
6. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau (z. B. Erschließungsstraßen) ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA

Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

7. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, einzuhalten, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des Landkreises Wittenberg – Fachdienst Gesundheit sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459) in der jetzt gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Gemäß § 13 Abs. 1 und 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459) in der jetzt gültigen Fassung, ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstallationen). Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in der Sitzung am 21.12.2021 gebilligt.

Oranienbaum-Wörlitz, den *27.01.2022*.....

Shich
.....
Bürgermeister

