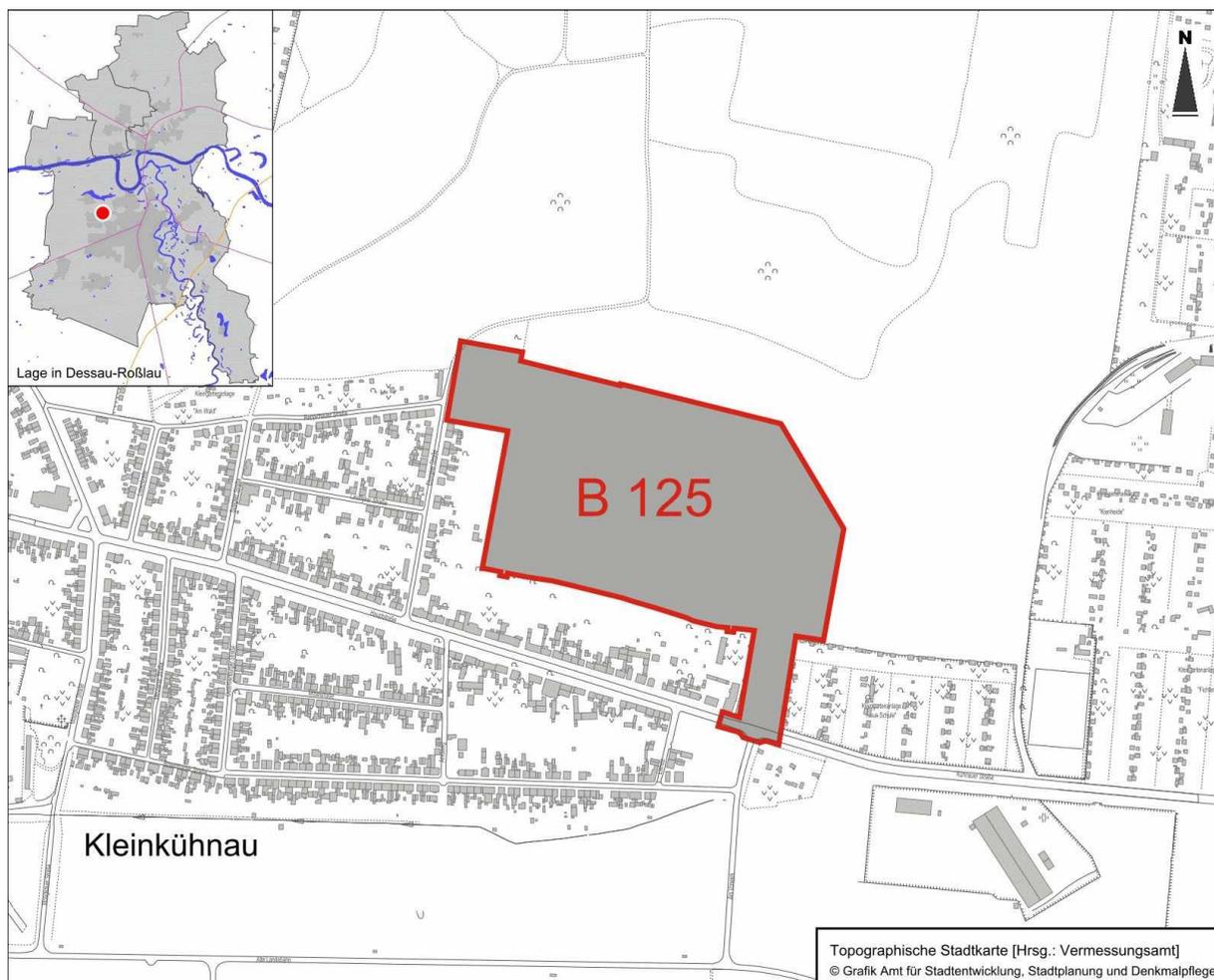


Die Bauhausstadt, in der die Moderne Tradition hat

Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite"/ 1. Änderung und Ergänzung

Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen



Impressum:

Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat III Wirtschaft und Stadtentwicklung
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/in: Herr Schmidt / Herr Tennert

Telefon: 03 40/ 2 04 – 1161 / 2461

in Zusammenarbeit mit

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen

Telefon: 0621 / 67172470

Telefax: 0621 /67172480

E-Mail: info@stadtplanung.com

Internet: www.stadtplanung.com

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Kurzübersicht zur Beteiligung.....	4
<i>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</i>	4
<i>Behörden und Träger öffentlicher Belange</i>	4
<i>Ämter und Gremien der Stadtverwaltung</i>	5
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	6
2.1 Ö 1 – Auszüge aus der Sitzung des Stadtrates am 21. Juni 2017.....	6
2.2 Ö 2 – Stellungnahme vom 30.07.2017.....	8
2.3 Ö 3 – Stellungnahme vom 07.09.2017.....	11
3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	19
3.1 Ämter der Stadtverwaltung ohne Stellungnahmen.....	19
3.2 Stellungnahme des Bauordnungsamtes vom 08. August 2017.....	19
3.3 Stellungnahme des Umweltamtes vom 29. August 2017.....	20

1. Kurzübersicht zur Beteiligung

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

lfd. Nr.	Öffentlichkeit*	Stellungnahme zum Entwurf Stellungnahme vom:
Ö1	Stadtrat Herr Mau	21.06.2017
Ö2	[REDACTED]	30.07.2017
Ö3	[REDACTED]	07.09.2017

*) aus Datenschutzgründen werden personenbezogene Daten hier nicht öffentlich bekannt gegeben

Behörden und Träger öffentlicher Belange

lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum Entwurf Stellungnahme vom:
	Folgende Behörden sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:	
	Behörden / Träger öffentlicher Belange	
	Stadtverwaltung Dessau-Roßlau	
A 76	VI-63-Bauordnungsamt	08.08.2017
A 80	VI-83-Amt f. Umwelt- u. Naturschutz	29.08.2017

Ämter und Gremien der Stadtverwaltung

Ifd. Nr.	sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum Entwurf Stellungnahme vom:
	Folgende Ämter und Gremien sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:	
	Stadtverwaltung Dessau-Roßlau	
T 47	Ref. 07 OR Kleinkühnau	-

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Bürgers / Dritten jeweils eine Nummer angegeben. Anhand dieser Nummer sind der Name und die Anschrift des jeweiligen Bürgers / Dritten aus der Namens- und Adressenliste zu ersehen, die der Begründung dieser Vorlage als Anhang – **aus Datenschutzgründen, soweit erforderlich, nicht zur Veröffentlichung freigegeben!**

2.1 Ö 1 – Auszüge aus der Sitzung des Stadtrates am 21. Juni 2017

Stellungnahme zum Entwurf	Beschlussempfehlung
<p>Herr Mau, CDU-Fraktion, bemerkte, dass die Beschlussvorlage trotz einstimmiger Beschlussfassung im Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus einen Beigeschmack hinsichtlich der Traufhöhenänderung hat. Einige Bauherren haben im Vertrauen auf die erste Auslegung ihre Häuser angefangen zu bauen und Probleme mit der Traufhöhe bekommen, weil das Unternehmen die Straße einfach oben drauf gesetzt hat, anstatt in die Tiefe zu gehen. Mittlerweile wird vom Bauträger Muttererde bereitgestellt, um das auszugleichen.</p> <p>Er bat darum, dass der Bau der Stadtvillen erst im 2. Bauabschnitt zugelassen wird, um die Problematik der Leute, die im Vertrauen im Bungalowstil gebaut haben, etwas zu heilen. In diesem Zusammenhang verwies er auf die versandten Briefe betroffener Bauherren. Diese Problematik sollte schnellstmöglich gelöst werden</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung bleiben aus folgenden Gründen unverändert:</p> <p>Begründung: Die geschilderte Problematik der Aufschüttungen betrifft den Planvollzug. Sie ist nicht Gegenstand der Planänderung.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Auslegung und Billigung des geänderten Planentwurfs bestand der erste Bauabschnitt aus ca. 50 Baugrundstücken; darunter war gut die Hälfte verkauft. 17 Bauanträge waren bereits gestellt. D.h., dass für ca. 33 Baugrundstücke noch keine Bauabsichten bekannt waren. Insofern ist</p>

werden, was er auch von Dessau-Kochstedt erwartet.

es schon fraglich, ob es überhaupt tragfähige Gründe geben kann, mit Rücksicht auf die bereits gestellten Bauanträge, den neuen Bauherren das Recht auf eine Teilnahme an der Planänderung im 1. Bauabschnitt zu verwehren.

Denn Drittschutz vermitteln nur solche Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch der Rücksichtnahme auf individuelle Interessen oder deren Ausgleich untereinander dienen. Nicht jede Norm des materiellen öffentlichen Baurechts hat eine solche Zielrichtung. Vielmehr gibt es zahlreiche Normen des materiellen öffentlichen Baurechts, die ausschließlich der Durchsetzung von Interessen der Allgemeinheit und gerade nicht dem Schutz individueller Interessen dienen (BVerwG, Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 56 = NVwZ 1984, NVWZ Jahr 1984 Seite 38 = ZfBR 1983, ZFBR Jahr 1983 Seite 290). Deswegen bedarf es jeweils der Klärung, ob eine baurechtliche Vorschrift ausschließlich objektivrechtlichen Charakter hat oder ob sie (auch) dem Schutz individueller Interessen dient, ob sie also Rücksichtnahme auf Interessen Dritter gebietet. Das kann sich unmittelbar aus dem Wortlaut der Norm ergeben, etwa dann, wenn sie Abwehrrechte Betroffener ausdrücklich begründet.

Gegenstand der Planänderung sind Festsetzungen zur Höhenentwicklung; also Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Drittschutz besteht nicht schon kraft Gesetzes aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; vielmehr ist dieser durch Auslegung zu ermitteln, wobei der Wille der planenden Gemeinde maßgebend ist (VGH München, Beschluss v. 21.09.2016 – 9 ZB 14.2715). Weder der wirksame Bebauungsplan noch der Entwurf der Änderungsplanung enthalten im Text oder in der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) Anhaltspunkte dafür, dass die Festsetzung zur

	<p>Traufhöhe nachbarschützende Wirkung haben soll. Schon in der Begründung zum wirksamen Bebauungsplan ist nachzulesen, dass die Festsetzungen zur Höhenentwicklung in Anlehnung an das Ortsbild in Kleinkühnau und unter Berücksichtigung moderner Bauweisen allein städtebaulichen Zielen dienen.</p> <p>Da bisher nur etwa die Hälfte der Grundstücke des 1. Bauabschnitts verkauft wurde, wäre es nicht vernünftig, den künftigen Eigentümern die Vorteile der Bebauungsplanänderung zu verwehren. Die Änderung soll daher für den gesamten Bebauungsplanbereich gelten.</p>
--	--

2.2 Ö 2 – Stellungnahme vom 30.07.2017

Stellungnahme zum Entwurf	Beschlussempfehlung
<p>... hiermit legen wir gegen die geplanten Änderungen zum Bebauungsplan Große Lobenbreite Widerspruch ein.</p> <p>Wir [REDACTED] derzeit wohnhaft in der [REDACTED] 06846 Dessau-Roßlau) gehören zu den Bauherren des 1. Bauabschnittes und bebauen zur Zeit das Grundstück [REDACTED]</p> <p>Der Widerspruch bezieht sich speziell auf die Grundstücke des 1. Bauabschnitts. Der Grund hierfür ist, dass wir uns gegen den Bau einer Stadtvilla entschieden haben, den Sie mit Ihrer Änderung zur Bebauung ermöglichen möchten. Wir haben uns speziell dieses Baugrundstück gekauft, damit in unserem nahen Umfeld keine Häuser mit der von Ihnen geplanten Traufhöhe entstehen können.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung bleiben aus folgenden Gründen unverändert:</p> <p>Begründung:</p> <p>Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Auslegung und Billigung des geänderten Planentwurfs bestand der erste Bauabschnitt aus ca. 50 Baugrundstücken; darunter war gut die Hälfte verkauft. 17 Bauanträge waren bereits gestellt. D.h., dass für ca. 33 Baugrundstücke noch keine Bauabsichten bekannt waren. Insofern ist es schon fraglich, ob es überhaupt tragfähige Gründe geben kann, mit</p>

Wir bitten davon Abstand zu nehmen und die geplanten Änderungen erst ab dem 2. Bauabschnitt umzusetzen.

Rücksicht auf die bereits gestellten Bauanträge , den neuen Bauherren das Recht auf eine Teilnahme an der Planänderung im 1. Bauabschnitt zu verwehren.

Denn Drittschutz vermitteln nur solche Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch der Rücksichtnahme auf individuelle Interessen oder deren Ausgleich untereinander dienen. Nicht jede Norm des materiellen öffentlichen Baurechts hat eine solche Zielrichtung. Vielmehr gibt es zahlreiche Normen des materiellen öffentlichen Baurechtes, die ausschließlich der Durchsetzung von Interessen der Allgemeinheit und gerade nicht dem Schutz individueller Interessen dienen (BVerwG, Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 56 = NVwZ 1984, NVWZ Jahr 1984 Seite 38 = ZfBR 1983, ZFBR Jahr 1983 Seite 290). Deswegen bedarf es jeweils der Klärung, ob eine baurechtliche Vorschrift ausschließlich objektivrechtlichen Charakter hat oder ob sie (auch) dem Schutz individueller Interessen dient, ob sie also Rücksichtnahme auf Interessen Dritter gebietet. Das kann sich unmittelbar aus dem Wortlaut der Norm ergeben, etwa dann, wenn sie Abwehrrechte Betroffener ausdrücklich begründet.

Gegenstand der Planänderung sind Festsetzungen zur Höhenentwicklung; also Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Drittschutz besteht nicht schon kraft Gesetzes aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; vielmehr ist dieser durch Auslegung zu ermitteln, wobei der Wille der planenden Gemeinde maßgebend ist (VGH München, Beschluss v. 21.09.2016 – 9 ZB 14.2715). Weder der wirksame Bebauungsplan noch der Entwurf der Änderungsplanung enthalten im Text oder in der Begründung (§ 9

Abs. 8 BauGB) Anhaltspunkte dafür, dass die Festsetzung zur Traufhöhe nachbarschützende Wirkung haben soll. Schon in der Begründung zum wirksamen Bebauungsplan ist nachzulesen, dass die Festsetzungen zur Höhenentwicklung in Anlehnung an das Ortsbild in Kleinkühnau und unter Berücksichtigung moderner Bauweisen allein städtebaulichen Zielen dienen.

Da bisher nur etwa die Hälfte der Grundstücke des 1. Bauabschnitts verkauft wurde, wäre es nicht vernünftig, den künftigen Eigentümern die Vorteile der Bebauungsplanänderung zu verwehren. Die Änderung soll daher für den gesamten Bebauungsplanbereich gelten.

Im Übrigen erweist sich die beabsichtigte Planänderung auch mit speziellem Blick auf das konkrete Baugrundstück der Einwender und die obligatorische Pflicht zur Einhaltung landerechtlich gebotener Abstandsflächen nicht von Nachteil.

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine veränderte Traufhöhe von bisher max. 4,8 m auf künftig max. 7,0 m. Die Firsthöhe bleibt indessen mit 10,0 m unverändert. Des Weiteren wird klarstellend und in Analogie zum bereits wirksamen Bebauungsplan eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse in die Festsetzungen aufgenommen. Möglich war bisher bereits eine eingeschossige Bauweise mit einem zweiten Vollgeschoss im ausgebauten Dach oder ausnahmsweise eine zweigeschossige Bebauung bei flachen und flach geneigten Dächern.

Der Einwender baut nach den Festsetzungen des aktuell wirksamen Bebauungsplans. Das Gebäude wurde als freistehendes Einfamilienhaus im "Bungalowstil" eingeschossig mit flach geneigtem, nicht ausgebautem Walmdach errichtet. Die Gebäude des unmittelbar

	<p>nördlich angrenzenden Grundstücks und des Grundstücks auf der gegenüberliegenden Wohnwegseite wurden nach den derzeit gültigen Festsetzungen als freistehende Einfamilienhäuser mit geneigtem, ausgebautem Dach errichtet. Das Grundstück des Einwenders orientiert sich nach Westen. Hier sind die angrenzenden Grundstücksflächen die Gärten der Elsnigker Straße. Eine nennenswerte Beeinträchtigung durch die veränderte Traufhöhe ist damit nicht gegeben.</p>
--	--

2.3 Ö 3 – Stellungnahme vom 07.09.2017

Stellungnahme zum Entwurf	Beschlussempfehlung
<p>In der "Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 'Große Lobenbreite' " wird im Kap. 1.1 Erfordernis der 1.Änderung wie folgt argumentiert:</p> <p><i>Im Zuge der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Vermarktung der Grundstücke des 1. Bauabschnitts, ergab sich vielfach der Wunsch von Interessenten und Bauherren nach einer zweigeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach. Im bisherigen Bebauungsplan "Große Lobenbreite" aus dem Jahr 2013 war eine</i></p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Der Entwurf der zum Bebauungsplan dazugehörenden Begründung wird aus folgenden Gründen geändert. Eine erneute Beteiligung ist jedoch nicht erforderlich, da die Anpassung nur auf einem Zitierfehler beruht und das Ziel der Änderung damit nicht in Frage gestellt wird.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die ersten drei Absätze zitieren aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Die "zitierten Textpassagen" geben u.a. wieder, dass die vielerseits gewünschte Zweigeschossigkeit mit flach geneigtem Dach (Stadtvillen") bisher nicht möglich war.</p>

eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss zulässig. Hinzu kam eine Ausnahme für Flachdächer und flach geneigte Dächer. Die bisher festgesetzte maximale Traufhöhe soll erhöht werden, um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen. Die ursprüngliche Firsthöhe bleibt erhalten. Die Planänderungen betreffen ausschließlich die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe und die Ergänzung der Festsetzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bebauungsplangebiet. Mit der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden."

Weiter wird in Kap. 1.2 Verfahren der 1.Änderung ausgeführt: *"Die vorliegende Änderung berührt weder das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes noch die Grundzüge der Planung. Da bisher bereits ausnahmsweise eine Traufhöhe zulässig war, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglichte."*

Im Kap. 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung sind die angepassten Details der Änderung und Ergänzung benannt: *"Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag der Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) festgesetzt. Die ursprünglichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ließen auf der Grundlage der Trauf- und Firsthöhen (TH max. 4,8 m / FH max. 10,0 m) geneigte Dächer mit ca. 30 - 45° Dachneigung zu. Die gewählten Trauf- und Firsthöhen ermöglichten eine eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss. Im Falle von Flachdächern und flachgeneigten Dächern*

war ausnahmsweise eine maximale Traufhöhe von 6,25 m zulässig. Die Zahl der Vollgeschoße war bisher nicht festgesetzt. Möglich war bisher bereits eine eingeschossige Bauweise mit einem zweiten Vollgeschoss im ausgebauten Dach oder ausnahmsweise eine zweigeschossige Bebauung bei flachen und flach geneigten Dächern. Aufgrund der vielfach vorgetragenen Wünsche von Interessenten und Bauherren nach einer zweigeschossigen Bebauung mit flachen oder flach geneigten Dächern soll die Ausnahmeregelung entfallen und eine reguläre Zweigeschossigkeit unter Beibehaltung der Gesamthöhe ermöglicht werden. Eine eingeschossige Bauweise mit einem zweiten Vollgeschoss im Dach ist weiterhin möglich. Um dieses Ziel zu erreichen wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 7,00 m erhöht. Die ursprüngliche Firsthöhe mit max. 10,00 m bleibt bestehen. Die Ausnahmeregelung zur erhöhten Traufhöhe für Flachdächer und flachgeneigte Dächer entfällt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird neu aufgenommen und mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Damit werden die bisherigen Grundzüge der Planung und das städtebaulich gewünschte Maß der baulichen Nutzung gesichert."
(Unterstreichungen: ASP)

Sämtliche zitierten Textpassagen der Änderungen stellen in sich bereits offenbar die Erfordernis der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 125 in Frage! Darüber hinaus sind die Aussagen "*Im Falle von Flachdächern und flachgeneigten Dächern war ausnahmsweise eine maximale Traufhöhe von 6,25 m zulässig.*" und "*Die Ausnahmeregelung zur erhöhten Traufhöhe für Flachdächer und*

Dieser Einschätzung wird gefolgt. Ausgangspunkt für die Begründung zum Planentwurf sind die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes zu Trauf- und Firsthöhen und den gewollten Abweichungen im Bereich der Obergrenze der Gebäudehöhen im Falle von Gebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

flachgeneigte Dächer entfällt." vermutlich falsch, da die Ausnahme eine Gebäudehöhe von 6,25 m ermöglichte, was im Falle eines flachgeneigten Daches jedoch kaum die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,80 m verändert haben dürfte.

1. mangelnde / eingeschränkte Erfordernis zur Änderung und Ergänzung

In den textlichen Festsetzungen im aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 125 (Satzung vom 20.03.2013) wurde die einzuhaltende Traufhöhe auf 4,80 m, die Firsthöhe mit 10,00 m bestimmt. Es ist jedoch keine Angabe zur Geschossigkeit enthalten. Darüber hinaus wurde die Ausnahme einer Gebäudehöhe von 6,25 Meter für Häuser mit flachem oder flach geneigtem Dach textlich festgesetzt.

In der Begründung zum B-Plan wurde für den Regelfall eine eingeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss, für den Ausnahmefall die Möglichkeit von zwei Normalgeschossen benannt.

Daraus folgt, dass eine zweigeschossige Bebauung in den bestehenden Regelungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 125 bereits über die Definition der Trauf- & Firsthöhen sowie der Ausnahme-Regelung eindeutig und für alle Dachformen möglich ist.

Die entsprechende Stelle in der Begründung zur Satzung wird daher wie folgt angepasst: „*Im Falle von Flachdächern und flachgeneigten Dächern war ausnahmsweise eine maximale Gebäudehöhe von 6,25 m zulässig.*“.

Das Erfordernis für die Planänderung und – ergänzung liegt begründet vor. Wer die Begründung zum wirksamen Bebauungsplan aufmerksam liest, wird feststellen, dass die ausnahmsweise zulässige Höhe für Gebäude mit flachgeneigten und flachen Dächern im Widerspruch zu dem Wunsch steht, dem Zeitgeist entsprechend die Errichtung moderner Hausformen (Stadt villen) zu ermöglichen.

Dass nach dem wirksamen Bebauungsplan auch schon jetzt eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, wird nicht bestritten. Doch jede Veränderung im Bereich des Festsetzungen zur Höhenentwicklung zieht zwangsläufig die Frage nach sich, ob die von der Änderung betroffenen Bürgerinnen und Bürger erkennen können, dass sich das geänderte Erscheinungsbild klar von einer dreigeschossigen Bebauung unterscheidet. Das dafür geeignete und somit erforderliche Festsetzungsmittel stellt nun einmal die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse dar. Durch die von der Stadt bewusst gewollte Hinzunahme der Festsetzung der Geschosse nach § 20 Baunutzungsverordnung wird nun klargestellt, dass trotz der veränderten Traufhöhe nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Eine Änderung bzw. Aufgabe der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erübrigt sich daher.

2. intendierte Beschränkung der Bebauung in der bisherigen Bauleitplanung

Der ursprünglich 1993 aufgestellte Umfang des Plangebietes wurde 1999 im Zuge der Prüfung einer städtebaulichen Rahmenplanung aufgrund raumordnerischer Belange durch das damalige Regierungspräsidium hinterfragt. In Folge wurde das Plangebiet aus den Erkenntnissen der Stadtentwicklungs-planung im Umfang reduziert.

Während das Baugebiet ursprünglich 335 Ein- & Zweifamilienhäuser und ca. 390 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern umfassen sollte, wurde 2012 in der Begründung zum gültigen Bebauungsplan Nr. 125 sowohl die Bebauungsform als auch die potentielle Geschossigkeit ausdrücklich und eindeutig eingeschränkt! In der Städtebaulichen Begründung hieß es: *"Geplant ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern, die sich an den angrenzenden Wohngebieten orientiert und den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen entsprechen soll."* (S.6) *"Die Trauf- und Firsthöhen sind so gewählt, dass eine großzügige, eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß entstehen kann."* (S.34)

Die nun angestrebte grundsätzliche Anhebung der Traufhöhe für alle Dachformen - einschließlich der in den Begründungen zum bisherigen wie entworfenen B-Plan mit ca. 30 - 45° Dachneigung angegebenen Schrägdächer - in Verbindung mit der grundsätzlichen Freigabe einer zweigeschossigen Bauweise erweitert die mögliche Geschossigkeit der Gebäude auf zwei Vollgeschosse PLUS ein ausgebautes

Die im letzten Absatz unter Pkt. 2 der Stellungnahme getroffene Annahmen, dass durch diese Änderung & Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 125 die ursprüngliche Intention einer Beschränkung der Bebauungsintensität in Bauform und Geschossigkeit stillschweigend und sehr wohl damit auch das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes verändert wird, ist unzutreffend.

Auch mit der Änderung und Ergänzung bleibt es bei einer Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern, die sich an den angrenzenden Wohngebieten orientiert und den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen entsprechen soll. Gerade die bestehende Wohnbebauung entlang der Hauptstraße und der Elsnigker Straße zeigt, dass die mit der Planänderung gewollte Höhenentwicklung immer noch dem ortsüblichen Maßstab in den angrenzenden Wohngebieten von Kleinkühnau entspricht.

Der Verfasser der Stellungnahme verkennt auch, dass schon jetzt bis zu drei Vollgeschosse möglich sind. Denn bei entsprechend großen Grundstücken und Ausnutzen aller Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und Baufeldtiefe sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Dachaufbauten nicht reglementiert sind, ergeben sich nämlich entsprechende Baumöglichkeiten. Insofern unterstreicht die Stadt mit der Reglementierung der Geschossigkeit, dass sie im Einklang mit der Vermarktungsstrategie des Eigentümers vorrangig das Ziel einer Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung verfolgt.

Verkäufe, Grundstücksanfragen und Bauanträge belegen diese Zielrichtung. Es wurden ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser nachgefragt. Lediglich in einem Fall gab es bisher Überlegungen für

Dachgeschoss unterhalb der Grenze eines 2/3

Normalgeschoss.

Durch diese Änderung & Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 125 wird die ursprüngliche Intention einer Beschränkung der Bebauungsintensität in Bauform und Geschossigkeit stillschweigend und sehr wohl damit auch das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes verändert!

3. Gebietscharakter und Bebauung der Ortslage

Eine maximal ausgereizte Bebauung nach einer grundsätzlichen Anhebung der Traufhöhe kann im Falle der Bauform eines Doppelhauses die Wiedereinführung des Mehrfamilienhauses mit sechs oder mehr Wohneinheiten bedeuten, da durch die Bauleitplanung die innere Organisation und Verwertung der Gebäude nicht rechtssicher beschränkt werden kann. Neben dem Widerspruch zu den bislang intendierten stadtplanerischen Zielsetzungen besteht dadurch die Gefahr, den Gebietscharakter der Ortschaft Kleinkühnau nachhaltig zu verändern.

Kleinkühnau bildet im Gefüge der Stadt Dessau-Roßlau eine eigenständige Dorflage, historisch aus einem Straßendorf kommend. Im Schwarzplan der Ortslage ist das Bebauungsgebiet als zwar noch immer großflächige, aber zumindest stimmige Arrondierung nachvollziehbar. In der Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 125 wird die umgebende Bebauung (entlang der Hauptstraße und Elsnigker Straße) als - von wenigen

eine (familienintern genutzte) Einliegerwohnung. Bisher gab es aber keinerlei Anfragen zu Doppel- oder Mehrfamilienhäusern. Alle bisherigen Grundstückverkäufe gingen an private Eigennutzer. Eine Entwicklung in der geschilderten Art und Weise ist nach derzeitigem Kenntnisstand daher nicht zu erwarten.

Wie schon unter Pkt. 2 beschrieben, ist die Sorge des Einwenders, dass der Gebietscharakter nachhaltig verändert werde, unbegründet. Gegenstand der Änderung und Ergänzung sind die Festsetzung zur Höhe der Gebäude. Hätte die Stadt tatsächlich auch die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Blick gehabt, dann wären schon die wirksame Planung und der dazu geschlossene Erschließungsvertrag anders ausgefallen. Dass sie das aber nicht wollte, ist insbesondere dem schon im Bebauungsplan innewohnenden Verständnis für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geschuldet. Denn neben den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Anzahl der Vollgeschosse wirken sich vor allem auch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,35), zur Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser, in Randbereichen nur Einzelhäuser zulässig), zur überbaubaren Fläche, sowie zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen "einschränkend" auf die maximal zulässig Bebauung aus. Von diesen Festsetzungen hingen auch ganz entscheidend die Dimensionierung der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur und der Umfang der dafür auszuweisenden Flächen im geschlossenen

dreigeschossigen Ausnahmen abgesehen durchgehend ein- und zweigeschossig beschrieben. Diese Charakterisierung kann sicher auch für das restliche Ortsgebiet gelten. In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan wird die vorherrschende Dachform in Kleinkühnau als geneigtes Dach mit ca. 30 – 45 Grad festgestellt und aus den genannten Charakterisierungen die ursprüngliche Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe mit 4,80 und 10,00 Metern abgeleitet. Auch wenn nun im Bebauungsgebiet gewollt moderne Bauformen ermöglicht werden sollen, ist für diese keine grundsätzliche Anhebung der Traufhöhe notwendig. Insbesondere die Kombination aus einer Traufhöhe von 7,00 Metern mit flach geneigten Dächern ermöglicht ohne Zwang und Bedarf Volumina, die für das Gebiet untypisch und nachhaltig störend wirken.

4. Korrekturbedarf zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 125

Die hier vorgelegten geänderten und ergänzten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den ursprünglichen Planungsziele in erheblicher und unangemessener Weise ab und stehen offenbar auch den Zielen sowohl des planerischen Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau als auch der Stadtentwicklungskonzeption entgegen. Sie sind daher unbedingt zu korrigieren.

Da als wesentliche Planungserfordernis zur Änderung des 2013 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 125 lediglich *"der Wunsch von Interessenten und Bauherren nach einer zweigeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach"* angeführt wird, ist eine Änderung der Ausnahmeregelung zielführend und ausreichend, deren textliche

Erschließungsvertrag ab. Beispielsweise ist der Anlage 2 zum Erschließungsvertrag (siehe hierzu BV/312/2015/VI-61 im Stadtrat vom 28.10.2015) zu entnehmen, dass der Erschließungsträger und hier zugleich auch Grundstückseigentümer ein Baugebiet für Einfamilienhäuser plant.

Deshalb geht die Stadt davon aus, dass eine nachhaltige, negative Veränderung des Gebietscharakters grundsätzlich nicht zu erwarten ist.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Stadt zu den Pkt. 1. bis 3. ist die Einschätzung, dass die geänderten und ergänzten Festsetzungen des Bebauungsplanes von den ursprünglichen Planungszielen in erheblicher und unangemessener Weise abweichen und offenbar auch den Zielen sowohl des planerischen Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau als auch der Stadtentwicklungskonzeption entgegenstehen, nicht nachvollziehbar.

Neben der allgemeinen städtebaulichen Rechtfertigung einer Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch muss auch jede Festsetzung für sich genommen den Anforderungen der städtebaulichen Erforderlichkeit genügen. Für die angeregten

<p>Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne des folgenden Formulierungsvorschlages lauten soll:</p> <p>"Ausnahme: Für Gebäude mit Flachdächern beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,00 Meter.</p> <p>Für Gebäude mit flach geneigten Dächern bis max. 20 Grad Dachneigung beträgt die maximale Traufhöhe 6,25 Meter."</p> <p>Die Festsetzung der eigentlichen Traufhöhe als Maximalwert im Regelfall ist mit 4,80 Meter beizubehalten.</p> <p>Die grundsätzliche Festsetzung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse kann entfallen.</p>	<p>Einschränkungen in der Baufreiheit muss es danach gewichtige städtebauliche Gründe geben, warum ein Gebäude mit Flachdach beispielsweise nur 7,00 m hoch sein darf; dagegen Gebäude mit flach geneigten Dächern bis maximal 20 Grad Dachneigung eine Höhe bis zu 9,00 m haben dürfen. Genau dieses Ergebnis ist möglich, wenn ein Bauherr die festgesetzten Baufeldtiefen ausnutzt. Für eine derartige ungleiche Behandlung gibt es nach Auffassung der Stadt keinen Grund; weshalb sie bei der Änderung und Ergänzung, wie im Planentwurf gebilligt, bleibt. Die nun getroffene Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe gewährleistet für alle künftigen Bauherren einen gleichen Rahmen, innerhalb dessen sich neue Bauvorhaben einfügen müssen.</p>
---	---

3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1 Ämter der Stadtverwaltung ohne Stellungnahmen

zum Entwurf	Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> Referat 07 (Ortschaftsrat Kleinkühnau) 	<p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt das Fehlen der Stellungnahme zur Kenntnis und im Übrigen die Zustimmung des OR zur Beschlussvorlage über die Auslegung zum Anlass, anzunehmen, dass die Planänderung und – ergänzung den Zielen der Ortsentwicklung entspricht. Änderungen an der Planzeichnung oder an der Begründung sind nicht erforderlich.</p>

3.2 Stellungnahme des Bauordnungsamtes vom 08. August 2017

zum Entwurf	Beschlussempfehlung
<p>Nach Prüfung der Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 125 "Große Lobenbreite" I. Änderung und Ergänzung - hier förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden keine bauordnungsrechtlichen Belange berührt.</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an der Planzeichnung oder an der Begründung sind nicht erforderlich.</p>

3.3 Stellungnahme des Umweltamtes vom 29. August 2017

zum Entwurf	Beschlussempfehlung
<p>Naturschutzbehörde Die untere Naturschutzbehörde hat keine Einwände gegen die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 125 „Große Lobenbreite“. Die 1. Änderung betrifft Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung, hier eine Anpassung der Festsetzung zur Traufhöhe und die zusätzliche Aufnahme der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen, bedingen keine Änderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die im B-Plan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben von der 1. Änderung unberührt.</p> <p>untere Wasserschutzbehörde Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände und Hinweise zur Änderung des B-Planes. Die Anpassung der Traufhöhe und Aufnahme der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen berührt nicht die Belange des Wasserrechtes.</p> <p>untere Immissionsschutzbehörde Gegenüber der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>untere Bodenschutzbehörde Bodenschutzrechtliche Belange sind von der 1. Änderung und Ergänzung nicht berührt.</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an der Planzeichnung oder an der Begründung sind nicht erforderlich.</p>