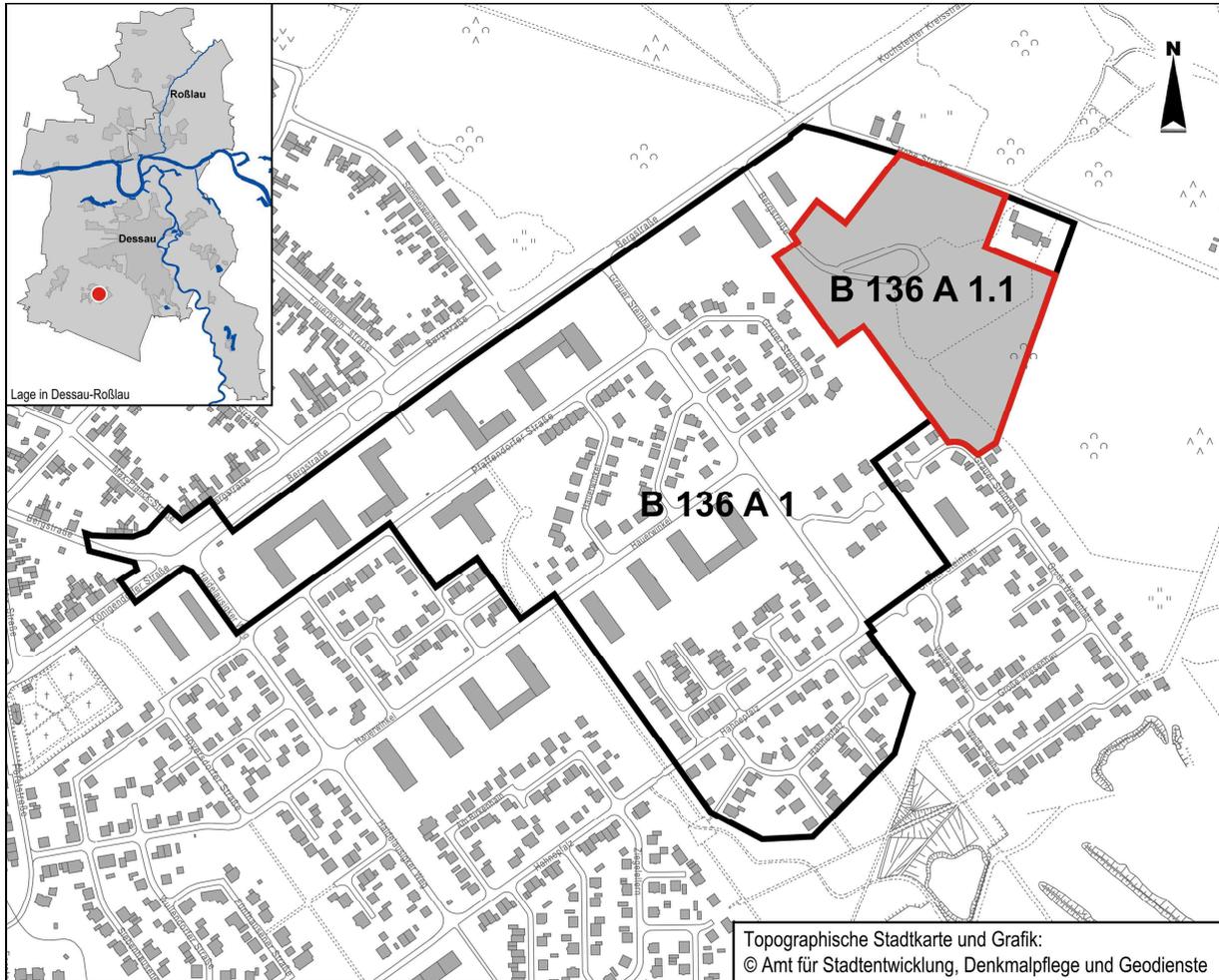


Begründung

zum Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt", zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A 1, Stadt Dessau-Roßlau

Stand: 30.01.2017



**ENTWICKLUNGSBEREICH
DESSAU-KOCHSTEDT
ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN
NR. 136 A 1.1, ZUGL. TEILAUFBEBUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 136 A 1
VORENTWURF**

30.01.2017

Impressum



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat III Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege
und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Herr I. Schmidt
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61
Frau K. Neumann
Telefon: 03 40/ 2 04 – 22 61

in Zusammenarbeit mit

Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16,
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner: Herr B. Krmela
Telefon: (0340) 61 37 07
Telefax: (0340) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Internet: www.dr-schwerdt.de

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	6
1.	ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
2.1	Lage im Stadtgebiet	8
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHT-LICHE SITUATION	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.1.1	Landesentwicklungsplan 2010 und Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	9
3.1.2	Flächennutzungsplan Dessau	9
3.2	Sonstige Planungen	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
4.	BESTANDSAUFNAHME	12
4.1	Eigentumsverhältnisse	12
4.2	Bisherige und gegenwärtige Standortentwicklung	12
4.3	Verkehrerschließung	12
4.4	Stadttechnische Erschließung	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	13
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	13
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	14
5.3	Verkehrskonzept	14
5.4	Planungsalternativen	15
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	15
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	15
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen	17
6.1.3	Bauweise	18
6.3	Flächen für Wald	18
6.4	Verkehrsflächen	19
6.5	Ver- und Entsorgung	20
6.5.1	Niederschlagswasser	21
6.5.2	Abfallentsorgung	21
6.6	Altlasten/Ablagerungen	21
6.7	Immissionsschutz	21

6.8	Baugrund	22
6.9	Kampfmittel	22
7.	FLÄCHENBILANZ	23
8.	PLANVERWIRKLICHUNG	23
8.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	23
8.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	23
8.3	Kosten	23
II.	UMWELTBERICHT	24
1.	GRUNDLAGEN	24
1.1	Inhalte und Ziele der Planung	24
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)	26
2.1.1	Naturraum	26
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	26
2.1.3	Mensch	26
2.1.4	Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität	27
2.1.5	Boden	32
2.1.6	Wasser	33
2.1.7	Klima/Luft	34
2.1.8	Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte	34
2.1.9	Kultur- und Sachgüter	35
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	35
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	35
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	36
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	36
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	36
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	37
2.3.3	Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen	37
2.4	Bilanzierung	40
2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	42
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	43
3.1	Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	43

3.2	Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	43
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
III.	VERFAHRENSVERMERK	44

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Dessau-Roßlau hat am 27.05.2006 den Bebauungsplan Nr. 136 A 1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt" durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt. Mit diesem Bebauungsplan wurde im Ortsteil Kochstedt eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den ehemaligen Kasernenstandort mit dem Ziel der städtebaulichen Neuausrichtung zu einem, zwischenzeitlich sehr beliebten und nachgefragten Wohnstandort, eingeleitet. Im Ergebnis eines erfolgten Grundstückseigentümerwechsels für eine Teilfläche des Bebauungsplanes im Jahre 2015 soll, getragen von den grundsätzlichen Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, anstelle einer einst hier geplanten Seniorenwohnanlage ein Wohngebiet für ca. 10 Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Die bislang im anteiligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A 1 enthaltenen Festsetzungen zu Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Altengerechtes Wohnen" stellen sich gegenwärtig im Sinne der Marktnachfrage für diesen Standort als überholt dar. Ferner haben sich Habitatschutzmaßnahmebedingungen gegenüber dem Zeitpunkt der Ursprungsplanung geändert. Dementsprechend entfällt ein Teil des ursprünglichen städtebaulichen Grundkonzeptes des Bebauungsplanes und wird durch die vorliegende Planung im Sinne baulicher Kontinuität zu den benachbart vorhandenen Nutzungen ersetzt. Das bis dato gültige öffentliche Baurecht für die v. g. Sondergebiete soll ausdrücklich außer Kraft treten und durch die geänderte städtebauliche Zielstellung, respektive deren bauplanungsrechtlichen Ausgestaltung ersetzt werden.

Der Grundgedanke der verkehrlichen wie medientechnischen Erschließung der Sondergebiete soll aber dennoch aufgegriffen und behutsam weiterentwickelt werden. Eine Erhöhung der im Baugebiet möglichen Ausnutzbarkeit von Grund und Boden wird jedoch nicht verfolgt. Dies stellt sich auch auf Grund der zwischenzeitlich eingetretenen natur- bzw. artenschutzfachlich zur Kenntnis zu nehmenden Verhältnisse als nicht zielführend dar.

Aus alledem resultiert, auch vor dem Hintergrund, dass innerhalb der Grenzen des Entwicklungsbereiches der ehemaligen Kaserne alle Baulandangebote in Anspruch genommen worden sind, die Nachfrage nach Bauland aber nach wie vor gegeben ist, die Erforderlichkeit, die Planfestsetzungen auf die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Anforderungen hin ausrichten und mit den Gegebenheiten vor Ort vereinbar werden zu lassen. Somit soll mit der geänderten Planung einerseits die Möglichkeit geschaffen werden, in Verlängerung der Bergstraße sowie an der Straße Grauer Steinhau ergänzend Wohnbebauung, unter Berücksichtigung der naturräumlichen Verhältnisse, zu entwickeln.

Als erforderlich wird die Weiterentwicklung des Gebietes auch hinsichtlich der Zielstellungen des Leitbildes für die Stadt Dessau-Roßlau angesehen, welches im Handlungsfeld "Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr" unter anderem die Zielstellung formuliert, sich aufbauend auf dem baulichen und kulturellen Erbe der Stadt für eine qualitativ hochwertige Baukultur, nicht nur im Bereich von Sanierungen, sondern auch bei Neubauten, einzusetzen. In diesem Kontext fügt sich die beabsichtigte Wei-

terentwicklung des Entwicklungsbereiches Dessau-Kochstedt als qualitativ hochwertiger Wohnstandort ein.

Mit dem Inhalt des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau geht der vorliegende Änderungsbebauungsplan konform. Im wirksamen Flächennutzungsplan Dessau ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der neue Eigentümer, die REAL Bau Dessau GmbH, hat sich in ihrem Antrag auf Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes bereit und in der Lage erklärt, sämtliche, im Zusammenhang mit dem Planverfahren entstehende Kosten zu tragen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dessau-Roßlau abgesichert. Eine enge Kooperation zwischen Stadt und Entwicklungsträger führte bereits dazu, dass im Vorfeld der Planungen Begehungen durch Gutachter stattgefunden haben, bei welchen die wertgebenden Habitate, insbesondere hinsichtlich der im Plangebiet anzutreffenden geschützten Arten, erfasst wurden und eine Abgrenzung für den weiteren wohnbaulichen Entwicklungskontext ermöglichte.

Die vorgeschriebenen, sehr umfangreichen Anpassungen und Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan bringen mit sich, dass die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes erforderlich wird. Er ist, wie vorstehend benannt, aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dessau entwickelt. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass dieser attraktive Wohnstandort eine Stärkung ihrer oberzentralen Funktion bewirkt und der Stellenwert der Stadt, als interessanter Wohnstandort der Region, insbesondere im Einfamilienhausbau weiter gefestigt wird.

Zusammenfassend kann die Erforderlichkeit der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wie folgt charakterisiert werden:

1. Die Chance, über die geplante Standortentwicklung in Bezug auf das Wohnen, diesen Standort im Randbereich des Entwicklungsbereiches Dessau-Kochstedt über eine geordnete, städtebauliche Entwicklung neu zu strukturieren und zu gestalten, muss genutzt werden.
2. Dies gelingt nur bei grundsätzlich vorgeklärtem Baurecht auf den Entwicklungsflächen und ermöglicht im Anschluss, auf Grundlage der Planungssicherheit, eine schnelle Umsetzung von baulichen Investitionsentscheidungen bei gleichzeitiger Aufwertung angrenzender Habitatflächen und damit den Schutz der wertgebenden Käferpopulationen (Heldbock, Hirschkäfer, Eremit).
3. Die Ergänzung des Verlaufs der Bergstraße im Bereich der ehemaligen Zufahrt zum Kasino Kochstedt führt im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung zu einer weiteren Auslastung der hier anliegenden stadttechnischen Systeme, ohne störende Nachbarschaften zu präjudizieren. Die tatsächliche bauliche Inanspruchnahme von Wald kann gegenüber den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen reduziert werden.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt", zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A 1 ist für die Stadt Dessau-Roßlau letztendlich eine Standortentwicklung, welche die Nachfrage und damit bedarfsgerechte Ergänzung in Bezug auf die Wohnstandorte im Stadtgebiet in der bisher bestehenden, respektive sich entwickelnden Größenordnung wider-

spiegelt. Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Dessau-Roßlau besteht darin, ein angemessenes Maß an Flexibilität, in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung, in der spezifischen Ausnutzung dieses kleinräumigen Baugebietes zu gewährleisten, andererseits aber auch, hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. der Eingrünung des Plangebietes, klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen.

Um die städtebaulich-räumliche Neuordnung des Gebietes wie geplant gewährleisten und ein bodenrechtlich verträgliches Angebot für neue Grundstückseigentümer in diesem Zusammenhang erarbeiten zu können, wird eine Neuordnung des öffentlichen und privaten Raumes notwendig. D. h., diese Änderungen sind in ihrer durchgreifenden Art nicht mehr auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes umsetzbar. Im vorliegenden Fall stehen städtebaulich-räumliche Aspekte auf gleicher Ebene wie naturschutz- und forstfachliche Notwendigkeiten zum Erhalt und zur Fortentwicklung des Entwicklungsbereiches Dessau-Kochstedt. Im Hinblick auf unterschiedlich nachgefragte Wohnangebote geht es um eine Verbesserung der Diversität im Stadtteil Dessau-Kochstedt.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Dessau-Roßlau, im Auftaktbereich zum Stadtteil Kochstedt, östlich der Kochstedter Kreisstraße und nordwestlich des Straßenzuges Grauer Steinhau gelegen. Der Wohnstandort grenzt unmittelbar an das gegenwärtige Ende der Bergstraße an.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,96 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Hohe Straße im Bereich des Flurstücks 2926, Flur 9, Gemarkung Törten sowie der Flurstücke 2731 und 2732, Flur 8, Gemarkung Törten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt", desweiteren durch die Flurstücke 404/26, das Flurstück der Bergstraße 404/25 sowie das Flurstück 404/24 und Teilflächen der Flurstücke 3195 sowie 403/1, alle Flur 8, Gemarkung Törten,
- *im Osten* durch das Flurstück 406/2, Flur 8, Gemarkung Törten,
- *im Süden* durch die Flurstücke 2057, 2045, 3000, 3001, 2034, 2033, 2032, alle Flur 8, Gemarkung Törten sowie dem Straßenzug Grauer Steinhau im Bereich der Flurstücke 2051 und 2056, ebenfalls Flur 8, Gemarkung Törten und
- *im Westen* durch die Flurstücke 2341, 2510, 404/10, 404/9, 404/8, 404/5 sowie 405/5, alle Flur 8, Gemarkung Törten.

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Insofern ist im Rahmen von Baumaßnahmen durch den verantwortlichen Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten

zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 Verm-GeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 und Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Oberzentrum. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, bestätigt den oberzentralen Status. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. "... Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung ... in den zentralen Orten zu konzentrieren; ..."¹

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt an einer dezentralen Struktur orientiert. Damit sind Oberzentren wie Dessau vorrangig als Standorte der Wohn- und Wirtschaftsentwicklung zu sehen. Im System der Zentralen Orte ist gemäß LEP 2010 Z 36 die Stadt Dessau-Roßlau w. v. als Oberzentrum eingestuft. Die Zentralen Orte sind, unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe, als ... Wohnstandorte, ... zu entwickeln². Insofern werden entsprechend den landespolitischen Entwicklungszielen öffentliche Mittel auch schwerpunktmäßig für die Wiedernutzung von Flächen zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, kosten- und flächensparenden Bauweisen etc. gelenkt. Damit ist vorrangig dem Wohnbedarf der Bevölkerung an den Zentralen Orten Rechnung zu tragen.

Die Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften großräumlich ausgewogenen Ordnung führt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und fortentwickelt werden, die Standortvoraussetzungen für Wohn- und Wirtschaftsentwicklung geschaffen und Angebote für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen unterbreitet werden.

3.1.2 Flächennutzungsplan Dessau

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau stellt im vorliegenden Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Er ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau am 26.06.2004 wirksam geworden. Der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung des

¹ GVBl. LSA Nr. 6/2011, Seite 160 Z 18

² GVBl. LSA Nr. 6/2011, Seite 160 Z 28

Änderungsplanes zeigt sich vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau entwickelt.

3.2 Sonstige Planungen

Für das Stadtgebiet Dessau-Roßlau existiert ein Landschaftsplan. Dieser fungiert als Fachgutachten, welches die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Eben der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen im Kontext des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A 1.1.

Das Plangebiet wird wegen der militärischen (und damit baulichen) Vornutzung dem Ortsinnenbereich zugeordnet, für den zumindest eine oberflächliche Beräumung und Entsiegelung durchgeführt wurde. Der Landschaftsplan von 2014 bezeichnet den ehemaligen Kasernenstandort als Siedlungsbereich mit geringer Versiegelung und mit Waldbiotopen, das letztere betrifft besonders den hiesigen Plangeltungsbereich. Weiterhin tangiert das Plangebiet im Norden und Osten das Waldgebiet der Mosigkauer Heide, das unter gleichem Namen als Landschaftsschutzgebiet LSG 54 verordnet ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft, südlich und westlich angrenzend sowie mit einer Teilfläche im Nordosten des Plangebietes vertreten, schließen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 136 Teil A und Nr. 136 Teil D "Entwicklungsbereich Kochstedt" an das Plangebiet an. Bei den Festsetzungsgegenständen handelt es sich um Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete, welche den Nutzungskontext in Nachbarschaft des Bebauungsplanes widergeben.

Weitere Planungen, deren schützenswerte Belange den vorliegenden Änderungsbebauungsplan betreffen könnten, bestehen nicht.

Hinweis:

Werden im Vorhabengebiet Denkmale festgestellt, in die im Sinne von § 10 Abs. 1 DSchG ST eingegriffen wird, ist eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich (§ 14 Abs. 1 und 2 DSchG ST). Im Fall, dass Kulturdenkmale durch den Eingriff zerstört werden, ist die obere Denkmalschutzbehörde zuständig (§ 14 Abs. 10 DSchG ST). In allen übrigen Fällen liegt die Zuständigkeit bei der jeweiligen unteren Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier: Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Auf § 14 Abs. 9 DSchG ST wird hiermit hingewiesen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2, Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann vorliegend vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Dessau ist durch Bekanntmachung am 26.06.2004 im Amtsblatt rechtswirksam geworden. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Die Inhalte des Änderungsbebauungsplanes entsprechen dahingehend dem Planungsansatz des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 136 A, dass beabsichtigt ist, einen ergänzenden, die Baustrukturen im Bereich der Bergstraße abrundenden, grünräumlich gegliederten Wohnstandort im Segment des Einfamilienhausbaus nachfragegerecht zu entwickeln. Dabei sollen Interessenten unterschiedlicher Altersgruppen angesprochen werden und im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung ein weitgehend verkehrsberuhigter Standort im Anschluss an die Umgebungsbebauung entstehen. Die ruhige Lage dieses Wohnstandortes ist ein wichtiges Argument, den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme von Flächen in nichtintegrierten Lagen für das Wohnen zu entwickeln.

Die abgeschlossene bauliche Entwicklung in den weiteren Bereichen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 136 Teil A und Nr. 136 Teil D, im Sinne von Standorten für den individuellen Wohnungsbau führen dazu, dass ein konkreter Bedarf für die Entwicklung des vorliegenden Wohnstandortes resultiert. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung auf Basis des bestehenden Baurechts oder einer abgewandelten Form (§ 31 BauGB) am vorgesehenen Standort auf Grund der aktuellen, nicht den geltenden Planfestsetzungen entsprechenden Entwicklungsvorstellungen, nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, wie eingangs zu dieser Begründung ausgeführt, erforderlich.

Die Stadt Dessau-Roßlau stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen den Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt", zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A 1 als Bebauungsplan im Regelverfahren auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich angrenzend an einen vorerschlossenen Standort auf einer bereits überplanten Fläche gemäß § 30 BauGB. Das bedeutet, der Plangeltungsbereich befindet sich in Überlagerung mit dem räumlichen Geltungsbereich des seit 27.05.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 135 Teil A. Auf Grund der eingangs bereits genannten Änderungsinhalte wird der vorliegende Bebauungsplan als selbstständiger Plan aufgestellt. Für die nicht überplanten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 Teil A gelten die dort bestehenden Festsetzungen unverändert fort.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikt im Hinblick auf naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend, im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), geführt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des Flurstücks 2128, Flur 8, Gemarkung Törten, befinden sich im Eigentum eines Entwicklungsträgers.

4.2 Bisherige und gegenwärtige Standortentwicklung

Der Entwicklungsbereich mit dem Standort des Offizierskasinos im ehemaligen Kasernenareal Kochstedt ist gegenwärtig überwiegend geprägt durch Waldbestand. Dieser ist u. a. durch Stieleichen, Rotbuchen, Roteichen, Hainbuchen, Spitzahorn, Eschen (ca. 75%) sowie Kiefern, Birken, Robinien und Obstbäumen (ca. 25%) geprägt. Der Bewuchs verteilt sich heterogen und ist im Einzelnen durch diverse Lichtungen bzw. ehemals angelegte Zufahrtsstraßen unterbrochen, die seinerzeit vorhandene Bebauung wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch den Straßenzug der Bergstraße gegeben. Innerhalb des Plangebietes stellt sich der weitere Straßenverlauf in überwucherten und in Teilen, in Bezug auf die Fahrbahnoberfläche, in aufgebrochener Form dar. Weder die Fahrverkehrsflächen, noch ggf. in der Vergangenheit existente seitlich geführte Fuß- oder Radwege, stellen sich noch als erkennbar dar.

Das Plangebiet besitzt einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Im Bereich der Bergstraße verlaufen Linien des ÖPNV. Hier befindet sich auch die nächst gelegene Haltestelle in rd. 150 m Entfernung zum Wohnstandort im Bereich der verlängerten Bergstraße.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die Leitungssysteme innerhalb des Plangebietes sind im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungslösung vollständig neu zu verlegen. Ggf. vorhandene Leitungsführungen aus der altmilitärischen Nutzung können als unbrauchbar angesehen werden. Sämtliche erforderlichen Medien befinden sich im Anschlussbereich an die Bergstraße, im Bereich des Flurstückes 404/25, Flur 8, Gemarkung Kochstedt.

4.5 Umweltbelange

Während die Wohnbauflächen und Verkehrsflächen aus dem Ursprungsplan vollständig umgesetzt wurden, wurden die bis Dato für den hiesigen Plangebietsbereich festgesetzten Sonderbauflächen nicht realisiert, wohl aber die für das Umfeld festgesetzten Maßnahmen im Wald. Die für den Ursprungsplan zur Bewältigung der naturschutzfachlichen Vorgaben der Eingriffsregelung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden im Laufe des Planvollzuges durchgeführt, die Maßnahmen im Wald wurden 2012 abgeschlossen.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 hat einen Umfang von 3,96 ha, von denen jedoch nur rd. 1,06 ha als Bauflächen festgesetzt werden. Damit besteht keine

Notwendigkeit zur Durchführung eines separaten Verfahrens zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG, der gemäß Pkt. 18.7.2 der Anlage 1 UVPG maßgebliche Schwellenwert bzgl. der festgesetzten "Größe von Grundflächen" für Städtebauprojekte von 20.000 m² wird nicht erreicht.

Notwendig im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 2, 2 a BauGB, §§ 14 ff BNatSchG), was im Umweltbericht entsprechend dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wurde geprüft ob bzw. inwieweit über die bereits durch den rechtskräftigen Plan hinausgehende Umweltauswirkungen i. S. d. naturschutzfachlichen Eingriffsdefinition zu erwarten sind und wie diese kompensiert werden können.

Der Plangeltungsbereich erstreckt sich nahezu vollständig über Waldbiotope, für die eine forstfachliche Bewertung vorgenommen wurde.

Weiterhin wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der sich insbesondere den örtlichen Vorkommen der besonders geschützten xylobionten Käfer – hier Eremit, Heldbock und Hirschkäfer - widmet. Beide Gutachten liegen mit Bearbeitungsstand Januar 2017 vor und werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Die für den Ursprungsplan beantragte und gewährte Waldumwandlung kann für den Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 – auf dem bisher keine Waldumwandlung stattgefunden hat - nicht zum Tragen kommen, sie ist ausgelaufen und muss für das hiesige Verfahren neu beantragt werden.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Bebauungsplan verfolgt nach seinem städtebaulichen Gesamtkonzept eine maßvolle Ergänzung und Arrondierung des Entwicklungsbereiches Kochstedt im Randbereich der Mosigkauer Heide, gleichzeitig Auftaktbereich des Stadtteils Kochstedt. Er berücksichtigt die bestehenden Erschließungsstrukturen und die bestehende landschaftsräumliche Prägung. Mit Festsetzungen für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete soll der Standort entsprechend der Marktnachfrage wohnbaulich entwickelt und unter Beachtung der zwischenzeitlich herausgearbeiteten artenschutzfachlichen Tatbestände als Bauungsstandort im zuträglichen Umfang aufrechterhalten werden. Insofern besteht das Ziel für die Stadt, wie auch den Vorhabenträger, mit einer geänderten städtebaulichen Zielsetzung die ehemals festgesetzte Planwertigkeit der Grundstücke in anderer Form auszugestalten.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden in diesem Zuge für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes aufgehoben, da insbesondere das hier seinerzeit mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen beabsichtigte Entwicklungsziel als erfüllt gelten kann. Die Maßnahmen hierzu wurden im Jahr 2012 abgeschlossen. Das nun angestrebte Verfahren ist aus Sicht der Stadt sinnvoll und gewollt. Hiermit soll einerseits die Möglichkeit bestehen, in einem begrenzten Umfang die Wohnnutzung in Verlängerung der Bergstraße sowie der Straße Grauer Steinhau (partiell) zu ergänzen und das hierzu benötigte Baurecht in dieser Weise

entstehen zu lassen. Andererseits wird die Chance über Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen gesehen, die im Plangebiet bestehenden artenschutzrechtlichen Verhältnisse einem optimaleren Entwicklungszustand zuzuführen.

Somit besteht die Zielstellung, im Rahmen des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes einerseits die Habitatflächen zu schützen, die Sicherung bzw. Verbesserung der Erhaltungszustände der Arten über naturschutzfachliche Maßnahmen festzusetzen und andererseits im Rahmen dieser attraktiven Wohnlage (Waldsiedlung Kochstedt) von Dessau eine maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen, welche ein hohes Maß an Attraktivität besitzen wird.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung wird die gegenwärtige Bestandsentwicklung, welche durch aktive Waldentwicklungsmaßnahmen der Stadt Dessau-Roßlau bis zum Jahr 2012 erfolgte, aufgegriffen und im angemessenen Umfang beachtet. Auf den weiterhin der Waldentwicklung unterliegenden Bebauungsplanflächen kann sich die bislang erfolgte Waldentwicklung auch weiterhin vollziehen. Der aktuelle Zustand der Flächen bietet jedoch wiederum Anlass zu neuerlichen Maßnahmen, vornehmlich spezieller artenschutzfachlicher Art.

Nachfolgende Umweltschutzziele werden bei der grünräumlichen Standortentwicklung verfolgt:

- Nutzung vorhandener Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Berücksichtigung/Erhalt und Pflege von Einzelbäumen bei der Freiflächengestaltung der Wohngrundstücke (innerhalb der festgesetzten Bauflächen)
- Erhalt/Entwicklungspflege der Waldbiotope (innerhalb der festgesetzten Waldflächen)
- Förderung des Biotopverbundes , Vernetzung der Waldbereiche der Mosigkauer Heide mit dem Siedlungsgrün
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Habitatflächen von Eremit, Heldbock und Hirschkäfer mit Blick auf die Verbesserung der Erhaltungszustände dieser Arten

5.3 Verkehrskonzept

Der Wohnbaustandort soll, wie bislang auch, im Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt, mit dem motorisierten Individualverkehr, aber auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Die im Plangebiet vorhandenen bzw. auf dieses zulaufenden Erschließungsanlagen bieten diese Voraussetzungen. Demzufolge wird es erforderlich, unter Einbeziehung der Alterschließung des Standortes eine Wendeanlage zu integrieren, von welcher aus die Privatgrundstücke erschlossen werden können. Insgesamt wird die Anlage eines verkehrsberuhigten Bereiches angestrebt.

5.4 Planungsalternativen

Durch den bereits rechtskräftig bestehenden Bebauungsplan und den zwar abweichend, jedoch der Grundintention seiner Planinhalte folgend, errichteten Erschließungsanlagen ist das infrastrukturelle Rückgrat für die Entwicklung des Plangebietes bereits vorhanden. Mit dem hinzutretenden Planungsziel der Stadt Dessau-Roßlau, den Ortsteil Kochstedt in diesem Bereich unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen siedlungsräumlich abzurunden, bestehen Planungsalternativen zum bestehenden Standort nicht. Orientiert wird vorwiegend auf einen höherwertigen Wohnstandort im unmittelbaren Randbereich von Waldflächen der Mosigkauer Heide. Die exponierte Lage, im Zusammenhang mit einer maßstäblich hier entwickelbaren Siedlungsstruktur, ist gerade hier durch eine angemessene städtebauliche Lösung in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen, welche geeignet sind, die im Plangebiet bestehenden artenschutzrechtlichen Verhältnisse einem optimaleren Entwicklungszustand zuzuführen, als Chance zu begreifen.

Hierzu entwickelt der vorliegende Bebauungsplan insbesondere ein rahmengebendes Nutzungsbeispiel und schafft eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung. Es verschwindet aber auch ein Ort latenter Unsicherheit sowie Gefahrenstellen auf anteiligen Abbruchflächen, sodass der gegenwärtig abgesperrte Waldbereich zukünftig in aufgewerteter Form der Allgemeinheit zur Verfügung steht.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden aus den Darstellungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen für Reine sowie Allgemeine Wohngebiete entwickelt. Hinzu treten Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Form von Flächenfestsetzungen für Flächen für Wald. Ein Anpassungserfordernis des Flächennutzungsplanes resultiert hieraus nicht.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bedingt durch die hervorragende landschaftsräumliche Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 136 A "Entwicklungsbereich Kochstedt" sind alle Baulandangebote zwischenzeitlich in Anspruch genommen worden, die Nachfrage nach Bauland aber nach wie vor gegeben. Die kleinteilige Ergänzung einer Fläche mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes folgt der städtebaulichen Struktur im Bebauungsplan Nr. 136 Teil D "Entwicklungsbereich Kochstedt" und ermöglicht eine baulich funktionale Ergänzung zum bestehenden Siedlungsareal. Hier soll der Maßstab der angrenzenden Bebauung gewahrt bleiben und auf übermäßig reglementierende Festsetzungen verzichtet werden.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung WA erfolgt hier im Sinne des siedlungsräumlichen Lückenschlusses, im Zusammenhang mit dem hier unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136/Teil D, welcher

ebenfalls entlang des Straßenzuges Grauer Steinhau Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung wird auf Grund der siedlungsräumlichen Lage seitens der Stadt Dessau-Roßlau für erforderlich gehalten. Der Gesamtkatalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird als zulässig ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung allgemeiner Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt.

Die Geschossigkeit wird in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkte als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen finden sich inhaltsgleich im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 136 Teil D "Entwicklungsbereich Kochstedt" wieder. Damit wird für die Höhenentwicklung der Gebäude ein Übermaß vermieden und eine Orientierung am städtebaulich typischen Profil in diesem Bereich möglich.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Hiermit wird der Lage des Wohnstandortes im Übergang zu den angrenzenden landschaftsräumlichen Bereichen (Waldflächen der Mosigkauer Heide) Rechnung getragen und eine nicht zu hohe Versiegelung dieser in Ortsrandlage gelegenen Baugrundstücke erreicht. Mit diesem Maß wird dennoch eine ausreichende Flexibilität, hinsichtlich der baulichen Nutzung, im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht. Die Festsetzung berücksichtigt eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenen baulichen bzw. naturräumlichen Situationen und spiegelt die Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes, entsprechend den funktionalen Anforderungen wieder. Somit ist aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau mit der getroffenen Festsetzung eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstückflächen in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nachbarschaften möglich. Gleichzeitig besteht das Bestreben einer zu hohen Verdichtung im Randbereich der Ortslage Kochstedt, im Übergang zu den angrenzenden naturräumlich geprägten Flächen entgegenzuwirken.

- Reine Wohngebiete (WR)

Ebenfalls im Anschluss an die westlich angrenzenden Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 136 Teil A 1 "Entwicklungsbereich Kochstedt" bzw. die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Areale nordwestlich angrenzend, werden vorliegend Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielsetzung, eine baulich funktionale Anpassung zu den Siedlungsbereichen der unmittelbar angrenzenden Umgebung im Stadtteil Kochstedt abzusichern und dabei neben der Aufnahme von Siedlungsstrukturelementen der vorhandenen Wohngebiete auch neue Elemente des Siedlungsbaus zu ergänzen.

Letzteres soll in den Reinen Wohngebieten ermöglicht werden, mit einer gegliedert angestrebten Baustruktur in Verbindung mit Baufeldfestsetzungen, welche durchaus Typenvielfalt ermöglichen und damit eine Bandbreite von kommunikativen, familienorientierten bis ruhigem stadt-landschaftsorientiertem Wohnen ermöglichen. Die Reinen Wohngebiete dienen dem Wohnen. Der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO wird als zulässig ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, dass die kleinteilige Baugebietsentwicklung nicht durch zusätzliche Verkehre zu Anlagen oder Einrichtungen, welche ausnahmsweise zulässig wären, belastet wird.

Die Geschossigkeit wird ebenfalls in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 Teil A 1 "Entwicklungsbereich Kochstedt" festgesetzt, um eine

harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen und eine übermäßige Höhenentwicklung bzw. profilüberragende Gebäude an diesem Standort nicht zuzulassen.

Insbesondere wird das Ziel verfolgt, eine eigene wohnlagebezogene Adresse auszubilden, die individuelle Möglichkeiten und Spielräume für die Baukörpergestaltung ermöglicht.

Die Grundflächenzahlen werden mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Differenzierung gemäß BauNVO erfolgt im Wesentlichen aus den räumlichen Verhältnissen der festgesetzten Baugebiete, angrenzend an Waldflächen und die Haupterschließung. Mit diesem Festsetzungskontext wird ein ausreichendes Maß an Flexibilität, hinsichtlich der baulichen Nutzung in den Reinen Wohngebieten ermöglicht. Die differenzierten Festsetzungen der Grundflächenzahl ermöglichen darüber hinaus unter Bodenschutz Gesichtspunkten eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenden baulichen und naturräumlichen Situationen und spiegeln die Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes in Randlage des Stadtgebietes Kochstedt wieder.

Somit ist aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau mit den getroffenen Festsetzungen eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen/zu bildenden Baugrundstücke, in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nachbarschaften, möglich.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten aus den städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei kommt es der Stadt Dessau-Roßlau nicht so sehr auf die Gebäudestellungen, bspw. im Sinne der Festlegung von Hauptfirstrichtungen an, vielmehr ist es ihr wichtig, der nach innen gerichteten Geschlossenheit der Bebauung und andererseits der Öffnung der Grundstücke zu den angrenzenden Naturräumen bzw. angrenzenden Gartenzonen hin, aus siedlungsstruktureller Sicht das Primat zu geben. Somit besteht die städtebauliche Grundidee hier in der Betonung der zentralen Erschließung der verlängerten Bergstraße, mit einer hieran angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung.

Die Baufeldtiefen werden eine auf den öffentlichen Straßenraum hin ausgerichtete Stellung der Baukörper hervorbringen, welche durchaus den verfügbaren Spielraum für die Baukörpergestaltung ausnutzen sollen. Der in Teilen großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen wird in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung einen ausreichenden Umfang an Flexibilität, im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen einräumen.

Der festgesetzte Abstand der Baugrenzen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen respektiert hier integrierbare Stellplatzeinordnungen für PKW, orientiert aber auch auf die straßenräumliche Wirksamkeit der Neubebauung, im Sinne eines insgesamt wirkenden siedlungsadäquaten Straßenraumprofils. D. h., die angrenzenden Flächen für Stellplätze bewirken, dass bis zur möglichen Vorderfront eines Hauptgebäudes sich ein breiter Freiraum im weiteren Verlauf der Bergstraße anschließt, der in der Lage ist, einen adäquaten räumlichen Übergang zum bereits bebauten Teil entlang dieses Straßenzuges auszubilden.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hält es die Stadt Dessau-Roßlau für erforderlich, in den rückwärtigen Bereichen, angrenzend an die Flächen für Wald bzw. benachbart bebauter Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 136/Teil A 1, Nebenanlagen auszuschließen. Der Ausschluss erfolgt hier mit Blick auf die angrenzenden siedlungsräumlichen wie naturräumlichen Nutzungsverhältnisse aus städtebaulichen sowie landschaftsgestalterischen Gründen. Letzteres bezieht sich zum einen auf die unmittelbar benachbart gelegenen Habitatschutzbereiche bzw. die im naturräumlichen Übergang mit entsprechender Wirkung in den Siedlungsbereich hinein auszubildenden, gestuften Waldränder mit Waldmantelgebüsch und Saumzone.

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen zielen insgesamt darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes in Zuordnung zu den jeweiligen Baugebieten, auch die entsprechend städtebaulich gewollte Lage vorzugeben. Es soll bewirkt werden, dass die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive der Geschlossenheit der Straßenräume, nicht durch derartige selbstständige oder in den Straßenraum hervortretende Anlagen beeinträchtigt wird.

6.1.3 Bauweise

- Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebieten (WR)

Für die neuen Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Bereiche der als offen festgesetzten Bauweise besteht insbesondere das Ziel einer aufgelockerten, durchgrünten Bauweise im Mittelpunkt. Insbesondere sind hier die Siedlungsrandlage und die naturräumlichen Übergänge der Grund, mit einem aufgelockerten und durchgrünten Charakter unter städtebaulichen Gesichtspunkten die Wohnstandorte an diese Bereiche heranzuführen. Das Nutzungsbeispiel zu vorliegendem Bebauungsplan (siehe Anhang) vermittelt einen möglichen, wenn auch nicht rechtsverbindlichen Eindruck der städtebaulichen Neugliederung des Plangebietes.

6.2 Grünordnung

Um den Waldbestand im Plangebiet möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden die Baugebietsfestsetzungen möglichst gering gehalten. Damit kann insbesondere auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden. Für die Übergangsbereiche zwischen Bauland und Wald sollen dort, wo keine Artenschutzmaßnahmen (hier innerhalb der sog. Habitatflächen) stattfinden, Waldmantelgebüsche entwickelt werden. Diese können auch offene Bereiche enthalten. Die Waldmantelgestaltung kann sich vom Erscheinungsbild her an die Maßnahmen in den Habitatflächen anpassen, die für eine Teilstrecke bis an die östlichen Grenzen des Reinen Wohngebietes WR 2 reichen. Innerhalb der Baugebiete sollen nach Möglichkeit Bestandsbäume erhalten und in die Freiflächengestaltung integriert werden, die Eingrünung soll insgesamt landschaftsgerecht und unter Verwendung standortheimischer Arten durchgeführt werden.

6.3 Flächen für Wald

Im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier-

bei handelt es sich zum einen um aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommene Maßnahmenflächen, deren Weiterentwicklung im Sinne der seinerzeit festgelegten Ziele gewährleistet werden soll und andererseits um sog. Habitataufwertungsflächen, welche weniger aus landschaftsgestalterischen Gründen, sondern unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten weiterentwickelt werden sollen. Die Festlegung der Habitataufwertungsflächen erfolgte im Ergebnis aktuell durchgeführter faunistischer Untersuchungen für die besonders geschützten xylobionten Käferarten Heldbock, Eremit und Hirschkäfer.

Hierbei entscheidet sich die Stadt Dessau-Roßlau insbesondere für die im Nahbereich des Reinen Wohngebietes WR 2 gelegenen Waldflächen einen 20 m-Abstand zu den als Naturdenkmal geschützten Solitäreichen festzusetzen. Damit wird sichergestellt, dass von den Bäumen herunterfallende Äste oder für den Fall des Auseinanderbrechens von Stämmen keine überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind. Gleichzeitig wird hierdurch ein gleichwertiges Rechtsmittel zu den Vorschriften des § 44 BNatSchG Planungsgegenstand. Etwaige Ansprüche hinsichtlich Verkehrssicherungspflichten oder in sonstiger Weise können aus dem Nutzungszusammenhang im Bebauungsplangebiet, respektive der Nutzungsartenfestsetzung, mit Blick auf die nachrichtlich übernommenen Naturdenkmale im Bereich der Flächen für Wald, ausgeschlossen werden.

6.4 Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen

Neben der bereits hergestellten, außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Straßenführung Grauer Steinhau zur Erschließung des im Süden des Plangebietes festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, spielt vorliegend die ebenfalls bereits vorhandene Haupteinschließung der verlängerten Bergstraße für die Baugrundstücke der beiden Wohngebiete die entscheidende Rolle. Über diesen Straßenstich mit Wendeanlage werden die zukünftigen Baugrundstücke der Reinen Wohngebiete verkehrlich erschlossen. Die flexible Ausnutzung des Straßenraumes, bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen, in Verbindung mit verkehrsrechtlich anzuordnenden Geschwindigkeitsreduzierungen oder ähnliches, stellt das angemessene Ziel der Planung dar.

Die Verkehrsflächenbreiten wurden auf den erforderlichen Mindestquerschnitt hin dimensioniert. Dennoch können hier in Abhängigkeit von der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung partiell Begrünungen des Straßenseitenraumes bei Bedarf erfolgen. Die Dimensionierung, einschließlich des Wendebereiches ist so erfolgt, dass dreiachsige Müllfahrzeuge die einzelnen Baugrundstücke erreichen können. Ungeachtet dessen ist darauf zu verweisen, dass es sich um eine reine anliegerbezogene Verkehrserschließung handelt, welche den Maßstab der bestehenden Verkehrserschließung in der Bergstraße aufnimmt.

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessene Verkehrsfläche wird durch die Stadt Dessau-Roßlau bzw. einen Entwicklungsträger zum Vollzug des Bebauungsplanes einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straßen und Wegeanlagen sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RAS 2006 zugrunde zu legen.

- Park- und Stellplatzflächen

Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen oder ähnliches werden im Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes nicht festgesetzt. Stellplatzflächen werden im Rahmen des Plangeltungsbereiches den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 3 und WR 4 zugeordnet festgesetzt. Hierbei besteht die städtebauliche Zielsetzung zum einen der Möglichkeit des Parkens auf privaten Grundstücksflächen Rechnung zu tragen und zum anderen durch die zugeordnete Festsetzung entsprechender Bereiche für Stellplätze ein ungeordnetes Abstellen auf den jeweiligen Grundstücksflächen in hierfür städtebaulich nicht gewünschten Bereichen zu unterbinden.

Über diese grundsätzlichen v. g. städtebaulichen Intentionen hinausgehende Festsetzungen ordnen sich Regelungen des Bebauungsplanes zu überdachten Stellplätzen und Garagen unter und stellen in der festgesetzten Form für die Stadt Dessau-Roßlau das adäquate Maß, hinsichtlich der baulichen Entwicklung für diese Nutzungskulisse, der den jeweiligen Baugebieten dienenden Anlagen dar.

Unter Bodenschutzaspekten wird ferner festgesetzt, dass offene Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden. Im Bereich des Reinen Wohngebietes WR 2 sind neben den Regelungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auch "offene" PKW-Stellplätze zulässig herzustellen. Da die vordere Baugrenze unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt. Um eine entsprechende Baufeldtiefe ausbilden zu können, gilt es hier, im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes, die erforderlichen Stellplätze, entsprechend der geplanten Gebäudeanordnung, vorzusehen.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gegenwärtig über die Buslinien, welche den flankierenden Straßenraum der Bergstraße durchfahren, erreichbar. Die bereits benannten Haltestellen im Verlauf der Bergstraße werden durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan nicht berührt. Zukünftige Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung der festgesetzten Baugebiete kann über die in den angrenzenden Straßenräumen befindlichen Systemen erfolgen. Das Erfordernis, von diesen ausgehend, die leitungsgebundene Infrastruktur in das Plangebiet hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhaben objektspezifisch zu ermitteln. Neben der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung wird somit für die Verlängerung der Bergstraße ebenso eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung für den Gesamtstandort Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes sein. Diese ist vor Baubeginn zur Überprüfung bei der DVV mbH einzureichen.

Die geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und zur Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abge-

stimmt werden. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

6.5.1 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Zur Beurteilung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) heranzuziehen. Dieser ist im Rahmen der Erarbeitung von Baugrund- oder Gebäudegrundstücksentwässerungsplanungen beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) abzufordern. Bei der Inanspruchnahme von Grundstücken ist für den Fall, dass Versickerungsanlagen errichtet werden sollen zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem MHGW gewährleistet ist.

6.5.2 Abfallentsorgung

Die Stadt Dessau-Roßlau hat als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (öRE) die in ihrem Gebiet anfallenden überlassenen Abfälle aus privaten Haushalten zu entsorgen. Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geregelt. Demnach ist der Restmüll (Hausmüll) zur Entsorgung der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen. In Haushalten anfallende gefährliche Abfälle sind getrennt zu erfassen und können am Schadstoffcontainer an der Abfallentsorgungsanlage an der Kochstedter Kreisstraße in Dessau-Roßlau (Scherbelberg) oder zu den mobilen Sammlungen abgegeben werden.

Die Entsorgungsfahrzeuge können alle Grundstücke im Plangebiet direkt anfahren.

6.6 Altlasten/Ablagerungen

Durch die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz befinden. Ergeben sich ungeachtet dessen bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)³ begründen, ist der Bauherr verpflichtet unverzüglich die Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, über die getroffenen Feststellungen zu informieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise

6.7 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)⁴, wonach die für eine bestimmte

³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

⁴ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

Nutzung vorgesehener Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden. Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungspflicht gemäß § 4 BImSchG unterliegen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht.

Von den angrenzenden Straßenverbindungen sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht bzw. Reine Wohngebiete von 50/35 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätte.

6.8 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund durch die Beräumung des Geländes in der Vergangenheit, respektive seiner Vornutzung Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechende bauliche Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, bei neuen, zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und im Ergebnis der Baugrundsituation die angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

6.9 Kampfmittel

Entsprechend der intensiven Vornutzung des gesamten Plangebietes sind die Flächen zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Trotz erfolgter Kampfmittelräumung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten wider Erwarten doch Kampfmittel gefunden werden, sind die nächste Polizeidienststelle, die Stadtverwaltung Dessau-Roßlau und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken für die Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vorstehende Ausführungen einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 136 A 1.1	3,96 ha	100,00%
Wohngebiete: - Reine Wohngebiete	0,73 ha	18,55%
- Allgemeine Wohngebiete	0,07 ha	1,83%
Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,09 ha	2,26 %
Flächen für Wald	3,06 ha	77,36 %

8. PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Parzellierung der Verkehrsflächen in neuer Zuordnung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

8.3 Kosten

Die Anlage von Erschließungsanlagen durch die Stadt Dessau-Roßlau ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungsanlagen wird kostenseitig durch einen Vorhabenträger getragen. Hierfür wird zwischen Stadt und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Damit ist eine Erschließungsbeitragserhebung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossen.

II. UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Städtebauliches Ziel des hiesigen Bauleitplanverfahrens ist im Wesentlichen die der aktuellen Nachfrage entsprechende Entwicklung von Wohnbauflächen in Dessau-Kochstedt im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A 1. Für den Standort des hiesigen Änderungsbebauungsplans Nr. 136 A 1.1 ist nach geltendem Recht im Ursprungsplan (s. o.) altersgerechtes Wohnen vorgesehen, was aber bisher nicht realisiert wurde. Mit dem neuen Vorhaben sollen in Verlängerung der Bergstraße und an der Straße Grauer Steinhau der Bau von Eigenheimen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wird notwendig, da mit dem Vorhaben die Nutzungsart geändert wird und Änderungen hinsichtlich der verkehrliche Erschließung durchgeführt werden müssen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung / Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage / -erschließung)
- Berücksichtigung (Erhaltung / Ersatz) berührter Naturhaushaltsfunktionen und Biotopstruktur, insbesondere unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten und für den Biotopverbund
- landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele benachbarter Schutzgebiete/-objekte des Naturschutzrechtes
- Erhalt und Entwicklung von Waldbiotopen, Ersatz für Waldumwandlung

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 136 A 1.1 sind bisher unberücksichtigte artenschutzrechtliche Anforderungen zu beachten, die im § 44 Abs. 1 Nr. 1 -3 BNatSchG verankert sind. Für die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung wurde ein Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) erstellt, der als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans dient.

Fast der gesamte Plangeltungsbereich wird von Waldbiotopen eingenommen, die auch als Wald i. S. d. Landeswaldgesetz einzuordnen sind. Durch das Vorhaben wird es im Bereich der Bauflächen zur Waldumwandlung kommen müssen. Deren Zulässigkeit ist durch ein fachrechtliches Verfahren (hier: Forstrecht) begleitend zur Planaufstellung zu erwirken. Daher wurde eine forstfachliche Bewertung der Bestände vorgenommen, das Gutachten soll der Vorbereitung der Waldumwandlungsgenehmigung dienen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder –vorprüfung muss nicht durchgeführt werden, da das Vorhaben unter dem dafür in Anlage 1 des UVPG festgelegten Schwellenwert von 10.000 m² Grundfläche bleibt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)

2.1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich an der Peripherie des zentralen Siedlungsbereiches (Ortsinnenbereich) des Stadtteils Dessau-Kochstedt, er ist durch die vormalige militärische Nutzung komplett anthropogen überformt und erheblich beeinflusst. Im Südosten, Osten und bis nach Nordwesten ist der Plangeltungsbereich von Wald umgeben.

Die Landschaftsentwicklung formte hier pleistozäne Hochflächen, die Ortslage von Kochstedt selbst wird im Landschaftsplan als Landschaftseinheit AS = Außenstadtteil in der Landschaftseinheit HB 3 der Kochstedter Hochfläche benannt, die nach Süden in die zentralen Heiden HB 5 übergeht. Als potenzielle natürliche Vegetation wären krautreiche Linden-Eichen-Hainbuchenwälder der Pleistozänstandorte zu erwarten. Im hier zu betrachtenden Planungsgebiet ist die naturräumliche Gestalt jedoch durch die Siedlungstätigkeit überprägt, insbesondere durch die vormalige militärische Nutzung als Kasernenstandort. Nach Nutzungsaufgabe und Gebäudeabriss hat sich im Zuge der Sukzession wieder ein flächendeckender Wald entwickelt. Aus der ursprünglichen – vormilitärischen Landnutzung sind noch einzelne Alteichen (ehemals Hudewald) vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben zwar auf heute überwiegend unbebautem Terrain entwickelt wird, das sich jedoch aus seiner "Vorgeschichte" heraus im Siedlungskontext befindet, ergibt sich keine Zunahme des Landschaftsverbrauchs. Offene Landschaft oder Wälder der Mosigkauer Heide werden nicht beansprucht.

2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Planungsgebiet stellt sich fast vollständig mit Gehölzen bestockt dar. Es vermittelt den Eindruck eines sehr unterschiedlich strukturierten Waldes, in dem sich noch bauliche Reste der ehemaligen Kaserne, befestigte Flächen und Aufschüttungen befinden, die teilweise bereits überwachsen sind. Im zentralen Bereich des Plangebietes lassen sich noch gut Betonplatten, Mauer- und Fundamentreste, Wegeverläufe, Schienen und ähnliches erkennen. Über den nach dem Kasernenabriss im Gelände verbliebenen Anteil – vor allem auch an unterirdischen Anlagen – liegen keine genaueren Kenntnisse vor. 20% - 25 % der heute als Wald erscheinenden Fläche könnten davon betroffen sein. Der ursprüngliche Versiegelungsanteil zu Zeiten der militärischen Nutzung war größer und auch die damit einher gehenden Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes, bis hin zum Funktionsverlust für einzelne Schutzgüter.

2.1.3 Mensch

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, von denen aus die umliegenden Waldgebiete gut zu erreichen sind. Zahlreiche Trampelpfade neben

den eigentlichen Wegeverbindungen belegen die häufige Frequentierung des Geländes. Die zentralen Bereiche mit Aufschüttungen und Resten der ehemaligen militärischen Bauten und dicht aufgewachsene Bereiche sind schwer zugänglich, aber die Randbereiche werden häufig aufgesucht.

Die lufthygienische Situation von Dessau-Roßlau hat sich seit 1989 verbessert, insbesondere die SO₂-Belastung hat sich deutlich verringert. Weiterhin wirksam sind Belastungen durch den Straßenverkehr, Großemittenten (Wärmeleistungswerk) und Hausbrand. Letzteres wird sukzessive im Zuge der Modernisierung und energetischen Sanierung weniger, so dass hauptsächlich noch die allgemeine "Hintergrundbelastung" zu konstatieren ist.

Die klimatische Situation für den Plangebietsbereich wird wegen seiner peripheren Lage (trotz "Ortsinnenbereich") im Landschaftsplan als bioklimatisch günstig mit geringfügig erhöhten Temperaturen und mäßig guter nächtlicher Abkühlung eingestuft. Positiv wirken die unmittelbar angrenzenden Waldgebiete der Mosigkauer Heide, die als Klimasenke und Frischluftproduzent wirkt. Auf Grund der ebenen Topografie können klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen, vor allem kleinräumige Luftaustauschvorgänge zwischen den kühlen Wäldern und den bebauten Gebieten, stattfinden.

Umweltauswirkungen:

Negative Auswirkungen in Form von Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe oder Stäube sind unwahrscheinlich. Ebenso ist auch bei punktuell erhöhter baulicher Nutzung nicht mit zusätzlichen Luftbelastungen durch den Gebäudebetrieb, Heizanlagen etc. zu rechnen, da die neu zu errichtenden Gebäude diesbezüglich auch nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet sein werden. Da nur ein Teil der Plangebietsfächen durch die neuen Wohngebiete in Anspruch genommen wird, bleibt die Zugänglichkeit bzw. Durchquerung für die Öffentlichkeit, mit Ausnahme der Bereiche am heutigen Ende der Bergstraße, gegeben.

2.1.4 Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Das Plangebiet befindet sich an der Peripherie des städtischen Siedlungsbereiches, im Übergang zu ausgedehnten Waldgebieten. Es handelt sich um Flächen im ehemaligen Kasernenareal, das nach der Wende beräumt wurde, um Wohnbaufläche zu schaffen. Das Vorhaben befindet sich im bisher nicht wieder in Anspruch genommenen nordöstlichen Eck zwischen der Hohen Straße und der realisierten Wohnbebauung, wegen ausbleibender Nutzung konnten sich Gehölzbestände entwickeln bzw. weiter entwickeln und im gesamten Plangebiet sind heute fast ausschließlich Waldbiotope zu finden. Diesem Umstand geschuldet wurde eine fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt, die als "Forstliche Bewertung"⁵ mit Stand 20.01.2017 vorliegt.

Die Biotoptypen wurden auch gemäß Kartierschlüssel LSA dargestellt und mit den – im Maßstab größeren – Darstellungen des Landschaftsplans abgeglichen (vgl. dazu Tabelle Biotop- und Nutzungstypen, s. u.).

⁵ Forstliche Bewertung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt", LPR Dr. Reichhoff GmbH, 20.01.2017

Teilfläche	Forstliche Bewertung Büro Dr. Reichhoff	Flächengröße (in ha)	Kartieranleitung LSA	Biotopwert	Landschaftsplan Karte 12.2
1	Laubwaldaltbestand	0,60	WC.	27	WLi.k
2	Kiefern-Laubholz-Mischbestand (überwiegend heimische Arten)	0,28	XGX	14	WUnih
3	Laubwald-Mischbestand (mittelalt)	0,61	XGV	19	WUnih
4	Laubholz-Nadelholz-Jungbestand	0,45	XGX	14	WUnih
5	Kiefern-Birken-Mischbestand	0,80	XGV	19	WUnih/WLi_m
6	Laubholzforst mit Totholzanteil	0,27	XQY	11	WUing
7	Eichen-Kiefern-Mischbestand	0,71	XGX	14	WUing
8	Eichen-Kiefern-Altholz	0,22	WC.	27	WUing
9	verbuschter Magerrasen	0,02	RSZ	18	
	Summe	3,96			



-  ehemals befestigte Flächen/ Versiegelung (Fundamentreste, Bauschutt, Betonplatten u.ä.)
-  ehemaliger Gebäudebestand

Zur Beurteilung möglicher Vorkommen geschützter, seltener oder wertgebender Tier- und Pflanzenarten wurden im Zeitraum 2014 bis 2017 gesonderte Kartierungen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt, er liegt im Entwurf mit Stand 26.01.2017 vor.

Auf der Grundlage von Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und xylobionte Käfer gesondert zu erfassen sind. Alle weiteren Artengruppen wurden anhand von Potenzial-einschätzungen beurteilt.

Fledermäuse

Das Plangebiet wurde hinsichtlich quartiershöffiger Strukturen untersucht, wobei insbesondere die Altbäume geeignetes Potenzial aufweisen. Der AFB enthält eine Liste von Bäumen mit guten Quartierstrukturen, insbesondere sind dies auch die als Naturdenkmale ausgewiesenen Alteichen.

Bäume mit Quartierstrukturen für Fledermäuse im Untersuchungsgebiet (ND = Naturdenkmal)

Baumart	Koordinaten (GK)	Quartier-potenzial	Bemerkung
Eiche (ND)	4513793 / 5740851	sehr gut	
Eiche (ND)	4513802 / 5740847	sehr gut	Spuren von Heldbock
Eiche		gut	steht auf umzäuntem Grundstück
Kiefer		sehr gut	steht auf umzäuntem Grundstück
Eiche	4513814 / 5740812	sehr gut	kein "Naturdenkmal" (?)
Eiche (ND)	4513842 / 5740771	(gut) mäßig	nur noch Stammstumpf vorhanden
Eiche (ND)	4513876 / 5740755	mäßig	Krone abgebrochen, nur noch ca. 6 m Stammstumpf
Eiche (ND)	4513835 / 5740726	sehr gut	Krone abgebrochen, Spuren von Heldbock
Eiche (ND)	4513764 / 5740731	sehr gut	kein "Naturdenkmal"-Schild
Eiche (ND)	4513773 / 5740803	sehr gut	Krone abgebrochen (Titelfoto)
Eiche	4513689 / 5740882	sehr gut	Alteiche am Nordrand
Eiche	4513667 / 5740883	sehr gut	tote Alteiche mit abstehender Rinde, Spuren von Heldbock

Bei den Untersuchungen konnten mindesten 7 Fledermausarten nachgewiesen werden, bei denen es sich überwiegend um typische Waldarten handelt, für die auch aus anderen Bereichen der angrenzenden Mosigkauer Heide Wochenstubengesellschaften bekannt sind. Die nachgewiesenen Gebäudebewohnenden Arten haben ihre Quartiere mutmaßlich in den anliegenden Wohngebieten.

Artenspektrum Fledermäuse im Umfeld des geplanten Wohnparks Kochstedt Dessau (Angaben zum Gefährdungs- und Schutzstatus)

Art	wiss. Name	FFH-RL	BNatSchG	RL LSA	RL D
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Anh. IV	§§	2	G
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Anh. IV	§§	3	V
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	Anh. IV	§§	2	D
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	Anh. II, IV	§§	1	2
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	Anh. IV	§§	2	-
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Anh. IV	§§	G	D
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Anh. IV	§§	2	-

FFH-Richtlinie Anh. II Art von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen

Anh. IV streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Gefährdung nach Roter Liste Sachsen-Anhalt (RL LSA – HEIDECHE et al. 2004) bzw. Deutschland (RL D – MEINIG et al. 2009):

1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: Vorwarnliste,

D: Daten unzureichend, G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; -: kein Gefährdungsstatus

BNatSchG §§: streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Brutvögel

Während der Hauptuntersuchungszeit 2014 wurden 21 Brutvogelarten festgestellt, 2017 wurde ein weiterer (neuer) Horstfund gemacht. Dieser stammt wahrscheinlich vom Mäusebussard, womit neben dem bereits 2014 kartierten Waldkauz eine weitere streng geschützte und somit wertgebende Art vertreten wäre. Arten nach Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (EU VRL) oder nach der Roten Liste LSA gefährdete Arten kommen nicht vor.

Übersicht der Brutvogelarten des Untersuchungsgebietes

Deutscher Artname	Rote Liste LSA (DORNBUSCH et al. 2004)	VS-RL	gesetzl. Schutz	Anzahl Reviere	Bemerkungen
Mäusebussard			§§	(1)	Horstfund im Januar 2017
Ringeltaube			§	1	
Waldkauz			§§	1	
Buntspecht			§	2	
Eichelhäher			§	1	
Blaumeise			§	7	
Kohlmeise			§	6	
Sumpfmehle			§	1	
Zilpzalp			§	2	
Fitis			§	2	
Mönchsgrasmücke			§	4	
Kleiber			§	5	
Gartenbaumläufer			§	2	
Waldbaumläufer			§	1	
Zaunkönig			§	1	
Star			§	3	
Amsel			§	3	
Singdrossel			§	1	
Misteldrossel			§	1	
Rotkehlchen			§	3	
Buchfink			§	6	
Kernbeißer			§	1	

§§ Schutz nach dem BNatSchG bzw. der Bundesartenschutzverordnung; §: Besonders geschützte Art

VS-RL – Art in Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie geführt

Der AFB kommt zu dem Schluss, dass das Gebiet aufgrund der Artenzahl und Brutdichte für waldbewohnende Arten eine mittlere Bedeutung hat, für wertgebende Arten eher nur geringe Bedeutung. Die vorkommenden Brutvogelarten sind häufig bis mittelhäufig, besonders gute Bedingungen finden die Bewohner kleiner Baumhöhlen (Meisenarten, Kleiber). Auch bei intensiver Suche konnten aber beispielsweise Mittel- und Grünspecht trotz geeigneter Habitatstrukturen nicht nachgewiesen werden.

Xylobionte Käfer

Die durch den Gutachter ermittelten Vorkommen von Eremit, Heldbock und Hirschkäfer bzw. geeignete Habitatstrukturen oder Altbesiedlungen erfassen alle als Naturdenkmale geschützte Alteichen und weitere Altbäume im Plangebiet. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine zunehmend verbuschende Offenlandfläche mit Resten von Magerrasen, die als Flugkorridor fungiert und daher zusammen mit den Baumstandorten eine Habitatfläche bildet. Weiterhin bietet eine Gruppe von Alteichen im südlichen Plangebiet geeignete Strukturen, es konnten aktuelle Spuren und Altbesiedlungen des Heldbocks nachgewiesen werden. Dieser Bereich stellt ebenfalls eine Habitatfläche dar.

Der Gutachter führt aus, dass das Gebiet für die festgestellten Arten Eremit, Heldbock und Hirschkäfer besondere Bedeutung besitzt, jedoch der Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Einwachsen der Alteichen und fehlender Nachwuchsbäume gefährdet ist. Zur Verbesserung der Lebensbedingungen wird eine Reihe von Maßnahmen entwickelt, insbesondere sollen die Alteichen freigestellt und Jungeichen gefördert und ebenfalls freigestellt werden. Die zentrale Fläche soll offen gehalten werden und Totholz soll im Bestand verbleiben.

Umweltauswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zum Verlust von Wald, für die Waldumwandlung erfordert es der Genehmigung durch die untere Forstbehörde, die auch über die dafür zu erbringenden Kompensationsleistungen entscheidet. Das Antragsverfahren soll planbegleitend durchgeführt werden. Von der Waldumwandlung betroffen sind die als Wohngebiete festgesetzten Flächen und die Straßenverkehrsflächen, in Summe knapp 0,9 ha.

Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse des AFB zu den xylobionten Käfern, fanden verschiedene Abstimmungen zur Optimierung der Planung statt. Dies war erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG zu verhindern. Vermeidungsmaßnahmen wurden im Sinne einer Nichtbeanspruchung von Flächen realisiert, indem die Bauflächenausdehnung so eingeschränkt wurde, dass die als Habitatflächen ermittelten Bereiche nicht berührt werden.

Dass sich die Lebensbedingungen für die xylobionten Arten in Zukunft trotzdem verschlechtern können, wenn keine naturschutzfachlichen Maßnahmen wie die vom Gutachter aufgezeigten zur Verbesserung der Habitateigenschaften durchgeführt werden, ist nicht auf die hiesigen Planung zurückzuführen. Die artenschutzfachliche Prüfung kommt daher zu dem Schluss, dass durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 unter Berücksichtigung der Habitatflächen artenschutzrechtliche Tatbestände nicht berührt werden. Mit dem Verlust von Wald gehen aber für die Zukunft auch Flächen verloren, auf denen sich geeignete Habitate entwickeln könnten.

Die Abgrenzung der Habitatflächen und die dafür vom Gutachter entwickelten Maßnahmen kommt auch den nachgewiesenen Fledermausarten zu Gute, da sich die im AFB benannten potenziellen Quartiersbäume überwiegend innerhalb der Habitatflächen befinden. Weitere als Quartiere geeignete Bäume mit Höhlen, Spalten und Rissen sind auch im Bereich der Baugebiete zu finden, hier müssen vor Baubeginn entsprechende Kontrollen und ggf. Schutzvorkehrungen oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Ein Teil der im AFB ermittelten Brutvogelreviere befindet sich im Bereich der Bauflächenfestsetzungen, die beiden wertgebenden Arten Waldkauz und Mäusebussard sind jedoch nicht betroffen. Da Brut- und Niststätten neu entstehen können, müssen vor Baubeginn entsprechende Kontrollen stattfinden. Wenn Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten stattfinden, können schädliche Auswirkungen des Baugeschehens vermieden werden. Da sich die zukünftigen Gebäude zumindest an den nach außen gewandten Grundstücksseiten vor einer "Waldkulisse" befinden, besteht bzgl. größerer, durchscheinender Glasflächen Kollisionsrisiko. Dies kann aber durch Verzicht auf Glasflächen von > 8 m² v. a. an Gebäudeecken oder Verwendung von speziellen Gläsern vermieden werden.

Auswirkungen auf die Fauna können bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht gänzlich ausgeschlossen werden, der AFB kommt jedoch zu dem Schluss, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können, wenn die im AFB genannten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für einzelne Individuen kann es zu Beeinträchtigungen kommen, allerdings ist das Vorhaben räumlich sehr eng gefasst und in der Nähe sind geeignete Ausweichquartiere zu finden und nach der zeitlich begrenzten Verdrängung/Störung durch Bautätigkeit ist prinzipiell die Rückkehroption gegeben oder kann durch gezielte Maßnahmen, wie Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen, Einflugöffnungen etc., unterstützt werden. In erster Linie sind geeignete Habitatstrukturen aber auch in den Bereichen des Plangebietes zu finden, wo keine Bebauung oder sonstige Inanspruchnahme von Grundflächen stattfinden wird.

Die im AFB aufgezeigten naturschutzfachlich begründeten Maßnahmen zur Habitataufwertung und die Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden insgesamt im Kapitel 2.3.3 des Umweltberichtes dargestellt, der vollständige AFB und das Gutachten zur forstfachlichen Bewertung sind der Begründung als Anlagen beigefügt.

2.1.5 Boden

Die natürlichen Ursprungsböden im Plangebiet entstammen pleistozänen Sanden über Grundmoränen, auf denen sich Siedlungsböden gebildet haben. Der Landschaftsplan ordnet die Böden den Stadtböden mit stark beeinträchtigten Bodeneigenschaften zu, durch Stoffeinträge und Verdichtung sowie Einbauten in den Boden (tiefliegende Keller, Fundamente, Bunker o. ä.) kommen irreversible Veränderungen zustande, die Bodenfunktionen, insbesondere die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser, können aktuell aber erfüllt werden. Für die benachbarten Waldgebiete haben die Böden hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Altlastenverdacht ist nicht gegeben, nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Durch die geplanten Wohngebiete und die Erschließung kommt es zum Zuwachs der Versiegelungsanteile gegenüber dem aktuellen Zustand, jedoch bleibt dies in Summe hinter dem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Umfang deutlich zurück. Die geplante Ausnutzung der Grundflächen durch die überwiegende Festsetzung einer GRZ von 0,3 entspricht bzw. unterschreitet die bisherigen Möglichkeiten aus dem Ursprungsplan.

Die geplante wohnbauliche Nutzung birgt nur geringes Gefährdungspotenzial hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte – ähnlich wie die Bestandsnutzungen in den realisierten Wohngebieten im Umfeld. Entsprechend wird diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet.

2.1.6 Wasser

Natürlich oder künstlich geschaffene Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbe- reich nicht vorhanden. Aufgrund der bereits lang andauernden Überprägung ist der natürliche Wasserhaushalt zumindest in den oberflächennahen Bodenschichten wahrscheinlich entsprechend beeinflusst.

Hinsichtlich der Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen be- nennt der Landschaftsplan für die hiesigen Bodensubstrate eine relative Geschützt- heit des Grundwassers. Die Grundwasserstände werden im Landschaftsplan mit >2 – 5 m unter Gelände angegeben.

Umweltauswirkungen:

Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen. Die geplante Nutzung birgt aber nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte. Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser, werden nicht erwartet. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der grö- ßeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beein- flusst.

Baubedingte Beeinträchtigungen oder Verunreinigungen müssen insbesondere im Hinblick auf das Gefährdungspotenzial gegenüber flächenhaft eindringenden Schad- stoffen in die Bodensubstrate vor Ort vermieden werden. Potenziell gefährdete Ober- flächengewässer sind im Planungsgebiet oder der unmittelbaren Nähe nicht vorhan- den. Über das Planungsgebiet hinausgehende Wirkungen bzw. Auswirkungen auf die Mulde sind nicht zu erwarten.

2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,9°C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation für den Plangeltungsbereich wird wegen seiner peripheren Lage (trotz "Ortsinnenbereich") im Landschaftsplan als bioklimatisch günstig mit geringfügig erhöhten Temperaturen und mäßig guter nächtlicher Abkühlung eingestuft. Positiv wirkt die nahe gelegene Muldeau, auf Grund der ebenen Topografie können klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen, vor allem kleinräumige Luftaustauschvorgänge zwischen der kühlen Flussaue und den bebauten Gebieten, stattfinden.

Umweltauswirkungen:

Das lokale Mikroklima wird am Standort der Neubebauung und über stark befestigten Flächen nur unwesentlich punktuell verändert, wenn zusätzliche Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude, durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Die Durchlüftungssituation ist hinreichend gegeben, weiterhin wirken die Freiflächen der Umgebung und die nahegelegene Muldeau insgesamt als ausgleichender Faktor. Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.

Von einer nachhaltigen Veränderung der Schadstoffbelastung im Sinne von zusätzlichen erheblichen umweltrelevanten Schadstoffen muss in Anbetracht der Art und des verhältnismäßig geringen Umfangs der geplanten zusätzlichen Nutzung nicht ausgegangen werden. Kleinklimatische Effekte, die von der durch zusätzliche Versiegelung hervorgerufenen Überwärmung ausgehen können, können als unerheblich betrachtet werden, wenn die geplante wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen sowie die Stellplatzbegrünung entsprechend zum Ausgleich beitragen wird.

Die baubedingt mögliche Lärmentwicklung und sich in diesem Zusammenhang ergebende staub- und stoffliche Belastungen sind als temporär zu betrachten und in der Regel nicht nachhaltig umweltwirksam. Ob weitere betriebsbedingt anlagenbezogene Auswirkungen zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht zu vermuten.

2.1.8 Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Übergang zwischen dem Kochstedter Siedlungsbereich und der umgebenden Landschaft, die hier von Waldgebieten bestimmt wird. Insbesondere die älteren Laubwald- und Mischbestände, die von heimischen Baumarten bestimmt werden und die Alteichen haben einen hohen ästhetischen Wert, Das Landschaftsbild wird daher im Landschaftsplan für den hiesigen Standort mit "mittlere bis hohe Wertigkeit" beschrieben, die Erholungseignung ist gut. Für den Biotopverbund und das innerörtliche Freiflächensystem spielt die Übergangsfunktion zur Mosigkauer Heide eine wichtige Rolle. Die Alteichen im Plangebiet sind als Naturdenkmale geschützt. Die Bergstraße ist eine historische Allee, beides sind charakteristische Landschaftselemente der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft.

Das LSG 0054 "Mosigkauer Heide" grenzt im Südosten direkt an den Plangeltungsbereich an, in ca. 600 m Entfernung nach Nordosten befindet sich das FND 0001 "Raumer Wiese".

Das nächst gelegene NSG 0092 "Brambach" und das FFH-Gebiet 126 "Brambach südwestlich von Dessau" ist ca. 3 km entfernt, das Biosphärenreservat 004 "Mittel-Elbe" befinden sich in kürzester Distanz über 4 km entfernt (nach Osten) und das SPA/VRL-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" ist mindestens 3 km entfernt (in südöstlicher Richtung).

Umweltauswirkungen:

Das Landschaftsbild bzw. hier das Siedlungsbild kann durch Tätigkeiten im Plangeltungsbereich nur an Stellen beeinträchtigt werden, wo tatsächlich neu gebaut und Wald oder Gehölze in Anspruch genommen werden. Dies ist nur für einen Teilbereich im Anschluss an die Bestandsbebauung der Bergstraße der Fall, die Waldbestände bleiben weitgehend im Zusammenhang erhalten. Damit bleibt der Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 hinter den Festsetzungen des Ursprungsplanes zurück, welcher eine größere Baufläche mittig im Wald platziert hatte.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zum LSG sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, da der Wald im Plangebiet als solcher festgesetzt und erhalten wird.

2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Denkmale bekannt. Denkmalwürdige Bebauung ist weder im Plangeltungsbereich noch in der Nähe vorhanden. Bei der Bestandbebauung an der Bergstraße handelt es sich um Wohnblöcke bzw. mehrgeschossige Wohngebäude mit geringem ästhetischen Reiz.

Umweltauswirkungen:

Durch das Vorhaben werden die Erholungsfunktionen der Landschaft nicht beeinträchtigt, wenn die Zugänglichkeit zu den Waldgebieten weiterhin erhalten bleibt und die Gestaltung und Dimension der zukünftigen Baukörper auf Einpassung in den landschaftlichen Kontext geachtet wird. Dazu sollen hier Festsetzungen wie eine geringe Grundflächenzahl von 0,3 und die partiell festgesetzte Bauhöhenbeschränkung auf 9,50 m bei maximal 2 Vollgeschossen dienen.

Wenn bei baulichen Maßnahmen archäologische Entdeckungen gemacht werden, sind die Funde unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen und weitere Veranlassungen gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG ST) zu treffen.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen von Bauflächen und Verkehrsflächen mit einem Höchstmaß der bebaubaren Grundflächen auf aktuell fast ausschließlich mit Wald bestocktem Gelände, was in anderer Form auch bereits durch den Ursprungsplan gewollt und zulässig war. Die damit einhergehenden Inanspruchnahme und Bodenversiegelung (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktio-

nen) führt zu Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsdefinition entsprechen. Während die mit der Bodenversiegelung verbundenen Eingriffe bereits durch den Ursprungsplan ermöglicht und bewältigt wurden, kommen für das hiesige Vorhaben neue Umweltaspekte, wie mögliche Auswirkungen auf Habitats besonders geschützte Arten und die Umwandlung von Wald zum Tragen.

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die im vorgehenden Kapitel 2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 136 A 1.1 nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen unbebauten Zustand bleiben, da für die bisher nicht realisierten Sonderbaugebiete für altersgerechtes Wohnen offenbar an diesem Standort keine Nachfrage besteht.

Die Waldbiotope werden sich weiter entwickeln; dazu gehört aber auch, dass sich standortfremde Gehölze weiter ausbreiten und die Offenlandflächen zuwachsen. Der Zustand der für die besonders geschützten Arten wertvollen Bereiche wird sich bei ausbleibenden Naturschutzmaßnahmen in Zukunft absehbar verschlechtern.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Positionierung der Bauflächen (und der Erschließung) unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutz
- Erhaltung zusammenhängender Biotopfläche, hier Waldbiotope
- landschaftsgerechte Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume, Einbindung in die umgebende Waldkulisse
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl
- Erhaltung von Brut- und Nistmöglichkeiten oder Schaffung von geeignetem Ersatz

2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen, jedoch was die Versiegelung und Bebaubarkeit angeht, in ihrem Ausmaß grundsätzlich bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig wären. Die mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 angestrebten Wohngebiete fallen mit ihrer Gesamtfläche geringer aus als die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebiete und es kommt zur räumlichen Verlagerung der Bauflächen.

Gegenüber dem aktuellen Zustand und Erscheinungsbild kommt es zu Veränderungen und weiterer bzw. erneuter Versiegelung der Böden mit der Folge des Verlustes von Waldbiotopen und den damit verbundenen Naturhaushaltsfunktionen. Damit gehen Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse und Brutvögel verloren. Teilweise wird auf Flächen zugegriffen, die in der Vergangenheit durch die militärische Nutzung in Anspruch genommen und bereits einmal bebaut oder versiegelt waren. Reste dieser Nutzung sind im Gelände noch vorhanden und sichtbar.

Der Waldverlust und der Verlust der damit verbundenen Naturhaushalts- und Lebensraumfunktionen ist für den Bereich der neuen Bauflächen unvermeidbar, kann jedoch räumlich eingeschränkt und auf zwei Teilflächen mit Anschluss an bereits vorhandene Bebauung konzentriert werden. Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen der umliegenden Waldgebiete sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung durch neue Baukörper sind unvermeidbar, aber lagebedingt und wegen der Höhenbeschränkung in Anpassung an die Umgebungsbebauung unerheblich. Das Vorhaben wird minimal zusätzlichen Verkehr der Anwohner der neuen Wohngebiete mit sich bringen, immissionsschutzrechtlich relevante Störwirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 bringt in erster Linie neue Eingriffe für das Schutzgut Fauna und Flora hervor, die noch nicht bereits durch Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan "abgegolten" sind. Kompensationsanforderungen ergeben sich in erster Linie durch die Waldumwandlung und die Anforderungen des Artenschutzes. Im Plangeltungsbereich befinden sich Lebensräume besonders geschützter xylobionter Käfer sowie Quartierspotenziale für Fledermäuse und Brut- und Niststätten von verschiedenen Vogelarten.

Um Auswirkungen insbesondere auf die xylobionten Käfer zu vermeiden, die ihre Lebensstätten hauptsächlich in den als ND ausgewiesenen Alteichen haben, wurden die zukünftigen Bauflächen entsprechend angepasst. Die ursprünglich im Zentrum des Plangeltungsbereiches vorgesehene Baufläche inmitten der ND bleibt als Habitatbereich erhalten. Ebenso werden nach artenschutzfachlichen Gesichtspunkten angepasst werden die Bauflächen im südlichen Plangeltungsbereich an der Straße "Blauer Steinhau".

Die Maßnahmen zur Habitatverbesserung für die xylobionten Käfer, die auch für die im Plangebiet vorkommenden Fledermäuse und Vogelarten positiv wirksam werden, sollen als Kompensationsmaßnahmen für die vom Vorhaben ausgehenden Umwelt-

auswirkungen dienen. Die Maßnahmen zielen darauf ab, naturferne Gehölzarten zu entfernen, Alteichen freizustellen, deren "Nachwuchs" zu fördern, Offenland zu erhalten und damit insgesamt auch die Entwicklung der Waldbiotope zu einem naturnäheren Zustand zu führen⁶:

"Zur nachhaltigen Sicherung der Populationen von Eremit, Heldbock und Hirschkäfer sollte (auch im Sinne eines Verschlechterungsverbots) die Freistellung der Alteichen vorrangig betrieben werden. Die vorkommenden jüngeren Eichen im Nahbereich sind als Potenzialbäume zu erhalten und ebenfalls frei zu halten. Eine Rodung oder Fällung von Eichen ist zu verhindern. Zur Freistellung ist insbesondere Jungwuchs (B2- und Strauchschicht), vor allem Spitz-Ahorn, Kiefernaufwuchs und Robinie zu beseitigen. Der Waldcharakter der Flächen ist dabei jedoch aufrecht zu erhalten.

*Auf der Freifläche (Nr. 9) innerhalb der Habitatfläche sollten die Versiegelungen beseitigt werden (Entsiegelung) und der Magerrasen wieder entwickelt werden. Dazu ist die Fläche von aufkommenden Gehölzen (Ahorn, Brombeeren) zu befreien. Auf einer Blüte wurde hier der Kleine Schmalbock (*Stenurella metanura*) nachgewiesen. Die Totbäume (Birke) sind zu belassen, da auch sie Lebensräume von holzbewohnenden Käferarten sind. Im Zunderschwamm einer Birke wurde *Belitophagus reticulatus* nachgewiesen. Kiefernstangenhölzer und Robinienjungwuchs, welche unter den Eichenkronen und deren Umkreis wachsen, sind zu beseitigen.*

Der Stumpf der Eiche (Nr. 6) ist abzudecken, um einen weiteren Zerfall zu verhindern.

Ziel der Maßnahme ist die Erhaltung eines Laubmischwaldes, in dem alte Eichen frei wachsen können. Es sollte sich kein Baumbestand als Konkurrenz zu diesen Eichen entwickeln. Unterwuchs (B2- und Strauchschicht), vornehmlich Ahorn, Robinie, ist um diese Bäume zu entfernen. Der Waldcharakter bleibt bestehen."

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt eine Liste von Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit den naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auf, die bei Durchführung des Vorhabens zu ergreifen sind⁷:

"V1 – Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln

Zur Vermeidung von Störungstatbeständen soll die Bauzeit außerhalb der Brutzeit (nicht im Zeitraum 01.03.-15.07.) von Vögeln gewählt werden.

V1 – Suchen nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen können an den bestehenden Baumstrukturen neu entstehen. Um ein baubedingtes Töten von Vögeln und Fledermäusen sowie das Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, sind vor Baubeginn, nach Abstecken der geplanten Rodungsflächen, die Flächen hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Fledermäuse/Vögel) zu untersuchen.

⁶ Zitat aus Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt", Stand 26.01.2017, S. 18

⁷ Ebenda, S. 58 - 61

Ist dies möglich, sind die Höhlen zu verschließen. Werden Quartiere von Fledermäusen festgestellt, müssen die Bäume entnommen und im nahen Umfeld wieder aufgestellt werden.

V2 – Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln

Gemäß den naturschutzrechtlichen Anforderungen sind Rodungen von Gehölzen als potenzielle Fortpflanzungsstätten von Tieren außerhalb der Brutzeit durchzuführen (außerhalb der Brutzeit vom 01.03.-30.09.).

V3 – Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen

Die Verbindung in die umgebende freie Landschaft besteht vor allem in Richtung Wald. Große durchgängige Glasflächen mit > 8 m² sollten in dieser Richtung vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind Verglasungen zu vermeiden (zumindest um die Ecken umgreifende Glasscheiben).

Sollten durchgängige Glasflächen mit > 8 m² geplant werden, sind folgende weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

V4 – Verwendung von reflexionsarmem Glas

Spiegelnde Gläser sollten vermieden werden. So ergeben sich erhöhte Kollisionsgefahren, wenn sich der Himmel großflächig in einer Front spiegelt oder sich in der näheren Umgebung der spiegelnden Scheibe Bäume und Büsche befinden, weil den Vögeln hier ein Lebensraum vorgetäuscht wird.

V5 – Markierung der gesamten Glasflächen

Transparente Scheiben sollen großflächig für Vögel sichtbar gemacht werden, um Kollisionen effektiv zu verhindern. Als Siebdruck oder per Folie auf die Scheibe aufgebracht, gibt es eine Vielzahl von Markierungen, die einen recht zuverlässigen Schutz bieten. Die Wirksamkeit von Markierungen ist vom Deckungsgrad, vom Kontrast und von ihrer Reflexion abhängig. Punktartige Markierungen sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Ideal ist, wenn die Punkte – insbesondere bei lockerer Bedruckung – nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm) und wenn sich gegenüber dem Hintergrund eine gute Kontrastwirkung ergibt. So schnitten im TEST (Lind-einer et al. 2010) Linien in oranger Farbe besser ab als solche in blauen, grünen oder gelben Farbtönen. Bei der Verwendung von linearen Strukturen gilt: Vertikale sind besser als horizontale; die minimale Bedeckung sollte 15 % betragen. Zudem sollten Markierungen immer außenseitig angebracht werden, da so ihre Sichtbarkeit nicht durch mögliche Spiegelungen verringert wird. Technisch gibt es verschiedene Möglichkeiten, Gläser wirkungsvoll zu gestalten. Siebdruck sollte schon bei der Produktion im Werk angebracht werden. (...)

V6 – Keine Pflanzung höherer Gehölze vor spiegelnden Glasflächen

Sollten spiegelnde Gläser aus bauplanungstechnischen Erfordernissen unvermeidbar sein, muss auf die Pflanzung höherer Gehölze bei der Außengestaltung vor solchen Glasflächen verzichtet werden.

V7 – Ausbringen von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel

Um den rodungsbedingten Verlust von Baumhöhlen für Höhlenbrüter, wie Kohl- und Blaumeise auszugleichen, sollen im näheren Umkreis in strukturarmen jüngeren

Waldbeständen insgesamt 10 Nistkästen ausgebracht werden, so z.B. in nordöstlich angrenzenden Kiefernforsten.

Der Verlust potenzieller Fledermausquartiere soll durch das Anbringen von insgesamt 10 Fledermauskästen kompensiert werden."

2.4 Bilanzierung

Auf die Anwendung des sog. LSA-Modells zur Eingriffs-Ausgleich-Ermittlung wird im hiesigen Fall verzichtet, weil eine biotoptypenbezogene Berechnung anhand von Grundflächen die spezielle artenschutzrechtliche Situation nicht sachgerecht erfassen und die für die Waldumwandlung nötige Kompensation ebenfalls besser nach Vorgabe der zuständigen Fachbehörde bewertet werden kann.

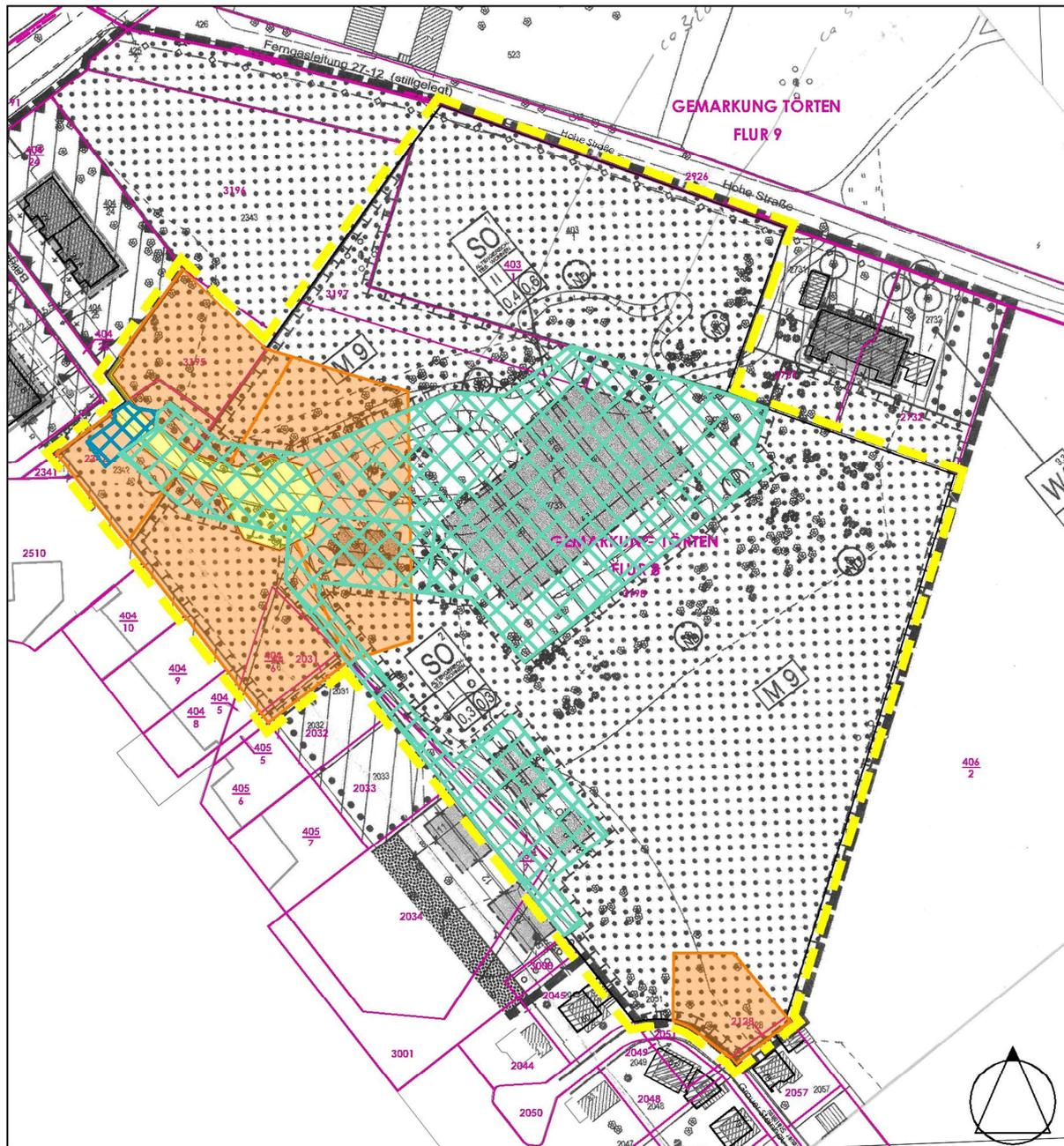
Die Waldumwandlung betrifft alle festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen, insgesamt knapp 0,9 ha. Anstelle der ursprünglich im Zentrum des Plangeltungsbereichs – mitten im Wald – vorgesehenen Sonderbauflächen, soll dort der Wald erhalten und als Habitatfläche geschützt und entwickelt werden. Die Signatur für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfasst 2 Flächen von insgesamt rd. 1,54 ha.

Mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 werden rd. 0,8 ha Wohnbauflächen (WA und WR) festgesetzt, gemäß GRZ können darin rd. 0,24 ha versiegelt werden. Dazu kommen rd. 0,09 ha Straßenverkehrsfläche. Im Ursprungsplan sind rd. 1,06 ha Sonderbauflächen festgesetzt, die lt. GRZ zulässige Versiegelung beträgt dort knapp 0,4 ha. Dazu kommen rd. 0,02 ha Straßenverkehrsfläche. In Summe bleibt der Versiegelungsanteil im Änderungsbebauungsplan damit hinter dem rechtskräftigen Ursprungsplan zurück.

Bebauungsplan Nr. 136/Teil A 1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt"				
Übersicht über die Festsetzungen				
Baugebiete / Bauflächen	GRZ	ges. Fläche (in m ²)	bebaubare Fläche (in m ²)	unbebaubare Fläche (in m ²)
SO 1 Sondergebiet	0,4	8.000	3.200	3.940
Fläche für die Erhaltung von Gehölzen				860
SO 2 Sondergebiet	0,3	2.600	780	1.770
Fläche für die Erhaltung von Gehölzen				50
Summe SO 1 + SO 2		10.600	3.980	6.620
Straßenverkehrsfläche		200	200	0
Wald gesamt		28.800		
Wald				7.730
Maßnahmenfläche M 9				21.050
Gesamtsumme		39.600	4.180	35.400

Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1				
Übersicht über die Festsetzungen				
Baugebiete / Bauflächen	GRZ	ges. Fläche (in m ²)	bebaubare Fläche (in m ²)	unbebaubare Fläche (in m ²)
WR 1 Reines Wohngebiet	0,3	1.660	498	1.162
WR 2 Reines Wohngebiet	0,3	2.730	819	1.911
WR 3 Reines Wohngebiet	0,3	2.300	690	1.610
WR 4 Reines Wohngebiet	0,4	650	260	300
WA Allgemeines Wohnen	0,3	720	216	504
Summe WR + WA		8.060	2.483	5.577
Straßenverkehrsfläche		900	900	0
Wald gesamt		30.640		
Wald				3.170
Maßnahme ohne Bez.				11.460
Maßnahme Waldmantel				580
Maßnahme Habitat				15430
Gesamtsumme		39.600	3.383	36.217

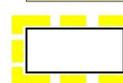
Vergleich	B-Plan Nr. 136/TEIL A 1	B-Plan Nr. 136 A 1.1	Differenz
bebaubare Fläche	3.980 m ²	2.418 m ²	-1.562 m ²
unbebaubare Fläche	6.620 m ²	5.642 m ²	-978 m ²
Straßenverkehrsfläche	200 m ²	900 m ²	+700 m ²
Wald	28.800 m ²	30.640 m ²	+1.840 m ²
Summe	39.600 m²	39.600 m²	



B-Plan Nr. 136 / Teil A1

-  Sonderbauflächen
-  Verkehrsfläche
-  Geltungsbereich

B-Plan Nr. 136A 1.1

-  Wohnbauflächen
-  Verkehrsfläche
-  Geltungsbereich

2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind hier nicht gegeben, da es sich um ein auf den hiesigen Standort bezogenes Vorhaben handelt, das anhand aktueller Nachfrage und Entwicklungswünsche realisiert werden soll. Mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 wird eine Alternative zur ursprünglichen Planung für altersgerechtes Wohnen aufgezeigt, für die es bis Dato am Standort keinen Bedarf gab.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Das Gelände wurde von 2014 bis 2017 mehrmals begangen. Die Bestandsaufnahme der Waldbiotope wurde in der Karte des Gutachtens zur forstfachlichen Bewertung dargestellt, darin sind auch die vorhandenen Naturdenkmale enthalten. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Ebenso wurde mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) verfahren, der als Entwurf mit Stand 26.01.2017 vorliegt.

Ein Baugrundgutachten lag zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes nicht vor.

Ergänzung im Verfahren

3.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ergänzung im Verfahren

III. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 30.01.2017

.....
Planverfasser

Anlagen:

- Nutzungsbeispiel
- Forstliche Bewertung
- Artenschutzfachbeitrag