



# LANDKREIS WITTENBERG

DER LANDRAT

Landkreis Wittenberg | Postfach 10 02 51 | 06872 Lutherstadt Wittenberg

Büro für Stadtplanung GbR  
Dr. Ing. W. Schwerdt  
Herrn Dipl.-Ing. Boris Krmela  
Humperdinckstraße 16  
06884 Dessau-Roßlau

EINGANG

14. SEP. 2023

Elektronische TÖB

## Fachdienst Bauordnung

### Bereich Städtebau

-  Breitscheidstraße 4  
06886 Lutherstadt Wittenberg
-  Frau Kohl  
Zimmer-Nr.: A2-17
-  03491 806-2822
-  03491 806-2890
-  E-Mail bitte nur nach erfolgter Abstimmung  
und nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur
-  Sprechzeiten
- Di 8:30 - 12:00 und 13:00 - 15:00 Uhr
- Do 8:30 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr

Datum Ihrer E-Mail  
17.08.2023

USt-IdNr.: DE237927434

Mein Zeichen: **63-02754-2023-40**  
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 14. September 2023

### Vorhaben

eingegangen am: 17.08.2023

Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne"  
Ortsteil Stadt Wörlitz  
Vorentwurf 14.08.2023  
hier: Beteiligung als TÖB nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 a Abs. Abs.  
2 BauGB

### Antragsteller

Stadt Oranienbaum-Wörlitz  
Der Bürgermeister  
Franzstraße 1  
06785 Oranienbaum-Wörlitz

Grundstück: Wörlitz OT v. Oranienbaum-Wörlitz, Erdmannsdorffstraße 204 A, 204 B, 204 C, 204 D, 204 E, 204 F

Gemarkung: Wörlitz

Flur: 13

Flurstück:	149	166	167	168	169	170	171	172	15	165
------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----

## Bauleitplanung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz

### Bebauungsplan Nr. 02/2022 „Domäne“ OT Wörlitz

Vorentwurf in der Fassung vom 14.08.2023

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Landkreis Wittenberg wurden die Unterlagen zum Vorentwurfs des o.g. Bebauungsplanes zur Stellungnahme übergeben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB erhalten Sie hiermit die gebündelte Stellungnahme des Landkreises Wittenberg.

Aus der Sicht der Fachdienste (FD)

- **Gebäude- und Liegenschaftsmanagement**
- **Ordnung und Sicherheit – Abt. allg. Ordnungsrecht**
- **Raumordnung, Regionalplanung – Kreisstraßen**
- **Bauordnung**
- **untere Forstbehörde**

gab es keine Bedenken und Hinweise zum vorliegenden Entwurf.

Die nachstehenden Fachämter äußerten sich wie folgt:

#### **Fachdienst Ordnung und Straßenverkehr**

Der Bauunternehmer ist darauf hinzuweisen, dass mindestens 14 Tage vor Baubeginn bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Wittenberg ein Antrag auf Anordnung einer verkehrsrechtlichen Maßnahme nach § 45 Abs. 6 StVO zu stellen ist, falls öffentlicher Straßenraum durch die Bauarbeiten beansprucht wird oder Baustellenzufahrten einzurichten sind.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre Herr Dümiche: Tel.-Nr. WB/806 - 1795

#### **Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen**

Es ist durch die Bauleitplanung sicher zu stellen, dass insbesondere für die Feuerwehr alle existierenden oder zulässigen Gebäude in vollem Umfang nicht weiter als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind. Alternativ sind Feuerwehruzufahrten entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mit den entsprechenden Abmaßen und Tragfähigkeiten vorzusehen.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre Herr Langrock: Tel.-Nr. WB/806 - 3134

#### **Fachdienst Gesundheit**

Gemäß § 11 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159, S. 2) ist die Errichtung/Inbetriebnahme/bauliche oder betriebstechnische Veränderung/Übergang des Eigentums oder des Nutzungsrechtes an der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Betreiber von sich aus vorzunehmen. Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit dieser Anzeige sind dem Gesundheitsamt gemäß § 58 (1) Nr. 2 TrinkwV die technischen Pläne der Wasserversorgungsanlage (Planungs- und Revisionszeichnung) zu übergeben. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 13, 14, 15, 16 und 17 TrinkwV wird hingewiesen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Trinkwasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre Herr Hanke: Tel.-Nr. WB/806 - 2523

#### **Fachdienst Raumordnung und Regionalplanung**

Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt), ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre Frau Sänze Tel.-Nr. WB/806 - 2704

## **Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - untere Abfall- & Bodenschutzbehörde**

### Altlasten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf mögliche Altlastenverdachtsflächen überprüft. Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Werden bei den Erdarbeiten im Rahmen der konkreten Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

### Abfallentsorgung

Die Aussagen zum Anschluss und Benutzungszwang aller privat und gewerblich genutzten Grundstücke an das System der öffentlichen Abfallentsorgung sowie zur sonstigen Abfallentsorgung im Geltungsbereich des BBP Nr. 02/2022 gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg sind unter Punkt 6.3.8 Abfallentsorgung hinreichend beschrieben. Die Erreichbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen wird unter Punkt 6.3.8 erläutert.

### Hinweis:

Unter Punkt 6.3.8 Abfallentsorgung wird Bezug auf die Technischen Regeln der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) genommen. Seit 01.08.2023 gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung für den Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe oder Gemische (RC-Material, Bodenaushub mit/ohne Fremdbestandteile u.a. oder Gemische aus diesen) im Rahmen der Baumaßnahme (technisches Bauwerk). Wird Bodenmaterial in, auf oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut oder dient zur Herstellung einer solchen, gelten die Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

### Bodenschutz:

Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein. Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (siehe [www.lau.sachsen-anhalt.de](http://www.lau.sachsen-anhalt.de), Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungsverfahren Stand Juni 2021). Die Archivbodenkarte zeigt im Planungsgebiet „Suchräume für seltene Bodenform“. Das trifft für ca. 17.316m<sup>2</sup> (ca. 78%) der Gesamtfläche aller betroffenen Flurstücke von 22.306m<sup>2</sup> zu.

Diese Suchräume sind als Information und Hinweise auf das mögliche Vorkommen seltener Bodenformen zu werten. Durch die Bebauung ist sicherzustellen, dass genügend Boden für diese Funktion von der Bebauung freizuhalten ist. Für die weiteren Bodenfunktionen Ertrag, Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial liegen keine flächendeckenden Bewertungsergebnisse vor. Das Ertragspotential der Flächen wird insgesamt nur mit der Stufe E 1 bewertet. Für die Bodenfunktion Wasserhaushaltspotenzial liegt lediglich für den nordöstlichen Teil der Fläche eine Bewertung der Stufe 4 vor. Der Bereich liegt aber im bereits bebauten Teil des Baugebietes. Die Bodenfunktion dürfte daher nicht beeinträchtigt sein. Für den restlichen Teil des B-Plangebietes liegen keine Daten vor. Für die Naturnähe wurden im Planungsraum die Bewertungsstufen N 2 nur für Teile des Flurstückes 165 ermittelt. Die Stufe 2 kennzeichnet eine geringe Funktionserfüllung und stellt grundsätzlich die zu schützende Bodenfunktionen bzw. Flächen dar. Der Ausgleich der Bodenfunktion Naturnähe erfolgt hier über die separate Eingriffsbilanzierung des Naturhaushaltes (siehe SN der Unteren Naturschutzbehörde).

### Hinweis:

Mutterboden, auch als Oberboden bezeichnet, ist der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens. Er ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Neben den mineralischen Hauptbestandteilen Feinsand,

Schluff und Ton enthält er, im Gegensatz zu tiefer liegenden Bodenhorizonten, einen hohen Anteil an Nährstoffen (insbesondere Stickstoff) und organischer Substanz (Humus) sowie eine große Menge an Bodenlebewesen. Der Humusanteil ist bei analytischer Untersuchung durch einen erhöhten TOC-Gehalt (>0,5 % TS) erkennbar. Bei Vermischung von Ober- und Unterboden werden durch diesen TOC-Gehalt die Verwertungsmöglichkeiten im Sinne der ab 01.08.2023 geltenden novellierten Bodenschutzverordnung sowie auch der Ersatzbaustoffverordnung eingeschränkt. Aus diesem Grunde ist Mutter/Oberboden getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und getrennt zu lagern, mit dem Ziel ihn einer hochwertigen Verwertung möglichst direkt in der Baumaßnahme wieder zuzuführen.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre Herr Olitzsch

Tel.-Nr. WB/806 - 2945

### **Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Wasserbehörde**

#### Flächenentwässerung – Niederschlagswasser

Nach § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Mit der Nutzung für Verwaltung, Kultur und Tourismus ist die Voraussetzung der Wohnnutzung für die Erlaubnisfreiheit nicht gegeben, so dass es für die Gewässerbenutzung im Rahmen der Flächenentwässerung der Gebäude /Dach-/Hoffläche einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Nach § 12 Abs. 1 ist die Erlaubnis zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Von der im B-Plan umfassten Fläche werden mehr als 60% versiegelt. Die Wasserhaushaltsfunktionen werden unter den Versiegelungsflächen entsprechend eingeschränkt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als positiv bewertet. Die Planung der Anlagen zur Versickerung sind unter Berücksichtigung der Empfehlungen der DWA-A-138 vorzunehmen. Der Nachweis der ausreichenden Vorbehandlung hat nach DWA-M-153 zu erfolgen. Für die Versickerung des auf den Straßen-, Gehweg- und Parkflächen anfallenden Niederschlagswassers ist ebenfalls die Entscheidung über eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG erforderlich unabhängig ob eine flächige Versickerung oder eine Versickerung über Anlagen (Mulden, Rigolen, Versickerungsbecken etc.) erfolgen soll.

#### Beseitigung häuslichen Abwassers

Die Abwasserbeseitigung hat über die zentralen Anlagen des WZV Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode zu erfolgen.

#### Hochwasserrisikogebiete – werden berührt

Die Fläche befindet sich innerhalb des Risikogebietes nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des BauGB entsprechend;

2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Auf das bestehende Hochwasserrisiko und die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wäre somit hinzuweisen. Zur Feststellung des möglichen Risikos (speziell Wasserstände) sind die unter dem nachfolgenden Link einsehbaren Risikokarten und Gefahrenkarten bei der Planung zu berücksichtigen:

<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>.

Hinweise zur Gewässerbenutzung

Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Entnahme- und Einleitstelle, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Ansprechpartner bei eventuellen Rückfragen wäre Frau Wichert:

Tel.-Nr. WB/806 - 2969

#### **Fachdienst untere Bauaufsichtsbehörde - Abt. Städtebau**

Die in der Begründung angeführte geschlossene Bauweise ist auf der Planzeichnung durch das entsprechende Zeichen nicht dargestellt.

Auf der Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen mit den entsprechenden Gesetzlichkeiten zu ergänzen. Ein pauschaler Hinweis in der Überschrift auf das BauGB und der BauNVO ist nicht ausreichend.

Die Baufelder im SO 1 und SO 2 sollten nicht nur in der Breite, sondern auch in der Länge vermaßt werden.

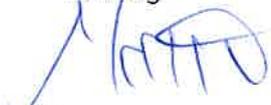
Stellplätze nach § 12 BauNVO sind Kraft Gesetz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hier ist nur zu Regel was ausdrücklich nicht gewünscht wird. Sollte, wie es aus der Begründung hervorgeht, nicht beabsichtigt sein, dass Besucherstellplätze im Planbereich errichtet werden sollen, dann ist dies eindeutig als textliche Festsetzung festzulegen.

Der Ausschluss der Windkraftanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO ist unter der Nr. 8 mit aufzuführen und nicht unter dem Vermerk „Hinweis“.

Die Auflistung der unterschiedlichen Flächen in einer Flächenbilanz fehlt und ist in der Begründung zu ergänzen.

Die Fachdienste **untere Immissionsschutzbehörde** und **untere Naturschutzbehörde** haben bis zum heutigen Tag keine Stellungnahme abgegeben.

Im Auftrag



Häuser  
Fachdienstleiter

