

**Bebauungsplan Nr. 224 Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße**  
**Begründung in der Fassung vom 13. Februar 2018**

---

**Satzung**

## Impressum



**Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt**

**Amt 61 – Stadtentwicklung, Denkmalpflege  
und Geodienste**

**Anschrift Dienststelle:**

**Gustav-Bergt-Straße 3**

**06862 Dessau-Roßlau**

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Ingolf Schmidt

**Tel.: 0340 2041161**

**Fax: 0340 2042961**

**E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)**

in Zusammenarbeit mit

für den Bebauungsplan und die Begründung

**KONCEPT GmbH**

**Sophienstraße 10**

**08451 Crimmitschau**

für den Umweltbericht mit integriertem  
Grünordnungsplan

**LANDSCHAFTS-  
P L A N U N G  
DR. REICHHOFF**



**Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz,  
Landschaftspflege und Umweltbildung**

**LPR LandschaftsPLANUNG Dr. Reichhoff  
GmbH, Dessau – Roßlau**

**Projektbearbeitung**

Dipl.-Geogr. Kerstin Reichhoff

Dipl.-Geoökol. Martin Lamottke

**Projektmitarbeit**

Dipl.-Ing (FH) Tobias Rauth (Fauna, Biotop-  
und Nutzungstypen)

Dipl.-Forstw. Uwe Patzak (Fauna)

**Technische Bearbeitung, Kartographie**

Dipl.-Ing. (FH) Stephanie Zabel

Dipl.-Ing. (FH) Anke Stephani

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes.....</b>	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass und –Erfordernis .....</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>15</b>
3.1	Nutzung und Gliederung des Plangebietes.....	15
3.2	Erschließung.....	16
3.3	Umweltbelange.....	17
3.4	Schutz sensibler Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	17
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>17</b>
4.1	Bebauungsplan nach § 8 BauGB .....	17
4.2	Grundlage und Verfahrensschritte .....	18
<b>B.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>Planerische und rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>21</b>
5.1	Übergordnete Grundlagen.....	21
5.1.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) .....	21
5.1.2	Regionaler Entwicklungsplan .....	26
5.1.3	Flächennutzungsplan .....	27
5.1.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	28
5.1.5	Landschaftsplan .....	29
5.1.6	Bebauungspläne.....	30
5.1.7	Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	31
5.2	Denkmalschutz.....	32
<b>6.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....</b>	<b>33</b>
6.1	Topografie und Baugrundverhältnisse.....	33
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	39
6.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	39
6.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung .....	40
6.5	Soziale Infrastruktur.....	40
6.6	Technische Infrastruktur.....	40

6.6.1	Verkehrsinfrastruktur.....	40
6.6.1.1	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) .....	40
6.6.1.2	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) .....	40
6.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	40
6.6.2.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung.....	40
6.6.2.2	Gasversorgung .....	41
6.6.2.3	Elektroenergieversorgung.....	41
6.6.2.4	Telekommunikation .....	41
6.6.2.5	Abfallentsorgung.....	41
6.6.2.6	Wertstoffcontainer .....	41
6.7	Kampfmittelbelastung.....	42
6.8	Umgebung.....	42
6.9	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet .....	42
<b>C.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>42</b>
<b>7.</b>	<b>Konzepte .....</b>	<b>43</b>
7.1	Städtebauliches Konzept.....	43
7.2	Erschließungskonzept .....	45
7.3	Schallschutzkonzept.....	49
7.3.1	Einwirkungen von benachbarten Nutzungen .....	50
7.3.2	Einwirkungen von künftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.....	51
7.3.3	Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet .....	55
7.3.4	Zusatzbelastung „Öffentliches Straßennetz“ .....	59
<b>8.</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungen.....</b>	<b>61</b>
8.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	61
8.1.1	Ziele und Zwecke der Festsetzung .....	61
8.1.2	Rechtliche Voraussetzungen für die Festsetzung .....	61
8.1.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	61
8.1.5	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	62
8.2	Art der baulichen Nutzung.....	63
8.2.1	Ziele und Zwecke der Festsetzung .....	63
8.2.2	Rechtliche Voraussetzungen für die Festsetzung .....	63

---

---

8.2.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	64
8.2.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	64
8.3	Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl .....	65
8.3.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	66
8.3.2	Rechtliche Voraussetzungen für die Festsetzung .....	66
8.3.4	Geeignetheit der Festsetzung .....	67
8.3.5	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	67
8.4.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	69
8.4.2	Rechtliche Voraussetzung für die Festsetzung .....	69
8.4.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	69
8.4.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	69
8.5	Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe .....	69
8.5.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	70
8.5.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	70
8.5.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	70
8.5.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	71
8.6	Bauweise .....	71
8.6.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	71
8.6.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	71
8.6.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	71
8.6.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	72
8.7	Überbaubare Grundstücksflächen .....	72
8.7.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	72
8.7.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	72
8.7.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	72
8.7.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	73
8.8	Flächen für Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO .....	73
8.8.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	73
8.8.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	74
8.8.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	74
8.8.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	74

---

8.9	Flächen für Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO und Versorgungsanlagen .....	75
8.9.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	75
8.9.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	75
8.9.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	75
8.9.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	75
8.10	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	76
8.10.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	76
8.10.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	76
8.10.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	76
8.10.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	77
8.11	Straßenverkehrsfläche .....	77
8.11.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	77
8.11.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	78
8.11.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	78
8.11.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	79
8.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	79
8.12.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	79
8.12.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	79
8.12.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	79
8.12.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	80
8.13	Vorgezogenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bereich des Artenschutzes .....	80
8.13.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	81
8.13.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	81
8.13.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	82
8.13.4	Erforderlichkeit der Festsetzung .....	82
8.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bereich des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes .....	83
8.14.1	Ziel und Zweck der Festsetzung .....	83
8.14.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung .....	83
8.14.3	Geeignetheit der Festsetzung .....	83

---

---

8.14.4	Erforderlichkeit der Festsetzung.....	84
8.15	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	84
8.15.1	Ziel und Zweck der Festsetzung.....	86
8.15.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung.....	87
8.15.3	Geeignetheit der Festsetzung.....	87
8.15.4	Erforderlichkeit der Festsetzung.....	87
8.16	Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 9 Absatz Nr. 24 BauGB).....	87
8.16.1	Ziel und Zweck der Festsetzung.....	88
8.16.2	Rechtliche Voraussetzung der Festsetzung.....	88
8.16.3	Geeignetheit der Festsetzung.....	88
8.16.4	Erforderlichkeit der Festsetzung.....	89
8.17	Hinweise ohne Normcharakter.....	89
8.17.1	Denkmalschutz.....	89
8.17.2	Pflanzempfehlungen.....	90
8.17.3	Weitere Artenschutzfachliche Maßnahmen.....	90
8.17.4	Baugrund / Boden / Kampfmittel.....	90
8.17.5	Baumschutzsatzung.....	91
8.17.6	Abwassersatzung.....	91
8.17.7	Entwässerung.....	91
8.17.8	Immissionsschutz.....	91
<b>D.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>92</b>
<b>9.</b>	<b>Ortsbild / Stärkung der Ortsteile.....</b>	<b>92</b>
<b>10.</b>	<b>Wohnbauflächenentwicklung.....</b>	<b>93</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen auf die Landwirtschaft.....</b>	<b>93</b>
<b>12.</b>	<b>Verkehr.....</b>	<b>96</b>
<b>13.</b>	<b>Umwelt inkl. Immissionen.....</b>	<b>96</b>
13.1	Mensch.....	97
13.2	Tierwelt.....	98
13.4	Boden.....	99
13.5	Grundwasser.....	100

---

13.6	Klima und Luft .....	100
13.7	Landschaftsbild .....	101
13.8	Kultur- und Sachgüter .....	101
13.9	Schutzgebiete.....	102
13.10	Wechselwirkungen.....	102
<b>14.</b>	<b>Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>102</b>
<b>15.</b>	<b>Planungsschaden / Eigentum .....</b>	<b>102</b>
<b>16.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>102</b>
<b>17.</b>	<b>Kosten / Gemeindehaushalt .....</b>	<b>103</b>
<b>18.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>103</b>
<b>E.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG .....</b>	<b>105</b>
<b>19.</b>	<b>Darstellung der Beteiligung im Planverfahren.....</b>	<b>105</b>
19.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	105
19.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	108
19.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	111
19.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.....	115
19.5	Berücksichtigung der Einwendungen aus den Beteiligungsschritten nach § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	116
<b>F.</b>	<b>UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN .....</b>	<b>121</b>
<b>1.</b>	<b>Vorhabensbeschreibung.....</b>	<b>121</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes .....	121
1.2	Festsetzungen des Planes / Bedarf an Grund und Boden.....	121
1.3	Vorhabensalternativen .....	122
1.4	Untersuchungsrahmen .....	122
<b>2.</b>	<b>Raumbedeutsame Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes.....</b>	<b>123</b>
2.1	Vorgaben der Raumordnung, Flächennutzungsplan .....	123
2.2	Vorgaben der Landschaftsplanung .....	124
<b>3.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>126</b>
3.1	Schutzgut Menschen.....	126

---

---

3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	127
3.2.1	Pflanzen und biologische Vielfalt.....	127
3.2.2	Tiere .....	134
3.2.2.1	Avifauna .....	134
3.2.2.2	Zauneidechse .....	135
3.2.2.3	Sonstige relevante Tierarten.....	136
3.3.	Schutzgut Boden .....	141
3.4	Schutzgut Wasser.....	143
3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	144
3.6	Schutzgut Landschaft .....	144
3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	145
3.8	Fachrechtliche Schutzgebiete und –objekte.....	146
<b>4.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen.....</b>	<b>146</b>
4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	146
4.1.1	Schutzgut Menschen.....	146
4.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	147
4.1.2.1	Schutzgut Tiere .....	147
4.1.2.2	Schutzgut Pflanzen.....	149
4.1.3	Schutzgut Boden .....	149
4.1.4	Schutzgut Wasser.....	149
4.1.5	Schutzgut Luft und Klima .....	150
4.1.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	151
4.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	151
4.1.8	Fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte.....	152
4.1.9	Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen .....	152
4.2	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen und der Kompensierbarkeit der Eingriffe.....	152
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	153
<b>5.</b>	<b>Bilanzierung der Eingriffsfolgen und deren Kompensation.....</b>	<b>154</b>
5.1	Eingriffs-/Ausgleichbilanz.....	154

---

5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen .....	157
5.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen .....	157
5.2.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	164
<b>6.</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>165</b>
6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	165
6.2	Gestaltungsmaßnahmen .....	166
6.3	Vorschläge zu textlichen Festsetzungen .....	170
6.3.1	Allgemein .....	170
6.3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	171
6.3.3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	171
<b>7.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....</b>	<b>174</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>174</b>
<b>9.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>174</b>
<b>10.</b>	<b>Verwendete Literatur zum Umweltbericht .....</b>	<b>177</b>
<b>G.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>178</b>
<b>H.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>178</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

ABBILDUNG 1 – NUTZUNGSBEISPIEL .....	16
ABBILDUNG 2 – BEIKARTE 2A DES LEP 2010 – OBERZENTRUM DESSAU-ROßLAU .....	23
ABBILDUNG 3 – AUSZUG AUF DEN FNP DESSAU VON 2004 MIT ROT DARGESTELLTEN WOHNBAUFLÄCHEN UND GESTRICHELT UMRANDETER LAGE DES PLANGEBIETES .....	28
ABBILDUNG 4 – AUSSCHNITT KARTE 19 LP DESSAU 2002 .....	30
ABBILDUNG 5 – PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN AUF DEM PLANGEBIET .....	31
ABBILDUNG 6 – STELLPLATZ WERTSTOFFCONTAINER .....	42
ABBILDUNG 7 – WOHNHAUS AN DER WILHELM-BUSCH-STRAÙE .....	44
ABBILDUNG 8 – ZWEIFESCHOSSIGES WOHNHAUS AN DER GEBR.-GRIMM-STRAÙE (ANGRENZEND) .....	44
ABBILDUNG 9 – KÜNFTIGER ÖFFENTLICHER SPIEL- UND SPORTPLATZ .....	45
ABBILDUNG 10 – STRAÙEN UND WEGEPROFILE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 224 .....	46
ABBILDUNG 11 – ÜBERSICHTSPLAN ZUR LAGE DES REGENRÜCKHALTEBECKENS INNERHALB DER ROT UMRANDETEN FLURSTÜCKE .....	48

---

ABBILDUNG 12 – KÜNFTIGER ÖFFENTLICHER SPIEL- UND SPORTPLATZ MIT INTEGRIERTER LÄRMSCHUTZANLAGE.....	53
ABBILDUNG 13 – BERECHNUNGSBEISPIEL GRZ = 0,3.....	68
ABBILDUNG 14 – INTERNETSEITE DER STADT DESSAU-ROßLAU VOM 05.12.2017 .....	116

### **Tabellenverzeichnis**

TABELLE 1 GRENZEN DES PLANGEBIETES .....	14
TABELLE 2 ELEMENTE DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	18
TABELLE 3 VERFAHRENSCHRITTE IM AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	20
TABELLE 4 GEOLOGISCHES NORMALPROFIL .....	34
TABELLE 5 HYDROGEOLOGISCHES NORMALPROFIL .....	35
TABELLE 6 ORIENTIERUNGSWERTE FÜR VERKEHRSGERÄUSCHE NACH BEIBLATT 1 DIN 18005, TEIL 1 (AUSZUG) .....	56
TABELLE 7 FLÄCHENBILANZ BEBAUUNGSPLAN.....	104
TABELLE 8 ÜBERSICHT RELEVANTER STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	108

### **Abbildungsverzeichnis Teil Umweltbericht**

ABBILDUNG 1 (TEIL UMWELTBERICHT) AUSSCHNITT AUS DER KARTE 19 (LP DESSAU 2002).....	125
ABBILDUNG 2 (TEIL UMWELTBERICHT) BLICK ÜBER DIE RUDERALFLUREN DES GEBIETES (FRÜHJAHR).....	127
ABBILDUNG 3 (TEIL UMWELTBERICHT) RUDERALFLUR (SOMMER).....	128
ABBILDUNG 4 (TEIL UMWELTBERICHT) AUFSCHÜTTUNG MIT BROMBEERGEBÜSCH (RECHTS IM BILD).....	129
ABBILDUNG 5 (TEIL UMWELTBERICHT) BAUMREIHE AN DER NORDÖSTLICHEN B-PLANGRENZE .....	130
ABBILDUNG 6 (TEIL UMWELTBERICHT) EINZELBÄUME AM HANS-SACHS-WEG .....	131
ABBILDUNG 7 (TEIL UMWELTBERICHT) UNBEFESTIGTER WEG.....	132
ABBILDUNG 8 (TEIL UMWELTBERICHT) BEFESTIGTER WEG (GEBRÜDER-GRIMM-STRASSE).....	132
ABBILDUNG 9 (TEIL UMWELTBERICHT) LEBENSRAUM DER BLAUFLÜGLIGEN ÖDLANDSCHRECKE .....	137
ABBILDUNG 10 (TEIL UMWELTBERICHT) NACHWEISE DER BLAUFLÜGLIGEN ÖDLANDSCHRECKE .....	138
ABBILDUNG 11 (TEIL UMWELTBERICHT) HABITATABGRENZUNG.....	139
ABBILDUNG 12 (TEIL UMWELTBERICHT) NEST DER ROTEN WALDAMEISE .....	140
ABBILDUNG 13 (TEIL UMWELTBERICHT) STANDORT DES NESTES DER ROTEN WALDAMEISE .....	140
ABBILDUNG 14 (TEIL UMWELTBERICHT) BLICK AUF OFFENBODEN MIT DEUTLICH ERKENNBAREM ANTHROPOGENEM MATERIAL.....	142

### **Tabellenverzeichnis Teil Umweltbericht**

TABELLE 1 (TEIL UMWELTBERICHT) NATURSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG DER BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN .....	133
TABELLE 2 (TEIL UMWELTBERICHT) BRUTVOGELARTEN DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES .....	134
TABELLE 3 (TEIL UMWELTBERICHT) ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	153
TABELLE 4 (TEIL UMWELTBERICHT) BILANZIERUNG DES IST-ZUSTANDES.....	154
TABELLE 5 (TEIL UMWELTBERICHT) BILANZIERUNG DES SOLL – ZUSTANDES .....	155
TABELLE 6 (TEIL UMWELTBERICHT) BILANZIERUNG DES REGENRÜCKHALTEBECKENS .....	155
TABELLE 7 (TEIL UMWELTBERICHT) ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	176

## A. EINLEITUNG

### 1. LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk Kochstedt der Stadt Dessau-Roßlau. Es befindet sich in westlicher Randlage der bebauten Ortslage und ist der Teil der so genannten Hirtenhausiedlung.

Die Baukörper entlang der Wilhelm-Busch-Straße, des Joseph-von Eichendorff-Weges, des Theodor-Storm-Weges und der Lichtenauer Straße, die Turnhalle und Schulhof der Grundschule „An der Heide“ an der Winklerstraße bilden den Umring des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen von den nachfolgend benannten Flurstücken umgrenzt:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Mosigkau	4	162/12
Mosigkau	4	163/10
Mosigkau	4	164/12
Mosigkau	4	165/14
Mosigkau	4	165/23
Mosigkau	4	165/22
Mosigkau	4	165/21
Mosigkau	4	165/20
Mosigkau	4	165/19
Mosigkau	4	165/18
Mosigkau	4	165/28
Mosigkau	4	165/27
Mosigkau	4	159/34
Mosigkau	4	159/8
Mosigkau	4	165/10
Mosigkau	4	165/17

---

---

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Mosigkau	4	221
Mosigkau	4	222
Mosigkau	4	223
Mosigkau	4	224
Mosigkau	4	214
Mosigkau	4	215
Mosigkau	4	216
Kochstedt	1	444/4
Kochstedt	1	444/6
Kochstedt	1	2088
Kochstedt	1	2090
Kochstedt	1	2091
Kochstedt	1	452
Kochstedt	1	451
Kochstedt	1	450
Kochstedt	1	449
Kochstedt	1	1253
Kochstedt	1	1266
Kochstedt	1	1481
Kochstedt	1	1609
Kochstedt	1	1610
Kochstedt	1	1295
Kochstedt	1	1294
Kochstedt	1	1293

---

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kochstedt	1	1479
Kochstedt	1	444/9
Kochstedt	1	2069
Kochstedt	1	1171
Kochstedt	1	1175
Kochstedt	1	1172
Kochstedt	1	442/9
Kochstedt	1	443

**Tabelle 1 Grenzen des Plangebietes**

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,35 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung auf dem Deckblatt zu ersehen. Die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung des Planentwurfs bzw. der v. g. Tabelle 1 entnommen werden.

## 2. PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Die brachliegenden Grundstücke innerhalb des Plangebietes gehören zu der in der 1990er Jahren begonnenen Hirtenhausiedlung. Sie wurde im Rahmen eines vorhabenträgergestützten Bauleitplanverfahrens konzipiert, sukzessive erschlossen und mit Wohnhäusern bebaut. Der dafür gefasste Beschluss zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 ist in Ermangelung der nach § 12 BauGB geforderten Voraussetzungen nicht zur Rechtskraft gelangt. Die Folgen sind vor Ort sichtbar. Es sind Defizite im Bereich der Erschließung und insbesondere im Bereich der Regenwasserbeseitigung vorhanden.

Die anstehende Bauleitplanung für den noch nicht bebauten und unerschlossenen Teil der Hirtenhausiedlung erfolgt auf Anstoß der Projecta Grundstücksverwertung GmbH, die Erschließungsträger zur Umsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens ist. Der Erschließungsträger hat sich zudem bereit erklärt, der Stadt beim Abbau der Erschließungsdefizite zu Seite zu stehen.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wonach die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 224 soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung der in Siedlungsrandlage gelegenen Flächen geschaffen werden.

Die beabsichtigte Entwicklung und Erschließung von nahezu 65 Baugrundstücken, vorrangig für den Wohnungsbau, lassen sich auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes mit der derzeitigen planungsrechtlichen Gebietseinstufung und den aktuellen Erschließungsbedingungen nicht vereinbaren.

### **3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nutzung des in Siedlungsrandlage gelegenen Plangebietes durch ein Wohngebiet zu schaffen. Das Gebiet soll für bauwillige Einwohner und Neubürger entwickelt und damit einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden. Der Erschließungsträger beabsichtigt die Erschließung der Grundstücke.

Mit dem Bebauungsplan in Verbindung mit einem dazu abzuschließenden Erschließungsvertrag sollen die Sachfragen, die durch die neue Nutzung initiiert werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Im Einzelnen verfolgt die Planung die folgenden Ziele und Zwecke:

#### **3.1 NUTZUNG UND GLIEDERUNG DES PLANGEBIETES**

Auf der Grundlage des nachfolgenden Nutzungsbeispiels (Abbildung 1) wurde für die brachliegende Fläche ein Bebauungskonzept für ein Wohngebiet entwickelt. Dieses Bebauungskonzept war die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie für die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Das Nutzungskonzept sieht 65 neue Bauparzellen für Eigenheime mit dafür erforderlichen Straßen- und Wegeflächen vor.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt für die künftigen Wohnbaugrundstücke primär über die Lichtenauer Straße, die Wilhelm-Busch-Straße und die Gebr.-Grimm-Straße. Weitere relevante Straßen wie der Joseph-v. Eichendorff-Weg und der Theodor-Storm-Weg und der Hans-Sachs-Weg sind im Straßensystem nachgeordneter Natur.

Die angrenzenden bestehenden Straßenflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist prädestiniert für den Wohnungsbau und Wohnfolgeeinrichtungen. Daher soll im Bebauungsplan dafür ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Eine Untergliederung des Plangebiets in WA 1 und WA 2 ist erforderlich, um zwei Nutzungsbereiche im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern und auf die Einwirkungen einer angrenzend geplanten Sport- und Freizeitanlage auf dem Schulhof der Grundschule planerisch zu reagieren.

---

Weiterhin wird die äußere Erschließung des Plangebiets durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Die als Verkehrsflächen überplanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Planstraßen A und B, bestehen bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Die Flächen werden lediglich planungsrechtlich abgesichert.



Abbildung 1 – Nutzungsbeispiel

### 3.2 ERSCHLIEBUNG

Das Grundstück des geplanten Wohngebietes wird von Westen über die Wilhelm-Busch-Straße und von Osten über die Gebrüder-Grimm-Straße erschlossen. Es werden Teile des von der Wilhelm-Busch-Straße abzweigenden Hans-Sachs-Weges, des Joseph-von Eichendorff-Weges sowie des Theodor-Sturm-Weges vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst. Die Festsetzung weiterer Erschließungsmodalitäten auf dem Grundstück ist nicht erforderlich. Die Medienanbindung des Plangebiets an die übrigen Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Gas

etc.) wird – soweit bauplanungsrechtlich erforderlich – durch Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und den Versorgungsunternehmen gesichert.

### 3.3 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Dies beinhaltet die Pflicht zur Erstellung eines förmlichen Umweltberichts als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die relevanten Umweltbelange werden damit erhoben, bewertet und in die Abwägungsentscheidung einbezogen.

### 3.4 SCHUTZ SENSIBLER NUTZUNGEN VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Weiterhin gilt es im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. Dabei stehen insbesondere die Belastungen des Plangebiets durch das Verkehrsaufkommen auf der im Plangebiet und deren näheren Umgebung verlaufenden Wilhelm-Busch-Straße sowie der Gebrüder-Grimm-Straße im Mittelpunkt der Betrachtungen.

Des Weiteren sind aktuelle Überlegungen der Stadt zur Entwicklung einer Sport- und Freizeitanlage auf dem östlich angrenzenden Schulhof für die vorliegenden Bauleitplanung von Bedeutung.

Zu diesem Zwecke wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan gutachterliche Aussagen eingeholt und ausgewertet. Maßnahmen zum Immissionsschutz können sowohl im Bebauungsplan festgelegt werden.

## 4. VERFAHREN

### 4.1 BEBAUUNGSPLAN NACH § 8 BAUGB

Der Plan wird als Bebauungsplan im Sinne des § 8 BauGB aufgestellt. Die nachfolgende Tabelle 2 gibt Aufschluss über die wesentlichen Elemente des Bebauungsplanes.

Bestandteil	Inhalte
Planurkunde	<u>Zeichnerische Festsetzungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung</li> <li>- Maß der baulichen Nutzung (z. B. Höhe baulicher Anlagen)</li> <li>- überbaubare Grundstücksflächen für das Wohngebiet</li> <li>- Bauweise für das geplante Wohngebiet</li> <li>- Pflanzbindung für die Herstellung einer Hecke</li> </ul>

	<p><u>Textliche Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung für die Baugebiete</li> <li>- Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete</li> <li>- Konkretisierung der Anforderungen an die Herstellung der Hecke einschl. Pflanzliste</li> <li>- Immissionsschutz.</li> </ul> <p><u>Textliche Hinweise ohne Normcharakter</u></p>
Begründung zum Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Legitimation der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele</li> <li>- Dokumentation der abzuwägenden Belange</li> <li>- Dokumentation der Beteiligungsschritte</li> <li>- Hinweise und Erklärungen zum Aufstellungsverfahren</li> <li>- Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen</li> <li>- Umweltbericht zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange</li> <li>- Dokumentation ggfs. artenschutzrelevanter Sachverhalte</li> <li>- Darstellung der Eingriffsregelung und ggfs. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>
Erschließungsvertrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsbestimmungen (insbes. Frist für die Durchführung des Vorhabens)</li> <li>- detaillierte Beschreibung mit Darstellung der inneren Erschließung</li> <li>- ggf. über die Festsetzungen des B-Plans hinausgehende Regelungen zur äußeren Erschließung und zu Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>

**Tabelle 2 Elemente des Bebauungsplanverfahrens**

#### **4.2 GRUNDLAGE UND VERFAHRENSCHRITTE**

Das Baugesetzbuch (BauGB) ist die wichtigste Grundlage des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Es enthält neben materiellen Vorgaben verfahrensbezogene Vorschriften, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind.

Das BauGB wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert, welches am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist.

Weitere Anpassungen sind durch folgende Gesetze erfolgt:

- Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) ; die Änderungen sind seit dem 2. Juni 2017 in Kraft;
- Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193); die Änderungen des Baugesetzbuchs sind im Wesentlichen am 6. Juli 2017 in Kraft getreten (im Übrigen s. Artikel 5);
- Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808). Diese Änderungen sind seit dem 29. Juli 2017 in Kraft.

In Artikel 2 Abs. 3 Nr. 4 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt durch die Novellierung eine Klarstellung zu § 245c Abs. 1 Satz 1 BauGB. Demnach ist § 245c Abs. 1 Satz 1 BauGB dahingehend zu verstehen, dass vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitete Verfahren nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn eine Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vordem 16.05.2017 eingeleitet worden ist.

Davon macht die Stadt Dessau-Roßlau Gebrauch. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10. März 2017 bis 17. März 2017. Sie wurde im Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau – Amtliches Verkündungsblatt – am 25. Februar 2017 in der Ausgabe 3/2017 bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben der Stadt Dessau-Roßlau vom 13. März 2017; verbunden mit der Bitte Abgabe einer Stellungnahme binnen eines Monats und um Mitteilung sachdienlicher Hinweise für die Umweltprüfung.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.10.2017 ( <a href="#">Beschlussvorlage BV/498/2016/III-61</a> ) bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau – Amtliches Verkündungsblatt – am 25. Februar 2017 in der Ausgabe 3/2017	25. Februar 2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 13. März 2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im	10. März 2017 bis 17.

Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	März 2017
Billigung des Planentwurfes durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	18.10.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 16. November 2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04. Dezember bis 12. Januar 2018
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

**Tabelle 3 Verfahrensschritte im Aufstellungsverfahren**

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

#### **5.1 ÜBERGORDNETE GRUNDLAGEN**

##### **5.1.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP 2010)**

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)<sup>1</sup> stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab. Der LEP 2010 enthält die landesplanerischen verbindlichen Ziele der Raumordnung und die in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigenden Grundsätze der Raumordnung.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Darstellungen und Erfordernisse der Raumordnung des LEP 2010 maßgebend:

1. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur

G 1 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

Dabei ist darauf hinzuwirken, dass

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert wird (...)
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich aufeinander abgestimmt werden, (...)

Z 2 Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen

---

<sup>1</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160).

Planungen und Maßnahmen zu beachten. (...)

Z 13 Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.

Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

G 8 Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

Gleichwohl das Plangebiet am Rande des Zentralen Ortes (siehe nachfolgende Abbildung 2) liegt, trägt die vorliegende Planung den Zielstellungen der Landesentwicklung Rechnung, gute Lebensbedingungen für Familien als unabdingbare Haltefaktoren für den Verbleib im ländlichen Raum zu schaffen.

## 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.

G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Den in den Grundsätzen G12 und G13 benannten Leitbildern der Entwicklung der Raumstruktur wird in der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die maßvolle Bebauung des brachliegenden Flächen innerhalb der Ortslage des Stadtbezirks mit einer der Bebauungsumgebung entsprechenden Höhe der baulichen Anlagen wird das Ortsbild gewahrt und ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Baulandpotential genutzt. Auch die städtebauliche Identität des Gebiets bleibt erhalten.

---

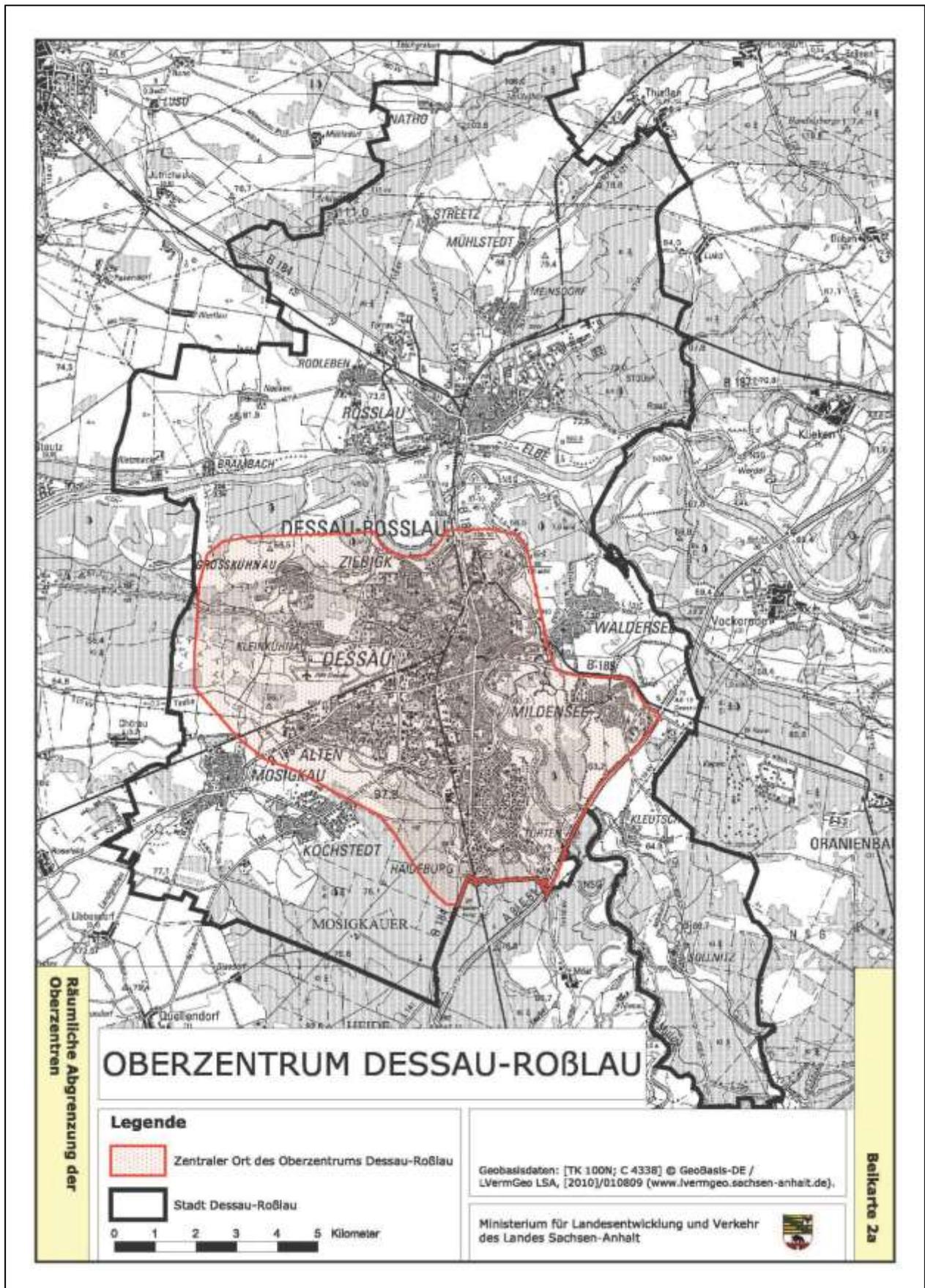


Abbildung 2 – Beikarte 2a des LEP 2010 – Oberzentrum Dessau-Roßlau

## 2.1 Zentrale Orte

- Z 24 Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.
- Z 25 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.
- Z 26 In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.
- Z 28 Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als
- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
  - Wohnstandorte,
  - Standorte für Bildung und Kultur,
  - Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs
- zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich zwar nicht innerhalb der im LEP 2010 ausgewiesenen Grenzen des Oberzentrums Dessau-Roßlau (s. Abbildung 2). Ihm kommt daher auch kein landesplanerisch festgelegter besonderer Auftrag an die Vorhaltung der Flächen für die Ansiedlung überörtlicher Versorgungseinrichtungen zu. Allerdings ist durch den LEP 2010 festgelegt, dass die übrigen Orte auf ihre Eigenentwicklung auszurichten sind. Dieser Auftrag gilt auch für den Wohnungsbau. Er ist im Kontext zur gesamtstädtischen Entwicklung gewahrt, in dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt wird und hier die Zielstellungen zur Ausweisung eines Wohnungsbaustandortes in örtliches Recht überführt. Dementsprechend ist das vorliegende Bauleitplanverfahren eindeutig im Rahmen der Eigenentwicklung auf der Grundlage konzeptioneller Vorgaben einzustufen.

### 2.2.1. Bildung und Kultur

- Z 42 In allen Landesteilen ist der Bevölkerung ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulanangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das Netz allgemein bildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird.
-

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Grundschule „An der Heide“. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Wohngebietes mit der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen verfolgt werden. Damit schafft die Stadt Dessau-Roßlau ein weiteres Angebot zum Verbleib und für den Zuzug junger Familien. Die Sicherung eines wohnortnahen leistungsfähigen Schulangebotes als eine zentrale Aufgabe der örtlichen Schulentwicklungsplanung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich unterstützt.

#### 4.1 Schutz des Freiraums

Z 116 Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

G 86 Eine nachhaltige, ökonomisch leistungsfähige und die natürlichen Lebensgrundlagen sichernde Entwicklung des Landes erfordert, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Für das geplante Vorhaben werden ausschließlich bereits anthropogen beeinflusste Flächen innerhalb der Ortslage in Anspruch genommen, sodass den grundsätzlichen Belangen des Freiraumschutzes entsprochen wird. Durch die allgemeinen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch die konkrete Erschließungsplanung (siehe Anhang) wird sichergestellt, dass auch den natürlichen Lebensgrundlagen im angemessenen Maß Rechnung getragen wird.

Zusätzlicher Verkehr und die Zersiedelung der Landschaft wird durch Überplanung eines im stadträumlichen Gefüge integrierten Standorts vermieden.

##### 4.1.2 Hochwasserschutz

Z 122 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Z 126 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

---

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der im LEP 2010 ausgewiesenen Grenzen von Vorranggebieten für den Hochwasserschutz. Vorbehaltsgebiete sind auf der Regionalen Entwicklungsplanung (G 39 LEP 2010) festzulegen. Auf die nachfolgenden Ausführungen im Kap. 5.1.2 wird entsprechend verwiesen.

### **5.1.2 REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN**

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich neben dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) auch aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau ist gem. § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die vorliegende Bebauungsplanung sind folgende Erfordernisse der Raumordnung aus dem Regionalplan von 2005 beachtlich:

Grundsatz 4.1 Die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion sind den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen.

Die voraussehbaren Bedürfnisse der Bevölkerungsentwicklung stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Auf das nachfolgende Kapitel 5.1.3 wird dementsprechend verwiesen.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

Mit Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" am 26.07.2014 sind alle Festlegungen der Kapitel 5.1 „Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 aufgehoben worden und nicht mehr anwendbar.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

---

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Darstellungen und Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalplan maßgebend:

G 8 Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz werden Gebiete an folgenden Flüssen festgelegt:

1. Elbe
2. Mulde
3. ...

G 9 Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

Im in Aufstellung befindlichen Regionalplan (Hier: 2. Entwurf in der Fassung vom 14. Juli 2017) werden Flächen als Vorbehaltsgebiete die Gebiete festgelegt, die bei einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen gemäß Hochwassergefahrenkarten überschwemmt werden würden.

Das Plangebiet befindet sich danach nicht innerhalb der im 2. Entwurf ausgewiesenen Grenzen von Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz.

Die durch die Regionalplanung vorgegebenen Erfordernisse der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Damit kann festgehalten werden, dass Erfordernisse der Raumordnung im Regelungsbereich der Regionalplanung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.<sup>2</sup>

### **5.1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Dessau-Roßlau liegt in verschiedenen Teilplänen in rechtsverbindlicher Form vor.<sup>3</sup>

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von Dessau stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 gelegenen Flächen als Wohnbauflächen (siehe nachfolgende Abbildung 3) dar.

---

<sup>2</sup> vgl. hierzu die vorliegende Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft vom 29.03.2017.

<sup>3</sup> Flächennutzungsplan Dessau 2004, Das Landesverwaltungsamt hat am 8. April 2004 den Flächennutzungsplan genehmigt. Die amtliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt 07/2004 vom 26. Juni 2004. Mit der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung trat der Flächennutzungsplan in Kraft.

Folglich wird im Bebauungsplan als Baugebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Im Übrigen wird die äußere Erschließung des Plangebiets durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans wie von § 8 Abs. 2 BauGB gefordert aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar.



**Abbildung 3 – Auszug auf den FNP Dessau von 2004 mit rot dargestellten Wohnbauflächen und gestrichelt umrandeter Lage des Plangebietes**

#### **5.1.4 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT**

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert.

Für die vorliegende Bebauungsplanung sind insbesondere folgende Vorgaben aus dem INSEK von Bedeutung:

*Die Äußere Stadt umfasst vorgelagerte Ortschaften und Siedlungen, die als Wohnstandorte mit Identität und wichtigen Infrastrukturen langfristig als Teil des Stadtgefüges zu sichern sind. Die Dörfer und separaten Eigenheimstandorte der Äußeren Stadt sind als selbstständige Orte mit ländlicher Prägung zu entwickeln. ...*

*Bauliche Entwicklungen des Wohnens, aber auch des Sozialen, der Kultur und Freizeit sind in erschlossene Lagen zu lenken. Entsprechende städtebauliche Schwerpunktbereiche sind zu identifizieren und gezielt zu entwickeln. Dabei werden Standorte mit erhöhten Gefährdungspotenzialen durch Grund- und Hochwasserereignisse ausgeschlossen. ...*

---

*Extensive Neuausweisungen von Wohnstandorten sind zu vermeiden. ...*

*Bei Wohnraumentwicklungen sollen bestehende Lagen genutzt werden, die sowohl verkehrstechnisch als auch mit Versorgungseinrichtungen, sozialen Angeboten und Bildungseinrichtungen gut versorgt sind und auch in Bezug auf ihr Umfeld eine besondere Urbanität aufweisen. ...*

Die durch das INSEK vorgegebenen Empfehlungen und Strategien werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Das Plangebiet befindet sich einer verkehrstechnisch erschlossenen Umgebung. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Angebote zur Freizeitgestaltung und mit der Grundschule ein für junge Familien attraktives Bildungsangebot.

### **5.1.5 LANDSCHAFTSPLAN**

Für die Stadt Dessau liegt ein Landschaftsplan vor, der Ziele und Grundsätze von Natur- und Landschaftsschutz darstellt (LPR 2002). Insbesondere mit der Stellung des LP in Bezug auf den Prozess der Abwägung gem. BauGB sind hier die Belange von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet. Die Karte 19 (siehe nachfolgende Abbildung 4) stellt Ziele und Maßnahmen dar, die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind. Für den Vorort Kochstedt und speziell für den Bereich Hirtenhausiedlung werden folgende Maßnahmen formuliert:



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte 19 (LP Dessau 2002)

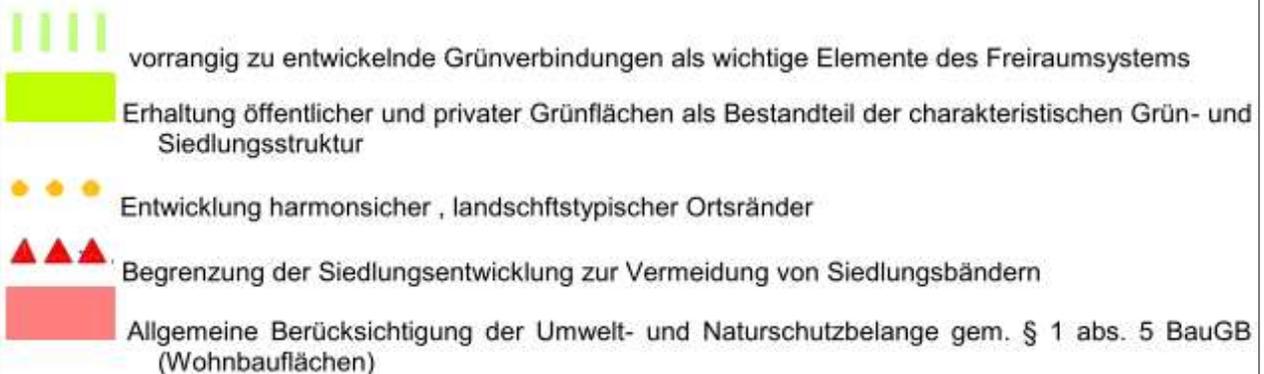


Abbildung 4 – Ausschnitt Karte 19 LP Dessau 2002

Die Planung der Entwicklung der Hirtenhaussiedlung wird im LP bereits berücksichtigt. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird die Entwicklung von Grünverbindungen zu den angrenzenden Ackerflächen der Taubeniederung und die Gestaltung eines harmonischen Übergangs von der Siedlung in die freie Landschaft als wesentlich betrachtet.

Eine Fortschreibung des LP erfolgte 2014 (LPR 2014), insbesondere in Bezug auf die Zusammenführung landschaftsplanerischer Inhalte der durch Eingemeindungen gewachsenen Stadt.

Das B-Plangebiet gehört gem. der neu erstellten Landschaftsgliederung zum Siedlungsbereich.

### 5.1.6 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplänen.

Der seit 2013 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 216 zur Steuerung des Einzelhandels ist hierfür im Wesentlichen nicht relevant, da er sich auf im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB bezieht (siehe hierzu auch das nachfolgende Kap. 5.1.7)

### 5.1.7 ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN

Die Flächen im Plangebiet sind bislang als sog. Außenbereich (im Innenbereich) nach § 35 BauGB und in Teilen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen (siehe nachfolgende Abb. 5).

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans umfasst einen Bereich, der sich aus mehreren Flurstücken zusammensetzt sowie die umliegenden Erschließungsstraßen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beläuft sich auf etwa 5,5 ha. In der Umgebung des Plangebiets herrscht im Wesentlichen Wohnbebauung in offener Bauweise vor. Nördlich, nordöstlich sowie südlich befinden sich ein Bestand an Einfamilienhäusern sowie eine Turnhalle und der Schulhof der Grundschule. Von der Wohnbebauung geht jedoch keine für das gesamte Plangebiet prägende Wirkung aus.

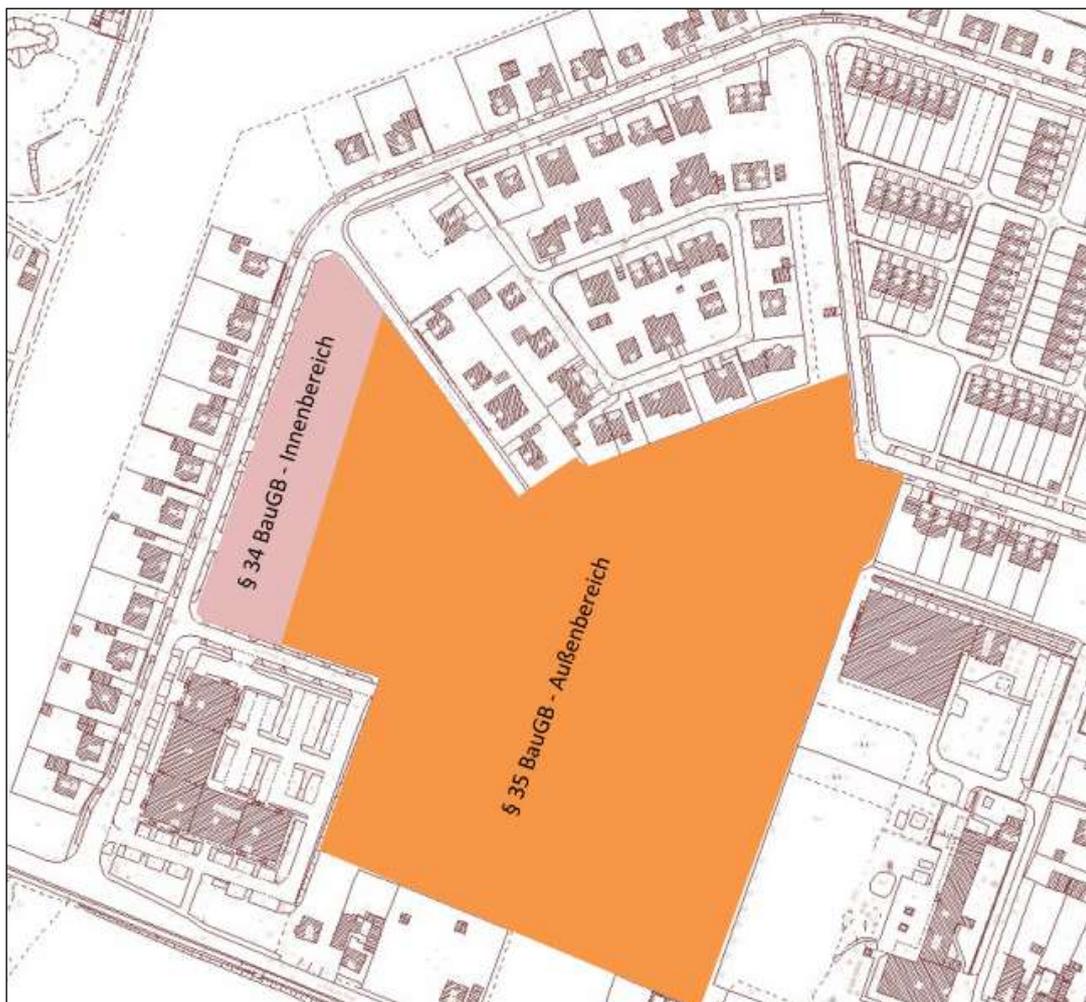


Abbildung 5 – Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Plangebiet

Im Bereich der im Westen vorbeiführenden Wilhelm-Busch-Straße prägt die bestehende Wohnbebauung den westlichen Teil des Plangebiets bereits vor. Die Einfamilienhäuser befinden sich sowohl auf der gegenüberliegenden Straßenseite, als auch nördlich davon. Im Süden befindet sich davon ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Damit ergibt sich für den Teil des Plangebiets, der an die Wilhelm-Busch-Straße grenzt der Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit. Dieser ist für die Prägung des Bebauungszusammenhangs erforderlich. Daher ist der westliche Teil des Plangebiets als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Vorhaben in diesem Teilbereich sind während der Aufstellung des Bebauungsplans nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig, sofern auch die Erschließung gesichert ist.

## **5.2 DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG).

Gemäß Stellungnahme Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 15.12.2017 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 innerhalb des mitteldeutschen Altsiedellandes, das aufgrund guter Böden in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen bereits durch die frühen bäuerlichen Kulturen besiedelt wurde. Im Bereich direkt westlich des Plangebietes sind mehrere archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA bekannt. Sie liegen in topographisch vergleichbarer Situation am Übergang von der Hochfläche der Mosigkauer Heide zu den tiefer gelegenen Elbauen des Urstromtals. Neben altsteinzeitlichen Einzelfunden ist eine Besiedlung des Areals bereits durch die frühen Ackerbauern und Viehzüchter der Jungsteinzeit belegt. Bronzezeitliche und eisenzeitliche Brandbestattungen weisen auf bisher nicht lokalisierte zugehörige Siedlungen hin. Hinzu treten mittelalterliche Siedlungsbelege.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und naturräumlicher Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten in vergleichbaren Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Bodeneingriffe im Geltungsbereich, z.B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 (2) DenkmSchG LSA durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, die mit Auflagen und Bedingungen zur Durchführung einer fachgerechten archäologischen Dokumentation versehen sein kann. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.

---

Um Planungssicherheit für alle Beteiligten herzustellen und Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden wurde vom Landesamt angeregt, den Umfang der notwendigen archäologischen Dokumentation im Rahmen der Erschließung zu klären. Dies kann in Form eines ersten Dokumentationsabschnittes erfolgen. Entsprechende Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Landesamt wurden mit dem Ergebnis geführt, dass der Erschließungsträger sich bereiterklärt hat, die archäologische Dokumentation im Rahmen der Erschließung zu übernehmen. Zudem wurde dieser Sachverhalt im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt vertraglich gesichert.

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanung. Die bauausführenden Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

## **6. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES**

### **6.1 TOPOGRAFIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE**

Die nachfolgenden Aussagen zu der Topografie und den Baugrundverhältnissen sind dem vom Erschließungsträger beauftragten Baugrundgutachten entnommen.<sup>4</sup> Das Gutachten ist im Anhang zu dieser Begründung enthalten.

#### Morphologie, Bebauung und Bewuchs

Der OT Kochstedt befindet sich südwestlich der Stadt Dessau-Roßlau, im Bereich der Mosigkauer Heide (pleistozäne Hochfläche). Es handelt sich hierbei um eine flachwellige Ebene zwischen Quellendorf - Diesdorf und Königendorf, welche landschaftlich der Bitterfeld-Wolfener-Ebene zugeordnet wird. Im Bereich der Mosigkauer Heide ergeben sich Absoluthöhen zwischen 70 und 80 m über NHN.

Der nördliche Ortsrand von Kochstedt befindet sich im Übergangsbereich zur Dessau-Wittenberger Elbaue (Urstromtal), die mit Geländehöhen um 57,5 m über NHN deutlich tiefer liegt.

---

<sup>4</sup> Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 - Voruntersuchung) R. Porsche Geoconsult vom Juni 2017

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes liegt morphologisch im direkten Übergangsbereich der Hochfläche der Mosigkauer Heide zum Urstromtal der Elbe. Das Gelände im Bereich des B-Plangebietes Nr. 224 fällt generell in nördliche bzw. nord-östliche Richtung ab. Innerhalb Plangebietes ergeben sich Geländehöhen zwischen 70 m NHN (südlicher Bereich) und ca. 67 m NHN (nördlicher Bereich).

### Geologie

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich einer pleistozänen Hochfläche (Mosigkauer Heide) im Übergangsbereich zum nördlich gelegenen Magdeburg-Breslauer Urstromtal (Niederung der Elbe / Mulde).

Nach den vorhandenen Unterlagen (U 4 - U 11) ergibt sich für den Standort folgendes Normalprofil:

Mächtigkeit [m]	Petrographie	Genese	lokale Bezeichnung	Stratigraphie
0 - 1	Sand, Kies, Schluff ggf. Bauschutt	anthropogen	Auffüllung	Holozän
0 - 3	Sand, Kies	glazifluviatil	Schmelzwassersand	Pleistozän - Saale
7 - 15	Schluff, sandig, tonig	glazigen	Geschiebemergel	Pleistozän - Saale und Elster
2 - 5	Sand, Kies	glazifluviatil	Schmelzwassersand	Pleistozän - Elster
10 - 20	Feinsand, Schluff	marin	Cottbuser Folge / Glimmersande	Tertiär - Ober-oligozän
>> 20	Ton	marin	Rupelton	Tertiär - Mittel-oligozän

**Tabelle 4 Geologisches Normalprofil**

Die Mächtigkeit der Schmelzwassersande ist durch eine starke Strukturierung der Geschiebemergeloberfläche sehr heterogen. Hierdurch finden sich im B-Plangebiet sehr stark wechselnde Bau- und Grundwasserverhältnisse.

Die Quartärbasis liegt nach der Lithofazieskarte bei ca. 50,0 bis 55,0 m NHN, d.h. bei ca. 10 m bis 20 m unter Gelände.

Der Übergang zum Urstromtal der Elbe ergibt sich unmittelbar nördlich der Wilhelm-Busch-Straße. In diesem Bereich wurden die saaleglazialen Schmelzwassersande, der Geschiebemergel und die Sedimente der Cottbuser Folge durch die abfließenden Schmelzwässer erodiert. Oberhalb des Rupeltones folgen direkt elsterglaziale Schmelzwasser- und weichselglaziale Talsande in einer Mächtigkeit  $d \approx 20$  m. Darüber folgen limnisch bis fluviatile, holozäne Schwemmlagerungen (Auelehm).

### Hydrologie

#### *Oberflächengewässer*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Flussgebiet der Elbe. Der ca. 8 km nördlich gelegene Strom bildet die äußere hydraulische Berandung des Untersuchungsgebietes. Der nächste Vorfluter ist der nördlich des B-Plangebietes verlaufende Graben H8 (Bezeichnung nach U 10), welcher in die ca. 1.000 m nordöstlich verlaufende Taube entwässert.

Das im B-Plangebiet anfallende Niederschlagswassers soll über ein RRB mit Drosselabfluss in den Graben H8 abgeführt werden.

#### *Hydrogeologische Verhältnisse*

Für das Plangebiet ergibt sich folgendes hydrogeologisches Normalprofil:

Mächtigkeit [m]	Petrographie	lokale Bezeichnung	GWL / GWS* *Grundwasserleiter Grundwasserstauer	Durchlässigkeit $k_f$ [m/s]
0 - 1	Sand, Kies, Schluff ggf. Bauschutt	Oberboden / Auffüllung	GWL	$10^{-5}$
0 - 3	Sand, Kies	Schmelzwassersand	GWL 1.1	$10^{-6} - 10^{-3}$
7 - 15	Schluff, sandig, tonig	Geschiebemergel	GWS	$10^{-8}$
2 - 5	Sand, Kies	Schmelzwassersand	GWL 1.8	$10^{-5}$
10 - 20	Feinsand, Schluff	Cottbuser Schichten	GWL und GWS	$10^{-6}$
>> 20	Ton	Rupelton	GWS	$10^{-8} - 10^{-10}$

**Tabelle 5 hydrogeologisches Normalprofil**

Das in der Mosigkauer Heide (oberirdisches Einzugsgebiet) anfallende Wasser strömt in nördliche Richtung - zur Elbeniederung. Durch die wasserstauende Wirkung des flächenhaft unterlagernden Geschiebemergels, ist der oberflächennahe Abfluss nur innerhalb der Schmelzwassersande (Grundwasserleiter = GWL 1.1) möglich.

Durch die starke Strukturierung der Geschiebemergeloberfläche, lokal fehlende Sande sowie Auffüllungs- und Umlagerungshorizonte wird der Abfluss des Wassers lokal behindert.

Ein permanenter Abstrom ist nur innerhalb des tieferen Grundwasserleiters 1.8 sowie innerhalb Nord-Süd streichender Erosionsrinnen (mit Sand und Kies gefüllte Rinnen auf der Oberfläche des Geschiebemergels) möglich.

In den anderen Bereichen ergibt sich innerhalb des GWL 1.1 (Schmelzwassersande und -kiese) eine niederschlagsabhängige, lokal und temporär sehr stark wechselnde Wasserführung. Für bautechnische Belange ist nur die Wasserführung innerhalb dieses Grundwasserleiters (GWL 1.1) von Bedeutung!

Da die Wasserstände im GWL 1.1 z.T. nicht korrespondieren, handelt es sich - zumindest überwiegend - nicht um freies Grundwasser sondern um Stau- und Schichtenwasser auf der OK Geschiebemergel. Die Wasserführung innerhalb dieses Stauwasserhorizontes ist jahreszeitlich

unterschiedlich und wird maßgeblich von der Niederschlagssituation geprägt. Nach U 8 ergibt sich für das Stauwasser eine Schwankungsamplitude von ca.  $\Delta h = 0,5 - 1,5$  m.

Nördlich der Wilhelm-Busch-Straße beginnt das Verbreitungsgebiet der Talsande des Elburstromtales. In diesem Bereich infiltriert das Grundwasser des Oberen Grundwasserleiters (GWL 1.1) und des Unteren Grundwasserleiters (GWL 1.8) in den Hauptgrundwasserleiter des Urstromtales (Talsande).

#### Georisiken

##### *Erdbeben*

Das Untersuchungsgebiet ist gem. DIN 4049 keiner Erdbebenzone / Untergrundklasse zugehörig.

##### *Kampfmittel*

Gemäß Stellungnahme des Amtes für öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21.07.2017 ist eine Kampfmittelgefährdung für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 224 nicht bekannt.

##### *Altlasten / Altablagerungen*

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Naturschutz vom 17.07.2017 und vom 10.01.2018 ist das Plangebiet nicht im Altlastenkataster der Stadt Dessau-Roßlau registriert.

##### *Wasserschutzgebiete*

Das B-Plangebiet Nr. 224 berührt keine Wasserschutzgebiete.

##### *Überschwemmungsgebiete*

Das B-Plangebiet Nr. 224 liegt außerhalb der Überschwemmungsgebiete der Elbe / Mulde.

#### Wesentliche Schlussfolgerungen des Baugrundgutachtens

Die Baugrundverhältnisse entsprechen der erwarteten ingenieurgeologischen Gesamtsituation. Für den bautechnisch relevanten Tiefenbereich ergibt sich im Plangebiet eine Bodenschichtung aus Oberboden, Auffüllungen, Schmelzwassersanden und Geschiebemergel. Der Oberboden und die Auffüllungen sind zur Gründung von Hochbauten oder Verkehrsflächen nicht geeignet. Teile der Auffüllungen (RC-Baustoffe) können zur Bodenverbesserung nachgenutzt werden.

Die gewachsenen Böden (Schmelzwassersande und Geschiebemergel) sind auf Grund ihrer mindestens mitteldichten Lagerung bzw. steifen bis halbfesten Konsistenz gut tragfähig und kaum setzungswirksam.

---

Bei mittleren Grundwasserverhältnissen ist unterhalb einer Tiefe von ca.  $t = 1 - 2$  m unter OK Gelände lokal mit dem Antreffen von Grundwasser (Stau- und Schichtenwasser) zu rechnen. Das höchste Grundwasserniveau liegt bei ca.  $t = 0,5$  m unter Oberkante Gelände.

Im Sinne der RStO 12 ergeben sich „ungünstige hydrologische Verhältnisse“. Gem. DIN 4030 ist das Grundwasser der Expositionsklasse ist XA1 zuzuordnen. Für alle Aufgrabungen ist eine offene Wasserhaltung vorzuhalten und bei Bedarf zu betreiben. Zur ggf. erforderlichen Bauwerksabdichtung und Auftriebssicherung ergibt sich ein Bemessungswert von  $HGW = GOK$ . Für in den Geschiebemergel einbindende Bauteile ist der halbe Auftrieb anzusetzen.

### **Gründung von Hochbauten**

Der geplante Standort ist aus geotechnischer Sicht für die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden geeignet.

#### nicht unterkellerte Hochbauten:

Für nicht unterkellerte Hochbauten sind grundsätzlich Maßnahmen zur Bodenverbesserung in Form eines teilweisen oder vollständigen Bodenaustauschs erforderlich. Die Bodenverbesserung umfasst den teilweisen oder vollständigen Austausch mindertragfähiger Böden (Oberboden, ggf. Auffüllungen).

Die Gründung der Gebäude kann innerhalb eines Gründungspolsters mit  $D_{pr} \geq 98\%$  oder im gewachsenen Boden (Schmelzwassersande, Geschiebemergel) als Flächengründung nach DIN 1054 auf Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamenten erfolgen.

Als Bemessungswert des Sohlwiderstandes kann vorläufig  $\sigma_{R,d} = 280 \text{ kN/m}^2$  angesetzt werden.

Es ist eine Gebäudeabdichtung nach DIN 18195-4 (Bodenfeuchte) notwendig.

#### unterkellerte Hochbauten:

Hochbauten mit einer Gründungssohle  $t \geq 2,2$  m unter OK Gelände können mittels Flächengründung gem. DIN 1054 (Streifen-, Einzel- oder Plattenfundamente) innerhalb der gut tragfähigen Schmelzwassersande oder im Geschiebemergel gegründet werden.

Maßnahmen zur Bodenverbesserung sind für unterkellerte EFH nicht erforderlich.

Als Bemessungswert des Sohlwiderstandes kann vorläufig  $\sigma_{R,d} = 280 \text{ kN/m}^2$  angesetzt werden.

Es ist eine Gebäudeabdichtung nach DIN 18195-6 (drückendes Wasser) notwendig. Die Möglichkeit einer Kellerabdichtung gem. DIN 18195-4 (Bodenfeuchte) in Verbindung mit einer Bauwerksdränung gem. DIN 4095 ist einzelfallbezogen zu prüfen.

### **Straßenbau**

Aus geotechnischer Sicht ist der Standort zur Realisierung der Bauaufgabe geeignet.

---

Die erkennbaren bautechnischen Aufwendungen zur normgerechten Gründung und Herstellung der Straße (lokale Bodenverbesserung, ggf. Wasserhaltung für Kanalbauarbeiten) sind als standorttypisch einzuschätzen.

Ausgehend von einer Planumshöhe von  $d = 55$  cm unter Gradienten stehen in Planumshöhe Auffüllungen (Schicht S 1), Schmelzwassersande (S 2) und lokal auch Geschiebemergel (Schicht S 3) an.

Es sind folgende Planungsparameter anzusetzen:

- hydrologische Verhältnisse nach RStO 12: ungünstig
- Frostempfindlichkeit Untergrund nach ZTV E-StB 09: F 3
- Die im Planumbereich anstehenden Böden sind mindestens lokal als mindertragfähig ( $E_{V2} < 45$  MPa) sowie wasser- und frostempfindlich zu beurteilen.
- Für das Straßenplanum sind auf ca. 50 % der Baulänge Maßnahmen zur Bodenverbesserung (Nachverdichtung und Teilbodenaustausch mit Brechkornmineralgemisch 0/45, Kategorie B 2 im Dickenbereich von  $d \approx 30$  cm) erforderlich.

### **Kanalbau**

Aus geotechnischer Sicht ist der Standort zur Realisierung der Bauaufgabe geeignet.

Bei Verlegetiefen zwischen  $t = 1 - 3$  m unter GOK stehen im Bettungsbereich gut tragfähige Böden (Schmelzwassersande und Geschiebemergel) an. Es besteht keine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Baugrundverbesserung bei der Rohrbettung. Generell ist auf eine Sandbettung zu orientieren.

Die Baugruben und Leitungsgräben können unverbaut mit einer Böschungsneigung von  $45 - 60^\circ$  ausgeführt werden. Eine Senkrechtschachtung bis  $t = 1,25$  m ist zulässig. Innerhalb der Verkehrsflächen müssen die Baugruben mittels Normverbau gem. DIN 4124 gesichert werden.

Zur Rohrgrabenverfüllung werden die Bereitstellung und der Einbau von ca. 50 % Fremdmaterial aus grobkörnigem, verdichtungsfähigem Boden empfohlen.

### **Dezentrale Versickerung**

Aus geotechnischer Sicht sowie nach DWA-A 138 ist der Standort zur dezentralen Versickerung von Regenwasser nicht geeignet.

Im oberflächennahen Bereich stehen lokal sickerfähige Böden (Sande und Kiese) an. Diese sind jedoch nicht flächenhaft verbreitet und weisen überwiegend eine Mächtigkeit von  $d < 1,0$  m auf. Bei erhöhten Wasserständen ergeben sich innerhalb der Sande und Kiese geländenahe Grundwasserstände, wodurch der nach DWA-A 138 erforderliche Mindestsickerraum nicht eingehalten werden kann. Der tiefere Untergrund besteht flächenhaft aus einem bindigen Boden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f \ll 1,0 \cdot 10^{-6}$  m/s. Der Untergrund ist nicht sickerfähig i.S.d. DWA-A 138. Bei einer gezielten Einleitung von Niederschlagswasser in die lokal

---

vorhandenen Sande und Kiese besteht die Gefahr von Vernässungen bzw. die Gefährdung der Belange Dritter durch die Wasserzuleitung auf Fremdgrundstücke.

Im Hinblick auf die Entwässerung von „Nebenflächen“ (Grundstückszufahrten, Gartenwege etc.) hat der Gutachter für entsprechende Flächen mit Pflasterbelägen keine Bedenken zur Ableitung / Versickerung des Niederschlagswassers über den Oberboden in den Untergrund. Um die Menge des im Seitenraum der Nebenflächen zu versickernden Niederschlagswassers zu begrenzen, empfiehlt er für die Pflasterflächen, den zulässigen Abflussbeiwert gem. DWA-A 138 auf  $\leq 0,5$  (Pflaster mit offenen Fugen) zu begrenzen. Die Empfehlung zur Begrenzung des Abflussbeiwertes erfolgt aus Vorsorgegründen (Schutz der Belange Dritter), da der Untergrund nach der geltenden technischen Regel (DWA-A 138) nicht zur Versickerung geeignet ist.<sup>5</sup>

Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes ist der Bau eines RW-Kanals sowie eines Regenrückhaltebeckens (RRB) zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers geplant. Das anfallende Regenwasser ist über den geplanten RW-Kanal mit RRB in den Graben H8 abzuleiten.

### **Verwertung von Ausbaustoffen**

Die umweltrelevanten Untersuchungen ergaben für den abzuschiebenden Oberboden keine Überschreitungen der Vorsorgewerte gem. BBodSchV. Der Oberboden ist zur Verwertung / Verwendung im Rahmen des Bauvorhabens uneingeschränkt geeignet.

Die umweltrelevanten Untersuchungen ergaben für die Auffüllungen (Schicht S 1) die Einbauklasse Z 1.1 (einstufungsrelevanter Parameter: PAK). Die sich ergebende Einbauklasse Z 1.1 erlaubt einen eingeschränkten, offenen Einbau in technischen Bauwerken (z.B. Gründungspolster, Erdbauwerke, Grabenverfüllung).

## **6.2 VORHANDENE BEBAUUNG UND NUTZUNGEN**

Im Plangebiet werden zurzeit keine baulichen Nutzungen ausgeübt. Bis auf ein einzeln stehendes Transformatorengebäude ist das Plangebiet unbebaut.

## **6.3 VORHANDENE WOHNBEVÖLKERUNG**

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen und demnach auch keine Wohnbevölkerung. In der Umgebung des Plangebietes sind fast ausschließlich Einfamilienhäuser vorzufinden. Die in der näheren Umgebung befindliche Wohnbebauung umschließt das Plangebiet im Norden, Süden und Westen.

---

<sup>5</sup> E-Mail der R. PORSCHE GEOCONSULT vom 06. September 2017 an die KONCEPT GmbH

## **6.4 VORHANDENE FREIFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG**

Als Freiflächen können sämtliche Flächen im Plangebiet gewertet werden.

## **6.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR**

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Östlich befinden sich der Schulhof, das Schulgebäude und die Turnhalle der Grundschule „An der Heide“. In der Grundschule ist zudem der Hort untergebracht.

In der gut 1,5 km entfernten Wolfsgartenstraße 1a ist eine Kindereinrichtung für ca. 60 Kinder im Alter von 2 Jahren bis zum Schuleintritt vorhanden.

## **6.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **6.6.1 VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

#### **6.6.1.1 ERSCHLIEßUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)**

Für das Plangebiet besteht ein insgesamt regelmäßiges Angebot des ÖPNV durch fahrplanmäßige Linienfahrten der Buslinien 16, N2 und N3, die das Plangebiet an das Zentrum von Dessau anbinden. Ergänzt wird das Angebot durch die Möglichkeit, das Anrufbussystem zu benutzen. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Lichtenauer Straße.

#### **6.6.1.2 ERSCHLIEßUNG DURCH DEN MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHR (MIV)**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Wilhelm-Busch-Straße im Westen und die Gebrüder-Grimm-Straße im Osten.

Auch die künftige Erschließung für wird primär über die v.g. Straßen erfolgen.

### **6.6.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

Die brachliegenden Flächen können grundsätzlich an die angrenzenden Medien angeschlossen werden. Die Erschließung ist von privater Seite zu vollziehen.

#### **6.6.2.1 TRINKWASSERVER- UND SCHMUTZWASSERENTSORGUNG, OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG**

In den Randbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, insbesondere auf den als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Bestandsflächen befinden sich Trinkwasser- und Abwasserleitungen der Stadtwerke Dessau (DVV).

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung können über die vorhandenen öffentlichen Leitungen erfolgen.

Zu den Möglichkeiten der Oberflächenabwasserleistung wird auf die Ausführungen im Kap. 6.1 Baugrund hingewiesen. Aus geotechnischer Sicht sowie nach DWA-A 138 ist der Standort zur

---

dezentralen Versickerung von Regenwasser nicht geeignet. Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes ist der Bau eines RW-Kanals sowie eines Regenrückhaltebeckens zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers geplant.

#### **6.6.2.2 GASVERSORGUNG**

Die Flächen im Randbereich des Plangebietes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans durch Gasleitungen der Stadtwerke Dessau (Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH –DVV) erschlossen.

#### **6.6.2.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

Die Flächen im Randbereich des Plangebietes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans durch Energieversorgungsleitungen der Stadtwerke Dessau (Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH –DVV) erschlossen.

#### **6.6.2.4 TELEKOMMUNIKATION**

In der Umgebung des Plangebiets sind Anlagen von Telekommunikationsunternehmen für die bestehenden Nutzungen vorhanden. Die telekommunikationstechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich; dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

#### **6.6.2.5 ABFALLENTSORGUNG**

Die Abfallentsorgung in Dessau-Roßlau erfolgt als hoheitliche Aufgabe der Stadt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger über den Eigenbetrieb Stadtpflege.<sup>6</sup> Im Plangebiet sind keine Abfallcontainer der Stadtpflege vorhanden.

#### **6.6.2.6 WERTSTOFFCONTAINER**

Im Plangebiet ist ein Wertstoffcontainerstellplatz vorhanden, der mit je einem Sammelcontainer für Weiß-, Grün- und Braunglas sowie für Alttextilien bestückt ist. Diese befinden sich am südlichen Ende des Josef-von-Eichendorff-Weges (siehe nachfolgende Abbildung 5).

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist die Anlage von lärmindernden Maßnahmen in Form einer Einfriedung vorgesehen.

---

<sup>6</sup> Stadtpflege Dessau-Roßlau: URL: <http://www.stadtpflege.dessau.de>

---



**Abbildung 6 – Stellplatz Wertstoffcontainer**

### **6.7 KAMPFMITTELBELASTUNG**

Gemäß Stellungnahmen des Amtes für öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21.07.2017 ist eine Kampfmittelgefährdung für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 224 nicht bekannt.

### **6.8 UMGEBUNG**

Die Umgebung des Plangebiets ist maßgeblich durch die offene Wohnbebauung der umliegenden Straßen und Wege geprägt.

Größere bauliche Strukturen befinden sich vor allem südlich des Plangebiets an der Lichtenauer Straße. Dort befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Lebensmittelmarkt mit teilweise leerstehenden Ladenflächen.

### **6.9 EIGENTUMSVERHÄLTNISS E AN DEN GRUNDSTÜCKEN IM PLANGEBIET**

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind grundsätzlich im privaten Eigentum. Die bestehenden und künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sollen in die Baulast der Stadt Dessau-Roßlau übergehen.

## **C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

---

## **7. KONZEPTE**

### **7.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Auf der Grundlage des in Kapitel 3.1. in der Abbildung 1 enthaltenen Nutzungsbeispiels wurde für die brachliegende Fläche ein Bebauungskonzept für ein Wohngebiet entwickelt. Dieses Bebauungskonzept war die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie für die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Das Nutzungskonzept sieht 65 neue Bauparzellen, hauptsächlich für Eigenheime mit dafür erforderlichen Straßen- und Wegeflächen vor.

Das Plangebiet ist prädestiniert für den Wohnungsbau sowie weitere dem Wohnen dienende Anlagen und infrastrukturelle Einrichtungen. Dem Zeitgeist entsprechend sollen neben dem Wohnen auch Anlagen der Kinderbetreuung oder für soziale Zwecke möglich sein. Daher soll im Bebauungsplan dafür ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Eine Untergliederung des Plangebiets in WA 1 und WA 2 ist erforderlich, um zwei Nutzungsbereiche im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern und auf die Einwirkungen einer angrenzend geplanten Sport- und Freizeitanlage auf dem Schulhof der Grundschule planerisch zu reagieren.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt für die künftigen Wohnbaugrundstücke primär über die Lichtenauer Straße, die Wilhelm-Busch-Straße und die Gebr.-Grimm-Straße. Weitere relevante Straßen wie der Joseph-v. Eichendorff-Weg und der Theodor-Storm-Weg und der Hans-Sachs-Weg sind im Straßensystem nachgeordneter Natur.

Die angrenzenden bestehenden Straßenflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren wird die innere Erschließung des Plangebiets durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, tlws. Auch mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich sichergestellt.

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise und mit Blick auf eine ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll die Grundstücksfläche, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen, grundsätzlich auf 30 v.H begrenzt werden. Die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl würde zudem der Eigenart der das Plangebiet umgebenden Bebauung mit konventionellen Eigenheimen widersprechen. Darüber hinaus hätte eine höhere Versiegelungsrate nicht nur eine höhere Eingriffsintensität zur Folge; auch die zur berücksichtigenden Einleitmengen und Bemessungsgrundlagen für den Bau eines erforderlichen Regenrückhaltebeckens hätten eine weitreichendere Inanspruchnahme von Ackerland zum Ergebnis. Dies zu vermeiden, ist Aufgabe und Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung.

In Anlehnung an die Umgebung soll die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Der daraus folgende Rahmen lässt zweigeschossige Häuser mit einer Höhe von bis zu 9,80 Meter über Gelände zu (siehe nachfolgende Abbildungen 6 und 7)



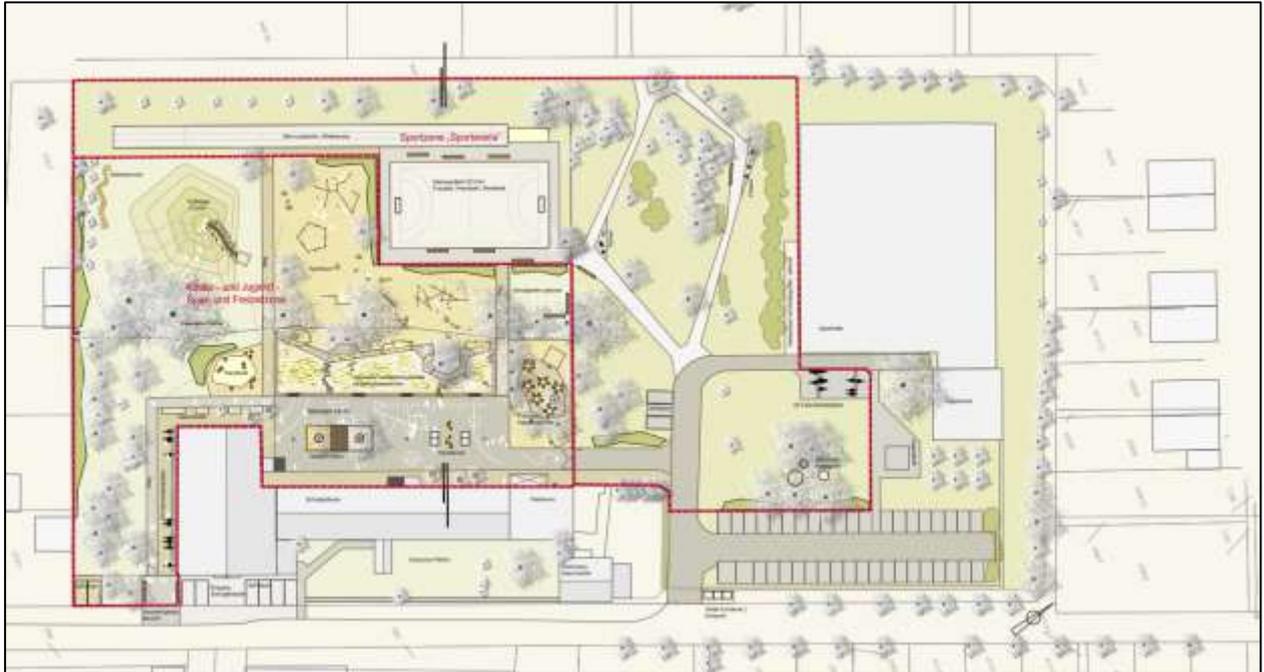
**Abbildung 7 – Wohnhaus an der Wilhelm-Busch-Straße**



**Abbildung 8 – zweigeschossiges Wohnhaus an der Gebr.-Grimm-Straße (angrenzend)**

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen, im Freien einer aktiven Freizeitgestaltung nachzugehen, wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dessau-Roßlau das Ziel verfolgt, auf dem östlich des Plangebietes angrenzenden Schulgelände einen öffentlichen Spiel- und Sportplatzes zu errichten (siehe Abbildung 8).

---



**Abbildung 9 – künftiger öffentlicher Spiel- und Sportplatz**

In der Bestandsanalyse zur Spielplatzkonzeption wird nachgewiesen, dass für Kinder der „Hirtenhausiedlung“ in der Altersgruppe 0 – 12 Jahre kein quartiersbezogener öffentlicher Spielplatz in erreichbarer Nähe vorhanden ist. Die hier notwendige Entwicklung ist darüber hinaus Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), der Jugendhilfeplanung – Jugendarbeit und die Grundschule selbst als langfristig gesicherter Standort in der Schulentwicklungsplanung.

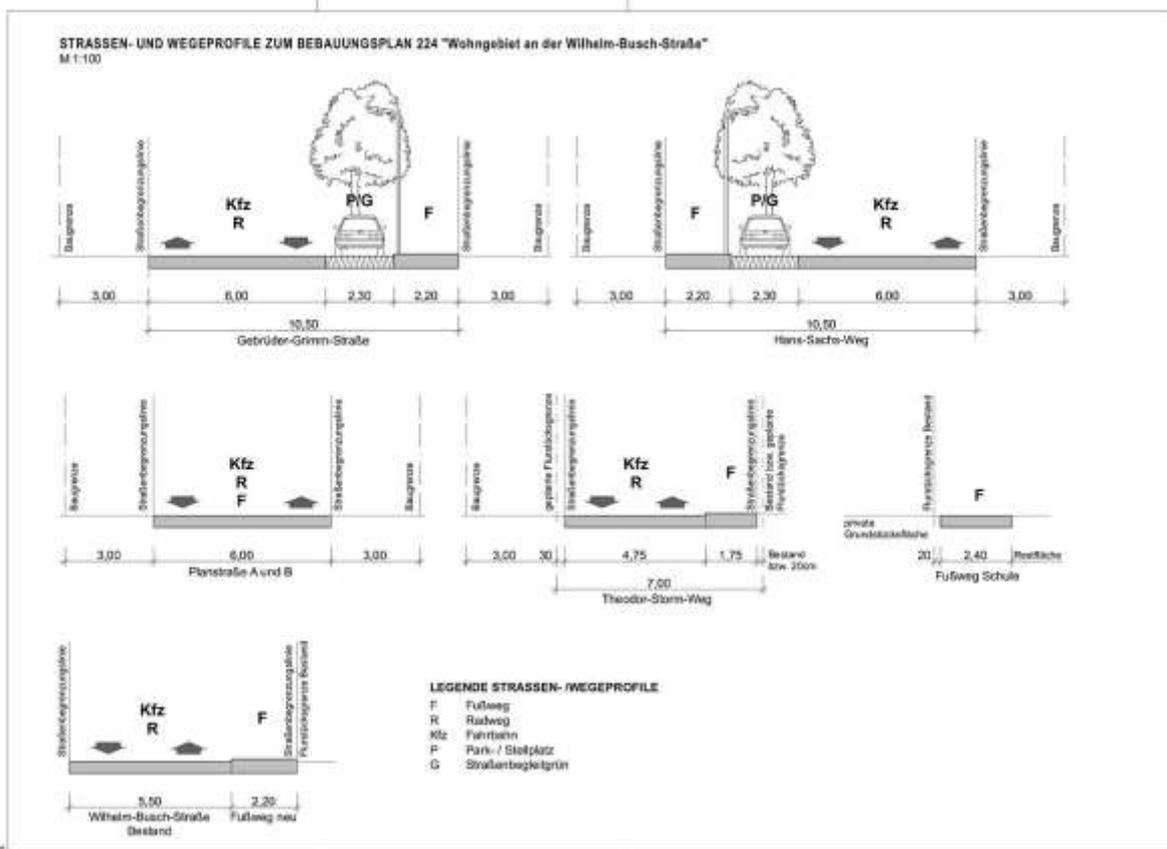
Aus diesem Grund sollen die Außenanlagen der Grundschule eine Aufwertung erfahren, so dass die Freianlagen sowohl von den Grundschulern, Hortkindern, Kindern der Hirtenhausiedlung, jugendlichen Besuchern des Jugendtreffs als auch von Mitgliedern der Sportvereine außerhalb der Schulzeit genutzt werden können (siehe auch Kap. 7.3 Schallschutzkonzept).

## **7.2 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT**

Das Grundstück des geplanten Wohngebietes wird von Westen über die Wilhelm-Busch-Straße und von Osten über die Gebrüder-Grimm-Straße erschlossen. Es werden Teile der von der Wilhelm-Busch-Straße abzweigenden Hans-Sachs-Weges, des Joseph-von Eichendorff-Weges sowie des Theodor-Storm-Weges vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst. Die Festsetzung weiterer Erschließungsmodalitäten im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Entsprechend der Bedürfnisse, das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz leistungsfähig anzubinden und zugleich das Wohnumfeld und die Aufenthaltsqualität für Fußgänger in Straßenräumen, in denen die Aufenthalts- und Erschließungsfunktion überwiegen, attraktiv entwickeln zu können, werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die geplanten Querschnitte sind der nachfolgenden Abbildung 10 zu entnehmen.



**Abbildung 10 – Straßen und Wegeprofile zum Bebauungsplan Nr. 224**

Innerhalb der festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche ist die klassische Trennung zwischen Fahrbahn, Geh- und Radweg aufgehoben. Im verkehrsberuhigten Bereich ist Schrittgeschwindigkeit das höchste erlaubte Tempo. Die Rechtsprechung beziffert das mit 4-7 km/h. Fußgänger haben Vorrang vor Fahrzeugen, dürfen sie aber nicht unnötig behindern. Kinder dürfen überall spielen. Das Parken ist nur auf besonders markierten Flächen erlaubt. Es gibt keine rechts-vor-links-Vorfahrt. Wenn man den Bereich verlässt, gilt eine Wartepflicht gegenüber allen anderen Verkehrsteilnehmern.

Die in der Abbildung 10 dargestellten Regelquerschnitte sind als Vorschläge zu verstehen. Maßgeblich für die spätere Bauausführung ist die durch das Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau freigegebene Ausführungsplanung.

Die Medienanbindung des Plangebiets an die übrigen Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Gas etc.) wird – soweit bauplanungsrechtlich erforderlich – durch Vertrag mit den Versorgungsunternehmen gesichert.

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung als Grundschutz, sollen mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten, welche einen Abstand untereinander von etwa 100 m nicht überschreiten sollten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass ihre schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird. Die Lage der Hydranten wird in der Erschließungsplanung gekennzeichnet und nach Inbetriebnahme der Berufsfeuerwehr mitgeteilt.

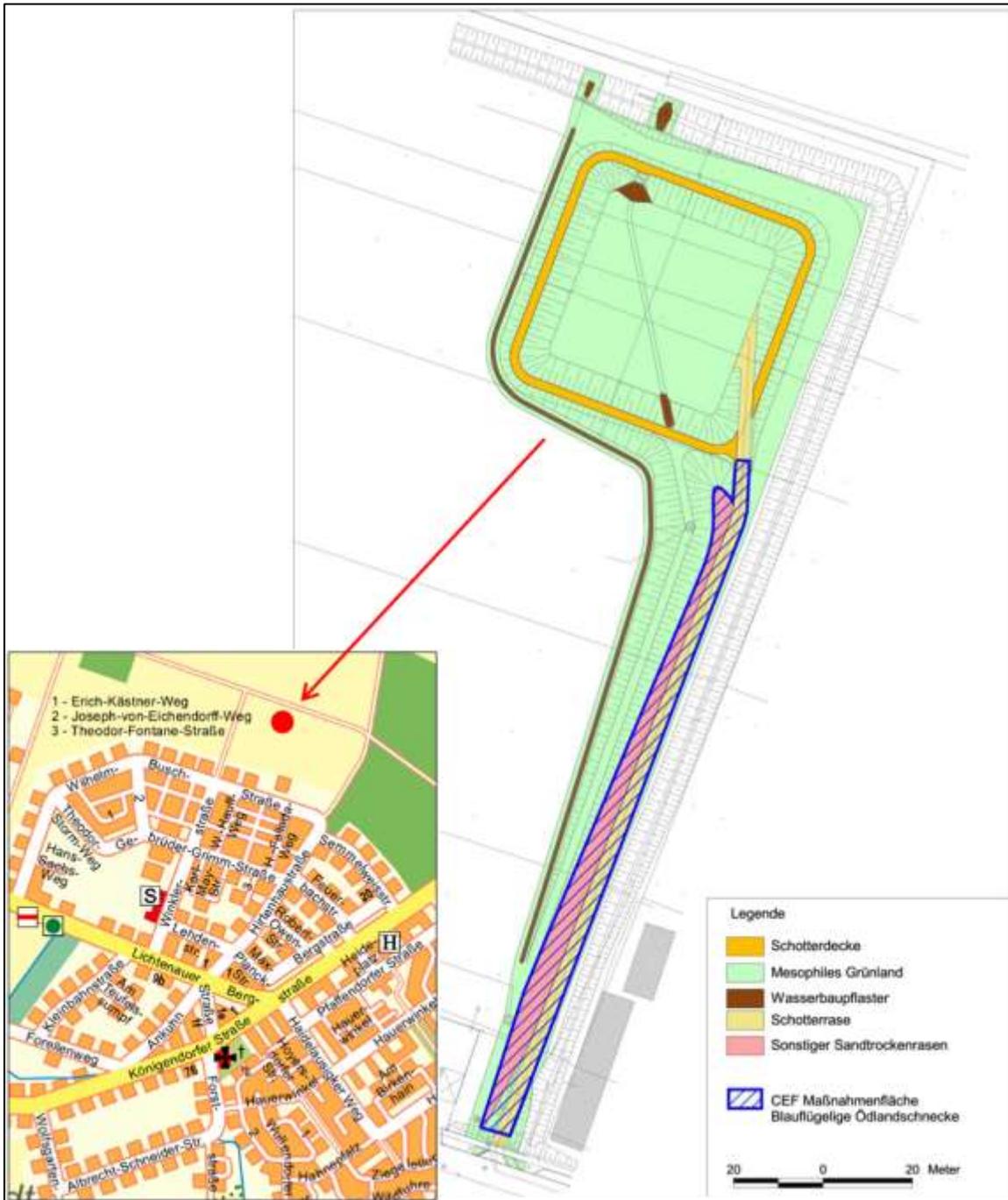
Da das Plangebiet aus geotechnischer Sicht sowie nach DWA-A 138 zur dezentralen Versickerung von Regenwasser nicht geeignet ist, soll im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes ein RW-Kanal sowie ein extern gelegenes Regenrückhaltebecken zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers geplant und umgesetzt werden. Die Lage ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung 10). Die Planunterlage<sup>7</sup> zum Bau des Regenrückhaltebeckens ist im Anhang zu dieser Begründung enthalten.

Der in dieser Unterlage enthaltenen Tabelle **Bauzonen** ist zu entnehmen, dass in der für den Bebauungsplan relevanten „**Bauzone 4**“ 35 % der befestigten Grundstücksflächen mangels Versickerungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden können bzw. sollen.

---

<sup>7</sup> Erschließung (Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis) Wohngebiet Hirtenhausiedlung, Dessau-Kochstedt, vom 20.07.2017

---



**Abbildung 11 – Übersichtsplan zur Lage des Regenrückhaltebeckens innerhalb der rot umrandeten Flurstücke**

Gleichwohl das Plangebiet für eine dezentrale Versickerung von Regenwasser nicht geeignet ist, ist im Zuge der Aufstellung des Bbauungsplanes darauf zu achten, dass gerade im Hinblick auf

die Gestaltung von Stellflächen für PKW, deren Zufahrten und Gartenwegen nicht alle versiegelten Flächen vollständig wasserundurchlässig sind. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wurden für die Planung Abflussbeiwerte eingeführt<sup>8</sup>.

Im Hinblick auf die Entwässerung von „Nebenflächen“ (Grundstückszufahrten, Gartenwege etc.) hat der Gutachter für entsprechende Flächen mit Pflasterbelägen keine Bedenken zur Ableitung / Versickerung des Niederschlagswassers über den Oberboden in den Untergrund. Um die Menge des im Seitenraum der Nebenflächen zu versickernden Niederschlagswassers zu begrenzen, empfiehlt er für die Pflasterflächen, den zulässigen Abflussbeiwert gem. DWA-A 138 auf  $\leq 0,5$  (Pflaster mit offenen Fugen) zu begrenzen. Die Empfehlung zur Begrenzung des Abflussbeiwertes erfolgt aus Vorsorgegründen (Schutz der Belange Dritter), da der Untergrund nach der geltenden technischen Regel (DWA-A 138) nicht zur Versickerung geeignet ist.

Analog verhält es sich mit Dachbegründungen auf Nebengebäuden sowie auf Carport- und Garagen. Je nach Begrünungsart ist eine Wasserrückhaltung des Niederschlags möglich.<sup>9</sup> Zugleich erfolgen damit eine Minderung der Spitzenabflüsse und eine Entlastung der Kanalisation.

Vor diesem Hintergrund sollen im Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl bedingte Ausnahmen für wasser- und luftdurchlässig befestigte Stellflächen für Pkw mit einem Abflussbeiwert von 0,5 sowie für Nebenanlagen, Carport- und Garagen mit Dachbegrünungen zugelassen werden.

### **7.3 SCHALLSCHUTZKONZEPT**

Das Plangebiet ist bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung vom Straßenverkehrslärm - vor allem von der Wilhelm-Busch-Straße aus - betroffen. Die Umsetzung der Planung wird zu einer Nutzungsintensivierung im Gebiet und dessen Umgebung führen.

Zugleich wird mit der Planung eine an den Lebensmittelmarkt an der Lichtenauer Straße (Am Teufelssumpf) heranrückende Wohnbebauung vorbereitet.

Die beabsichtigte Planung wird deshalb verkehrsbedingte Geräusche innerhalb des Plangebiets erzeugen, die unter Umständen auch außerhalb des Plangebiets an den angrenzenden Straßen (z.B. Gebrüder-Grimm-Straße und Wilhelm-Busch-Straße) vernommen werden können. Um zu klären, ob und welche Lärmbelastungen aus der geplanten Nutzung im Plangebiet resultieren und welche Geräusche des Lebensmittelmarktes auf das Plangebiet einwirken, wurde eine

---

<sup>8</sup> Siehe hierzu DWA – A – 138 Tabelle 2

<sup>9</sup> Siehe hierzu Auszug aus der DIN 1986-100:2016-9 ( Tabelle 9) Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke

schalltechnische Untersuchung<sup>10</sup> durchgeführt. Sie ist im Anhang dieser Begründung beigefügt worden.

Darüber hinaus sind die Geräuschimmissionen eines östlich, auf dem Grundstück der Grundschule, geplanten Kleinspielfeldes in die schalltechnische Beurteilung einzubeziehen. In diesem Zusammenhang werden die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung<sup>11</sup>, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung des Spielfeldes durchgeführt wurde, nachrichtlich berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in das für diesen Bebauungsplan erstellte Schallschutzgutachten überführt worden.

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt unter Beachtung der im Bauleitplanverfahren maßgeblichen Regelungen von Beiblatt 1 zu DIN 18005. Im Hinblick auf die Beurteilung der durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes verursachten Geräusche werden darüber hinaus die Regelungen der TA Lärm und bezüglich der Geräusche durch die Nutzung des geplanten Kleinspielfeldes die Regelungen der LAI Freizeitlärmrichtlinie (Sachsen-Anhalt) diskutiert.

### **7.3.1 EINWIRKUNGEN VON BENACHBARTEN NUTZUNGEN**

Südlich des Plangebietes befinden sich ein Einkaufsmarkt, ein Getränkeladen und diverse kleinteilige Geschäftsflächen. Grundsätzlich kommen bei dieser Nutzungskonstellation potentielle Beeinträchtigungen durch Liefer- und Kundenverkehre, Rangierfahrten von LKW sowie Lüftungs- und Kühlaggregate in Frage.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen durch den Betrieb der an den Geltungsbereich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen (=> Gewerbelärm) sind der im Anhang beigefügten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Hinblick auf die Immissionsbelastung durch den Betrieb der betrachteten Einzelhandelsnutzungen ergibt sich am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) im Bereich der am stärksten betroffenen Teilflächen des Plangebiets eine Immissionsbelastung bis zu rd. 57 dB(A). Damit wird der für Allgemeine Wohngebiete (WA) maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von:

WA-Gebiet: OW tags = 55 dB(A)

hier um bis zu rd. 2 dB(A) überschritten werden.

---

<sup>10</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 224 der Stadt Dessau Roßlau vom 23.08.2017 BMH, Garbsen vom 12.09.2017

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Kleinspielfeldes in Kochstedt, BMH, Garbsen vom 23.08.2017

---

Dabei ist lediglich ein bis zu rd. 7 m breiten Streifen der geplanten Wohnbauflächen nördlich der Ladezone bzw. östlich der betrachteten Pkw-Parkplätze von einer Überschreitung des Orientierungswertes betroffen. Pegelbestimmend sind in Wesentlichen die Geräusche durch den Lkw -Lade- bzw. -Lieferbetrieb. Zur Einhaltung des o.a. Orientierungswertes wäre auf die Festsetzung eines WA-Gebiets in den von einer Überschreitung betroffenen Teilfläche zu verzichten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ist im Gegenteil aber auch nicht so gewichtig, dass der Standort für Wohngebäude als insgesamt ungeeignet betrachtet werden müsste. Vielmehr ist durch die Rechtsprechung anerkannt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte für WA jedenfalls um bis zu 5 dB(A), im Einzelfall auch darüber hinaus insbesondere dann abwägungsgerecht sein kann, wenn – wie hier - brachliegende, von Straßen umgebene Flächen im Innenbereich wieder genutzt werden sollen. Eine Erhöhung um bis zu 2 dB(A) bedeutet in der Sache, dass den künftigen Bewohner nördlich der Einzelhandelsnutzungen eine Geräuschkulisse zugemutet wird, die von der DIN 18005 für Mischgebiete ohne weiteres akzeptiert wird. Auch Mischgebiete dienen dem Wohnen. Die punktuelle Überschreitung um bis zu 2 dB(A) am Tage – begrenzt auf den o.a. 7 Meter breiten Streifen nördlich des Hans – Sachs - Weges - kann damit gerechtfertigt werden, dass hier eine dringend benötigte Einrichtung der Nahversorgung in der Nähe des Plangebietes betroffen ist, die grundsätzlich als gebietsversorgende Ladeneinrichtung in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Im Ergebnis ist die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 daher im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vertretbar. Der Schutzwürdigkeit der Nutzung kann durch passiven Lärmschutz bzw. durch die Anordnung der Wohngebäude hinreichend Rechnung getragen werden.

In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ist davon auszugehen, dass durch den Betrieb der geplanten Kühlanlagen der Für WA-Gebiete in diesem Beurteilungszeitraum maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von:

WA-Gebiet: OW nachts = 40 dB(A)

im betrachteten Geltungsbereich sicher eingehalten bzw. unterschritten wird. Für die am stärksten betroffenen Teilflächen errechnet sich eine Immissionsbelastung bis zu 35 dB(A) und damit eine Unterschreitung des vorgenannten Orientierungswertes um mindestens 5 dB(A).

### **7.3.2 EINWIRKUNGEN VON KÜNFTIGEN NUTZUNGEN IM UMFELD DES PLANGEBIETES**

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung des geplanten Kleinspielfeldes auf dem östlich angrenzenden Schulgelände stellt sich die Geräuschsituation im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans wie folgt dar:

Bei einem Schulsportbetrieb für rd. 5 Stunden an Werktagen „außerhalb der Ruhezeiten“ kann vorausgesetzt werden, dass die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte im Bereich der geplanten Wohnbauflächen bei „freier Schallausbreitung“ eingehalten bzw. unter-

schritten werden In diesem Fall kann der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert von WA-Gebieten:

IRW außerh . Ruhezeit = 55 dB(A).

am östlichen Plangebietsrand gerade erreicht werden.

Durch eine außerschulische Nutzung des Spielfeldes „innerhalb der Ruhezeiten“ (z.B. in der Zeit von 20.00 bis 22.00 Uhr) ergibt sich demgegenüber bei „freier Schallausbreitung“ eine Überschreitung des für WA-Gebiete maßgeblichen Immissionsrichtwertes gemäß Freizeitlärmrichtlinie von:

IRW innerh . Ruhezeit = 50 dB(A)

bis zu einem Abstand bis zu rd. 100 m zur westlichen Spielfeldgrenze (vgl. Anlage 4 zur beigefügten Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Blatt 2).

Sofern eine Lärmschutzanlage (z.B. LS-Wall zzgl. aufgesetzter Wand) mit einer maßgeblichen Schirmkante von HW = 3,5 m über OK Spielfeld hergestellt wird, kann die Einhaltung des WA-Immissionsrichtwertes im Bereich der Freiflächen im gesamtem Plangebiet nachgewiesen werden. Daher wurde in die Planung für das Kleinspielfeld bzw. des öffentlichen Spiel- und Sportplatzes eine Lärmschutzanlage in Form eines 3,50 m hohen Walls aufgenommen (siehe nachfolgende Abbildung 10).

Darüber hinaus kann die Einhaltung bzw. Unterschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes „innerhalb der Ruhezeit“ auch für das Erdgeschoss im größten Teil Geltungsbereichs vorausgesetzt werden.

Im Bereich des 1. OG bzw. dem ausgebauten DG einer 1 ½ geschossigen Bebauung ist eine Überschreitung des vorgenannten WA- Immissionsrichtwertes entsprechend der Anlage 3 zur beigefügten Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Blatt 5 zu erwarten. Damit kann vorausgesetzt werden, dass der WA- Immissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeit (gem. Freizeitlärmrichtlinie) im Bereich der Bauflächen, für die eine mehr als I-geschossige Bebauung geplant ist – westlich der Planstraße – eingehalten wird.

Für die geplanten Bauflächen östlich der Planstraße ist die Sachlage eine andere. Hier ergibt sich auf einer Länge von nahezu 94 m eine Überschreitung des WA-Immissionsrichtwertes im Bereich des 1. Obergeschosses (vgl. hierzu Anlage 4 zur beigefügten Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Blatt Nr. 5).

---



**Abbildung 122 – künftiger öffentlicher Spiel- und Sportplatz mit integrierter Lärmschutzanlage**

Die Folge dieser Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Bereich des 1. Obergeschosses ist eine abwägende Auseinandersetzung mit der Frage, ob die Stadt an einer der Umgebung entsprechenden Höhenentwicklung künftiger baulicher Anlagen mit bis zu zwei Vollgeschossen im gesamten Plangebiet festhalten will und dafür eine Erhöhung und Verbreiterung des Lärmschutzwalls in Erwägung zieht.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich dazu entschlossen, auf die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise im Bereich der Überschreitung des Immissionsrichtwertes aus folgenden Gründen zu verzichten.

Im Bereich der Bauleitplanung geht es nicht nur um die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen), vielmehr soll diese dazu beitragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (§ 1 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB). Es geht also auch um Risikovorsorge und darum, erkennbare Risiken zu vermeiden.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de>

Die Planung hat sich deshalb mit der Frage auseinanderzusetzen, mit welchen Mitteln die Einhaltung, im Sinne des Minimierungsgebotes besser die Unterschreitung, der v. g. Immissionsrichtwerte zu erzielen ist.

Für Freizeitanlagen (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) gilt nach der Freizeitlärmrichtlinie die allgemeine Grundpflicht aus § 22 Abs. 1 BImSchG; danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist; unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Beachtung dieser Pflicht kann im Baugenehmigungsverfahren und durch Anordnungen nach § 24 BImSchG durchgesetzt werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden.

Unter Pkt. 4 der Freizeitlärmrichtlinie ist geregelt, dass die dort genannten Immissionsrichtwerte die Schwelle markieren, oberhalb derer in der Regel mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist.

Von Bedeutung für die Beurteilung der Geräusche von Freizeitanlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten. Bei der Zuordnung der für die Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwerte zu den Gebieten im Einwirkungsbereich der Anlage ist grundsätzlich vom Bebauungsplan auszugehen. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, so ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwicklung des Gebietes auszugehen. Ist ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung zugrunde zu legen; eine voraussehbare Änderung der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen.

Maßnahmenseitig sollten der Gebietschutz und damit aktive Schallschutzmaßnahmen Vorrang haben, allerdings sind die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie nicht dahingehend zu verstehen, dass Maßnahmen des Schallschutzes danach zu bemessen sind, dass in einem angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für bisher baulich nicht genutzte Flächen das Maximum an gewünschter Bebauung zu gewährleisten ist. Ein solcher Ansatz lässt sich mit dem Auftrag der Bauleitplanung, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange zu sorgen, nicht vereinbaren.

Von besonderer Bedeutung ist hier, dass die Planungen für die Sport- und Spielanlage weit vangeschritten und das Ergebnis einer aktiven Beteiligung der zukünftigen Nutzer, der Kinder und Jugendlichen aus dem Wohngebiet und der Schule sind. Dafür wurde im Mai 2016 eine Planungswerkstatt mit den Kindern aus dem Hort und dem Wohngebiet durchgeführt. In diesem haben die Kinder ihre Bedürfnisse und Wünsche zur Gestaltung der Fläche in einem Werkstattverfahren dargestellt und den Mitarbeiterinnen des Planungsbüros übergeben. Aus diesen Ergebnissen entwickelte das Planungsbüro Gestaltungsvorschläge, die den zukünftigen Nutzern

---

vorgestellt und nach Abstimmung mit den Kindern in eine Ausführungsplanung umgesetzt werden. Im letzten Teil des Beteiligungsverfahrens werden die Akteure altersgerecht in die Umsetzung des Bauvorhabens einbezogen.

Die Umsetzung des Vorhabens, getragen von der Beschlussfassung des Stadtrates vom 03. Mai 2017 und der Bereitstellung entsprechender Investitionsmittel und Zuwendungen Dritter dient zudem der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen in der Hirtenhausiedlung und damit auch unmittelbar den künftigen Bewohnern im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes.

Um an der östlichen Grenze der *Planstraße B* eine durchgängige zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, die zudem auch im 1. Obergeschoss der Unterbringung schutzbedürftiger Nutzungen dient, hätte es einer weiteren Erhöhung des Lärmschutzwalls um mindestens 2 m bedurft.

Mit einer Erhöhung des Lärmschutzwalls wäre auch eine Verbreiterung seiner Grundfläche verbunden und eine Zunahme einzuhaltender Abstandsflächen. Die Folge wäre ein weiterer flächenmäßiger Eingriff in die abgestimmten Inhalte für die Freizeitgestaltung der Kinder.

Zudem müssten dann auch weitere Bäume und Sträucher auf dem Gelände der Sport- und Spielanlage gefällt werden. Der Erhalt der Bäume ist aber eine grundsätzliche Zielstellung des Planungskonzeptes. Sie sollen gewünschte Akzente in der Neuplanung setzen und damit für eine verbesserte Aufenthaltsqualität sorgen.

Im Gegenzug werden mit der von der Stadt beabsichtigten aktiven Schallschutzmaßnahme die Grundzüge des Konzeptes gewahrt und die gewünschte Nutzung angrenzender Bauflächen in einen sachgerechten Ausgleich mit den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen gebracht. Eine Einschränkung eines marginalen Anteils künftiger Bauflächen auf eine eingeschossige Bauweise ist vor diesem Hintergrund vertretbar und verhältnismäßig.

Damit kann die Einhaltung bzw. Unterschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes „innerhalb der Ruhezeit“ auch für das Erdgeschoss im angrenzenden Teil Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorausgesetzt werden.

### **7.3.3 STRAßENVERKEHRSGERÄUSCHE IM PLANGEBIET**

Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärmimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Dabei ist in Baugebieten, die dem Wohnen dienen, die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, anzustreben.

---

Gebietsausweisung	Schalltechnische Orientierungswerte in db(A)	
	Tags	Nachts
Reines Wohngebiet WR	50	40
Allgemeines Wohngebiet WA	55	45
Mischgebiete MI	60	50

**Tabelle 6 Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche nach Beiblatt 1 DIN 18005, Teil 1 (Auszug)**

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen stellt sich die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärmimmissionen von der Wilhelm-Busch-Straße im Plangebiet wie folgt dar:

Die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit lediglich in den straßennahen Teilflächen – in einem Abstand bis zu rd. 15 m zur Straßenmitte – überschritten. Dabei kann die Überschreitung am Tage bis zu rd. 2 dB(A) bzw. in der Nachtzeit bis zu rd. 3 dB(A) betragen.

Da im Bereich übrigen Planstraßen von deutlich geringeren Verkehrsmengen auszugehen ist, kann dort die Einhaltung bzw. Unterschreitung der WA- Orientierungswerte vorausgesetzt werden.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 1.2 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

*In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehen den Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.*

Ein Ausweg aus dieser Situation kann somit nicht darin bestehen, statt eines allgemeinen Wohngebiets WA einfach ein Mischgebiet (MI) festzusetzen. Als Gebietsart zur Bestimmung der Art der Nutzung muss im Bebauungsplan die Kategorie der BauNVO gewählt werden, die der voraussichtlichen Nutzung am besten und wahrscheinlichsten entspricht. Ein Gebietswechsel mit dem Ziel, die schalltechnischen Orientierungswerte zu erhöhen, wäre als Etikettenschwindel unzulässig; dies würde zur Rechtsunwirksamkeit der Planung führen.

Der Unterschied im Zulässigkeitsmaßstab zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet besteht darin, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO) dienen. In der

sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung der zwei Hauptnutzungsarten "Wohnen" und "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" liegt die in § 6 Abs. 1 BauNVO normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets, die sich gerade dadurch von einem allgemeinen Wohngebiet unterscheidet.

Die Festsetzung eines solchen Gebietstyps ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mithin nicht erforderlich, wenn die Gemeinde ihr insoweit verfolgtes städtebauliches Konzept bereits während der Planaufstellung auf die vorrangige Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau ausrichtet. Würde sie im Gegensatz dazu ein Mischgebiet festsetzen, aber sie in Wahrnehmung ihrer Planungshoheit das Einvernehmen zur Erteilung von Baugenehmigungen für die Errichtung nur von Wohnhäusern auf allen Baugrundstücken im Mischgebiet erteilen, würde darin ein Verstoß gegen das Planungserfordernis bestehen. Das ist von der Stadt Dessau-Roßlau nicht gewollt.

Die Festsetzung kommt auch aus stadtplanerischer Sicht für die hier zu überplanende Fläche nicht in Frage. Denn die auf das Wohnen in Eigenheimen und auf Läden zur Gebietsversorgung beschränkte Nutzung in der näheren Umgebung spricht dafür, dass auf der überplanten Fläche wiederum vorrangig nur Wohnnutzungen und wohnaffine Nutzungen stattfinden werden.

Auch die Festsetzung eines gegliederten allgemeinen Wohngebiets - in dem beispielsweise in dem von der Überschreitung betroffenen Bereich entlang der Wilhelm-Busch-Straße nur der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden - würde der konkreten Situation im Umfeld und gefassten Beschlüssen zur konzeptionellen Entwicklung des Ortsteiles und der Stadt nicht gerecht werden. Beispielsweise ist eine flächenmäßige Agglomeration der v. g. Nutzungen mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes nicht vereinbar. Deren konzentrierte Anordnung widerspricht auch dem beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Entwicklung der Nahversorgungszentren und -standorte in der Stadt Dessau-Roßlau.

Im Sinne der Sicherung und Stabilisierung des vorhandenen Versorgungszentrums an der Bergstraße im Zentrum des Ortsteils von Kochstedt und des Nahversorgungsstandortes an der Lichtenauer Straße (siehe hierzu B-Plan Nr. 216) soll das allgemeine Wohngebiet hinsichtlich der räumlich konzentrierten Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Nutzungen nicht gegliedert werden.

Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden drängen sich angesichts damit verbundener Einschränkungen für die Lebensqualität in einem Wohngebiet nicht auf. Zudem würde eine derartige Maßnahme die Wilhelm-Busch-Straße als Wohngebietserschließungsstraße in ihrer Bedeutung an einer Stelle der Hirtenhausiedlung nicht nachvollziehbar verändern.

---

Das Problem muss also abwägend gewürdigt und ggf. durch passiven Schallschutz gelöst werden.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für ein neu geplantes WA wird im überwiegenden Teil des Baufelds entlang der Wilhelm-Busch-Straße bei maximal 3 dB(A) bleiben.

Da die allgemeine Lärmerwartung im Außenwohnbereich zudem sehr viel höher (vgl. hierzu VGH Baden-Württemberg · Urteil vom 28. März 1996 · Az. 5 S 1338/95) ist, führt hier selbst ein Überschreiten des Orientierungswertes tagsüber um bis zu 2 dB(A) nicht ohne weiteres zu einem planerischen Ausgleichsanspruch. Die Immissionsgrenzwerte des § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) werden jedenfalls sicher eingehalten. Die Stadt Dessau-Roßlau geht deshalb davon aus, dass eine prognostizierte Überschreitung des Orientierungswertes am Tage um bis zu 2 dB(A) für die Nutzung schutzwürdiger Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA kann insbesondere dann um bis zu 5 dB(A) abwägungsgerecht sein, wenn brachliegende, von Straßen umgebene Flächen im Innenbereich wieder genutzt werden sollen (siehe hierzu auch im Kapitel 5.1.7) Eine wie hier prognostizierte Erhöhung um bis zu 3 dB(A) in der Nacht bedeutet in der Sache, dass Bewohnern im allgemeinen Wohngebiet entlang der Wilhelm-Busch-Straße die Geräuschkulisse zugemutet wird, die von der 16. BImSchV im Falle des Neubaus einer Straße entlang allgemeiner Wohngebiete ohne weiteres akzeptiert wird.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet kann auch damit gerechtfertigt werden, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise handelt, die in der Abwägung dem Flächennutzungsplan und dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Rechnung trägt. Durch die vorliegende Planung wird eine innerstädtische Brachfläche wieder nutzbar gemacht. Zudem wird ein innerörtliches Wohnangebot - begonnen von gut 20 Jahren - komplettiert, einhergehend mit der Beseitigung von Missständen in Folge einer zwischenzeitlich eingetretenen Insolvenz des ursprünglichen Vorhabenträgers für den einstigen nicht wirksam gewordenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 für die Hirtenhausiedlung.

Dies kann z. B. Familien und von der Stadt gewünschten Zuzüglern als Anreiz dafür dienen, um innerörtlich in Kochstedt ein Eigenheim zu bauen und zu beziehen. Gleichmaßen ist das Wohngebiet auch für das Konzept des familienorientierten und Generationen übergreifenden Wohnens geeignet, insbesondere wegen der Nachbarschaft zur Grundschule, zu Schulhort, Turnhalle und zu künftigen Sport- und Spielanlagen. Diese innerstädtische Baugebietsausweisung mit der Weiterentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles ist der Neuinanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen. Sie entspricht auch der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

---

Im Ergebnis muss daher festgestellt werden, dass die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 als einzige der zu erwartenden künftigen Nutzung gerecht wird im konkreten Fall auch abwägungsgerecht vorgenommen werden kann.

Unter Beachtung der festgestellten Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Bezugspegel soll deshalb durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (Grundrissgestaltung), durch schallgedämmte Bauteile, durch die Anordnung von Schallschutzfenstern in schutzwürdigen Räumen – auch im Kontext mit einem zeitgemäßen und an sich obligatorischen Belüftungskonzept - in den straßenzugewandten Gebäudeseiten der geplanten Bebauung eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Verkehrslärm soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

#### **7.3.4 ZUSATZBELASTUNG „ÖFFENTLICHES STRAßENNETZ“**

Die Beurteilung der in Verbindung mit dem geplanten Wohngebiet verursachten Verkehrslärmimmissionen auf den „öffentlichen Straßen“ erfolgt in Anlehnung an die Regelungen der 16. BImSchV.

Danach sind die im Jahresmittel zu erwartenden Verkehrsmengen des Zusatzverkehrs zur Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche maßgeblich. Eine Betrachtung möglicher Spitzentage bzw. Spitzenstunden ist nach den Grundlagen dieser Rechtsverordnung nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung einer planbedingten zusätzlichen Verkehrsbelastung von rd. 400 Kfz n 24 Stunden errechnen sich durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr für die am stärksten betroffene, vorhandene Wohnbebauung am Theodor-Storm-Weg (aktuell Sackgasse) Mittelungspegel (Immissionspegel) von:

$$L_{m,Zus, tags} = 49,0 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,Zus, nachts} = 41,5 \text{ dB(A)}$$

Damit werden die für Wohngebiete maßgebliche Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von:

$$\text{IGW (tags)} = 59 \text{ dB(A)}$$

$$\text{IGW (nachts)} = 49 \text{ dB(A)}$$

tags um 10 dB(A) bzw. in der Nachtzeit vom mehr als 7 dB(A) unterschritten.

Unter Beachtung der vorstehenden Zusatzbelastung durch den i. V. mit durch die Grundschule verursachten Erschließungsverkehr ist unabhängig von der tatsächlich vorhandenen Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehrslärm folgende Fallunterscheidung möglich:

$$\text{(I)} \quad L_{m,vor} < L_{m,Zus}$$

$$\text{(II)} \quad L_{m,vor} \approx L_{m,Zus}$$

$$\text{(III)} \quad L_{m,vor} > L_{m,Zus}$$

Dabei ist  $L_{m,vor}$  der bereits heute vorhandene Mittelungspegel der Straßenverkehrsgeräusche und  $L_{m,Zus}$  der aufgrund der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen berechnete Pegel der Zusatzbelastung, die durch die geplanten Wohnbauflächen verursacht wird.

zu (I):

In diesem Fall ist die Erhöhung des Mittelungspegels durch die zu erwartende Zusatzbelastung größer als 3 dB(A). Jedoch kann unter Beachtung der Summenpegel eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für Wohngebiete ausgeschlossen werden.

zu (II):

Hier beträgt die Erhöhung des Mittelungspegels durch die zu erwartende Zusatzbelastung rd. 3 dB(A) jedoch bleibt der Summenpegel unter den für Wohngebiete maßgebenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) bzw. 49 dB(A).

zu (III):

In diesem Fall ist die Erhöhung des Mittelungspegels durch die zu erwartende Zusatzbelastung kleiner als 3 dB(A), so dass eine „wesentliche Änderung“ im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV ausgeschlossen werden kann.

Im Ergebnis führt die planbedingte Zunahme des Verkehrs im öffentlichen Straßennetz nicht zu unlösbaren Immissionskonflikten.

---

## **8. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **8.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist zeichnerisch wie im Kapitel 1 beschrieben festgesetzt.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

#### **8.1.1 ZIELE UND ZWECKE DER FESTSETZUNG**

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist die Weiterentwicklung der in den 1990er Jahre begonnen Hirtenaussiedlung. Dafür soll auf einer 5,5 ha großen Freifläche die Zulässigkeit von Wohnnutzung in einer der Gebietstypologie der Umgebung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechenden Eigenart mit den Mitteln eines Bebauungsplanes festgestellt werden. In die Abgrenzung des Plangebietes sollen die Flächen einbezogen werden, für die nach der konzeptionellen Vorstellung ein vordringlicher Planungsbedarf besteht. In Kenntnis der zu diesem Verfahren erstellten gutachterlichen Untersuchung sollen auch jene Flächen in die Planung einbezogen werden, für die ein Bedarf zur Problem- und Konfliktbewältigung besteht.

#### **8.1.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE FESTSETZUNG**

§ 9 Abs. 7 BauGB befasst sich mit der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs, allerdings nicht mit den materiell-rechtlichen Anforderungen, die für die Abgrenzung von Plangebieten und den Inhalt der Planung gelten. Maßgebend ist hierfür § 1, insbesondere § 1 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 6 und 7 BauGB. Nach diesen Rechtsgrundsätzen ist die Frage zu beantworten, ob und unter welchen Voraussetzungen sich ein Bebauungsplan auf ein Grundstück oder mehrere Flächen erstrecken darf.

#### **8.1.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Die beabsichtigte Festsetzung muss geeignet sein, den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zweck allein oder zusammen mit anderen rechtlich zulässigen Festsetzungen bzw. nachgeordneten Möglichkeiten der Konfliktbewältigung zu erfüllen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. In dem Bebauungsplan wird bestimmt, ob und was für eine Bebauung zulässig ist. Zudem wird in ihm die mögliche bauliche Nutzungen von allen Grundstücken, die in seinem Geltungsbereich liegen, bestimmt. Die Bedeutung des Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung wirkt sich auch vor allem nach §§ 29 ff. BauGB in Bezug auf die städtebaurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben aus. Vor diesem Hintergrund ist es von großem Interesse, dass das Plangebiet so abgegrenzt wird, dass die für die Zulässigkeit maßgebenden Festsetzungen vollzugsorientiert erfolgen können.

---

Daran gemessen ist die Abgrenzung des Plangebietes geeignet, den Zweck des Bebauungsplanes erfüllen zu können. So sind beispielsweise mit der Einbeziehung der bestehenden Straßen wesentliche Voraussetzungen geschaffen worden, um darauf aufbauend ein internes Erschließungsnetz entsprechend der Bedürfnisse des Verkehrs und der Versorgungsträger entwickeln und die künftigen Baugrundstücke erschließen zu können.

Zudem ermöglicht die Abgrenzung des Plangebietes im Zusammenspiel mit dem gewollten Erschließungskonzept eine Festsetzung angemessener Bauflächen entsprechend der Gebietstypologie eines allgemeinen Wohngebietes.

### **8.1.5 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung des Geltungsbereiches im angestrebten Umfang ist dann erforderlich, wenn es keine mildere Maßnahme gibt, die denselben Erfolg mit gleicher Sicherheit erzielt.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat es sich zum Ziel gesetzt, im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung für Zwecke des Wohnungsbaus zu gewährleisten. Diesem Anspruch kann sie für die im Außenbereich gelegenen Flächen nur durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gerecht werden. Die diese Flächen umgebende Bebauung ist nicht geeignet, den Zulässigkeitsrahmen für künftige Vorhaben zu setzen.

Etwas anders stellt sich die Situation für die entlang der Wilhelm-Busch-Straße gelegenen Flächen dar. Gleichwohl diese Flächen den Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) nicht unterbrechen, so ist doch deren Erschließung nicht gesichert. Zudem sollen Flächen, die nach bisherigen städtebaulichen Überlegungen für die Belange des Verkehrs (Stellplätze) vorgehalten wurden, in die künftige Bauflächen einbezogen werden. Würde die Stadt diese Flächen ausklammern, würde die Aufgabe der Bauleitplanung verfehlt, die städtebauliche Entwicklung auch in dem Teil der Hirtenhausiedlung zu ordnen

Des Weiteren besagt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im engeren Sinn, dass die Festsetzung im Verhältnis zu dem verfolgten Ziel und Zweck nicht unangemessen oder unvernünftig sein darf.

Das Planungsermessen der Gemeinde ist deshalb auch bei der Festsetzung der Grenzen eines Plangebiets durch § 1 BauGB eingeschränkt. Einerseits darf der Bebauungsplan mit seinem räumlichen Geltungsbereich nicht weiter reichen, als dies nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich ist (§ 1 Absatz 3 BauGB). Andererseits kann es jedoch auch geboten sein, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Flächen auszudehnen, an deren Überplanung die Gemeinde gegenwärtig an sich nicht interessiert ist.

Daran gemessen ist der Bebauungsplan zur Erfüllung der mit ihm verbundenen Zielstellungen angemessen abgegrenzt. Es wurden jene Flächen einbezogen, für die ein vordringlicher Handlungs- bzw. Planungsbedarf besteht. Dabei handelt es sich um eine so genannte Außenbereichs-

---

insel im Innenbereich und um jene Flächen, die zur Sicherung der Erschließung erforderlich sind.

Flächen zur Erfüllung der Anforderungen aus der Eingriffsregelung werden von der Stadt bereitgestellt. Für Sie besteht nach § 1a BauGB eine zweckmäßige Alternative zur Einbeziehung in den Geltungsbereich.

Entsprechend vorliegender gutachterlicher Untersuchungen ergeben sich zwar Konfliktfelder in Folge der Nachbarschaft zu einer künftig geplanten Sport- und Spielanlage auf dem Gelände der Grundschule. Da diese Fläche aber im Eigentum der Stadt steht und sie auch Bauherrin für die v. g. Anlage ist, können damit verbundenen Konflikte in einem nachgeordneten Verfahren ausgeräumt werden.

Zudem bezieht der Bebauungsplan keine bebauten Flächen ein, für die nach der Konzeption eine ausgleichsbedürftige Nutzungsänderung angestrebt wird.

## **8.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- *Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO*
- *Für alle WA – Teilgebiete wird festgesetzt, dass auf der Grundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Bebauungsplanes werden.*

### **8.2.1 ZIELE UND ZWECKE DER FESTSETZUNG**

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist die Weiterentwicklung der in den 1990er Jahre begonnen Hirtenaussiedlung. Dafür soll auf einer 5,5 ha großen Freifläche die Zulässigkeit von Wohnnutzung in einer der Gebietstypologie der Umgebung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechenden Eigenart mit den Mitteln eines Bebauungsplanes festgestellt werden.

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen grundsätzlich auch wohnergänzende Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen und die Anforderung erfüllen, den gesamten ruhenden Verkehr im Plangebiet unterzubringen.

### **8.2.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE FESTSETZUNG**

Nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Für die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind die in den §§ 1–15 BauNVO typisierten Baugebiete maßgeblich. Nach der Art der baulichen Nutzung werden verschiedene Baugebiete unterschieden (z.B. Wohngebiete, Gewerbegebiete oder auch Sonderge-

---

biete). Durch die Festsetzung eines typisierten Baugebietes wird die zulässige Art der baulichen Nutzung in dem jeweiligen Plangebiet allgemein festgelegt. Modifizierungen der zulässigen Nutzungen (Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen) können auf der Grundlage des § 1 Abs. 4–10 BauNVO vorgenommen werden.

### **8.2.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes können die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke erreicht werden. Mit ihr eröffnet der Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung und in der weiteren Entwicklung der Hirtenhausiedlung als prädestinierter Wohnstandort.

Das Wohnen ergänzende Nutzungen z. B. durch Freiberufler oder kleine Gewerbebetriebe und soziale Einrichtungen, beispielsweise zur Betreuung von Kindern und pflegebedürftigen Mitmenschen können dazu beitragen, das Wohngebiet sinnvoll zu ergänzen und dem Wohnen untergeordnete Arbeitsstätten zu schaffen.

Darüber hinaus gehende Nutzungsoptionen, wie sie § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO benannt sind, würden die gebotene Wohnruhe stören und auch zu einer übermäßigen Belastung der geplanten führen. Sie werden ausgeschlossen.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die grundsätzliche Zulässigkeit bestimmter wohnergänzender Nutzungen grenzt das allgemeine Wohngebiet vom reinen Wohngebiet ab und vermittelt einen gegenüber dem reinen Wohnen leicht abgesenkten Schutzanspruch. Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO ermöglicht dem allgemeinen Wohngebiet eine eigene Versorgungsinfrastruktur, mit der sich grundsätzlich die Grundbedürfnisse der Bewohner befriedigen lassen.

Daran gemessen stellen die Festsetzungen ein geeignetes Mittel zur Erreichbarkeit der mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke dar.

### **8.2.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind erforderlich, um die Hirtenhausiedlung als prädestinierter Wohnstandort und weiterentwickeln zu können.

Entsprechend der Zielsetzung des Konzeptes bewegt sich die Festsetzung im Rahmen der das Plangebiet umgebenden Nutzungen und stellt damit auch im Hinblick auf die Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau keine Verschlechterung der Gebietsart dar.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes - in dem neben dem Wohnen

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig sind und
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
-

sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können,

würde der konkreten Situation nicht gerecht. Entsprechende Vorhaben könnte demnach durch die Baugenehmigungsbehörde in einem Reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO) nur im Einzelfall zugelassen werden.

Unter Zugrundelegung des Leitbildes der Stadt, in den Ortschaften der Stadt Monostrukturen zu vermeiden und eine ausgewogene Nutzungsmischung herbeizuführen, die sowohl dem (berechtigten) Anspruch auf ruhiges Wohnen wie auch auf urbanes Leben mit einer bedarfsgerechten und in der Nähe liegenden Versorgung mit Einzelhandel, Dienstleistung und Arbeitsplätzen gerecht wird, muss zwar nicht zwangsläufig auf die Festsetzung eines Reines Wohngebietes verzichtet werden. Voraussetzung ist indessen, dass die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben stets den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und sie nicht nach § 15 BauNVO unzulässig sind. Hinzu kommt, dass Reine Wohngebiete in aller Regel sinnvoll sind bei der Planung von unvorbelasteten Einfamilienhausgebieten und Reihenhaussiedlungen, aber auch beim Geschößwohnungsbau in geeigneten Lagen.

In vorliegendem Fall sind die Voraussetzungen lagebedingt (Schule und Schulhof, Turnhalle, geplante großflächige Sport- und Spielanlage, bestehender Kundenparkplatz eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrum für die Festsetzung Reiner Wohngebiete grundsätzlich nicht gegeben. Die Festsetzung Reiner Wohngebiete beschränkt die Stadt daher auf diejenigen Fälle, in denen die städtebauliche Ausgangslage, die örtlichen Verhältnisse und die sonstigen Randbedingungen geeignet sind, eine ausschließliche Wohnnutzung zu realisieren.

Daran gemessen, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch verhältnismäßig.

Ein Verzicht auf die Festsetzung zum Ausschluss der § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hätte zur Folge, im Rahmen von Einzelfallentscheidungen nach § 15 BauNVO zu prüfen, ob sich das jeweilige Vorhaben gegenüber seiner Umgebung als rücksichtslos erweist. Aufgrund der Bestandssituation lässt sich schon jetzt feststellen, dass die mit den Vorhaben regelmäßig verbundenen Flächenansprüche, Kundenverkehre und lärmbedingten Auswirkungen mit der angestrebten städtebaulichen Konzeption nicht vereinbaren lassen.

### **8.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG - GRUNDFLÄCHENZAHL**

*Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung Teil A eingetragen.*

#### **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

*In allen WA – Teilgebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,30 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu ei-*

*ner Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden. Abweichend davon wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, deren Grundflächen vor Ort nicht versickern können, die nach Satz 1 zulässige Grundfläche nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschreiten dürfen.*

*[Hinweis: Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept in der Fassung vom 20.07.2017 erstellt. Dieses sieht vor, dass vollversiegelte Flächen entsprechen der Festsetzung Nr. 2.1 Satz 1 an das vorhandene Trennsystem vollständig anzuschließen sind].*

### **8.3.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Mit Blick auf die konkreten Standortgegebenheiten (Grundwasserverhältnisse) soll unter Abwägung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, der Reduzierung von Bodenversiegelung und der vorwiegenden Nachnutzung der Flächen zu Wohnzwecken die Grundflächenzahl abweichend von den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für beide Baugebiete (WA 1 und WA 2) mit 0,3 festgesetzt werden. Im v. g. Sinne wird zudem eine Abweichung von der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO gegebenen Überschreitungsmöglichkeit für städtebaulich untergeordnete Anlagen (Garagen Nebenanlagen, etc.) festgesetzt. Insgesamt soll damit im Kontext zu der für den Bebauungsplan verfolgten Lösung für die Zurückhaltung und Verbringung des Regenwassers (Regenrückhaltebecken) eine Fläche von 65 % des Grundstücks von abflussrelevanten baulichen Anlagen (Hauptgebäude mit Terrassen und Balkonen, Dachüberstände, Garagen) freigehalten werden.

Dadurch soll die zulässige Versiegelung innerhalb der Grundstücke auf das notwendige und im Vergleich zur Umgebung vorherrschende Maß reduziert werden. Die Begrenzung der Versiegelung dient zudem auch dem Zweck, eine weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Bereich des Wasserhaushaltes zu vermeiden; zugleich aber auch der Funktion des Bodens als Flächen für den Siedlungsbau und die Erholung angemessen Rechnung zu tragen.

Mit einer Ausnahme von der o.a. Limitierung der GRZ wird das Ziel verfolgt, das Niederschlagswasser möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu belassen und zu versickern, ohne den Grundwasserhaushalt, das Eigentum und die Nachbarschaft nachteilig zu beeinträchtigen (siehe hierzu auch Kap. 7.2 Erschließungskonzept).

### **8.3.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE FESTSETZUNG**

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere die Dichte der Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt: Auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet ebenso wie auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB.

Die Gemeinden sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den unterschiedlichen Baugebietstypen gebunden; Grundstückseigentümer oder Nachbarn können daraus

---

jedoch keine Rechte ableiten. Die Werte können in Bebauungsplänen ohne Darlegung besonderer Gründe unterschritten werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche ist nach § 19 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (siehe Abbildung 11).

Maßgebend für die Festsetzung der GRZ ist, eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes insgesamt zu vermeiden. Durch eine Begrenzung der zulässigen Grundflächen soll der Boden insbesondere vor Versiegelung geschützt werden. Deshalb ist im Grundsatz davon auszugehen, dass sämtliche bauliche Anlagen, die aus Baumaterialien hergestellt sind und zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führen können, entweder nach § 19 Abs. 2 oder nach Abs. 4 S. 1 BauNVO auf die zulässige Grundfläche an- bzw. mitzurechnen sind. Das gilt auch bei der Verwendung „bodenfreundlicher Materialien“ – bspw. werden Stellplätze mit Rasengittersteinen ausgeführt – dann können jedoch die Überschreitungsregeln greifen, z.B. § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO

#### **8.3.4 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Mit der Begrenzung der GRZ auf 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeiten bis 0,35 und tlw. bis 0,45 kann die Zielsetzung des Bebauungsplanes, eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes und die Folgen ansteigenden Grundwassers insgesamt zu vermeiden, erreicht werden. Die Festsetzungen sind objektiv auch geeignet, im Zusammenspiel mit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes eine weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden.

Unter Zugrundlegung eines 600 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks können danach beispielsweise:

- ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 135 m<sup>2</sup>,
- eine Garage oder ein Carport mit einer Grundfläche von 38 m<sup>2</sup>,
- eine Terrasse mit einer Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> und
- ein Gartenhaus sowie diverse andere überdachte Nebenanlagen mit einer gesamten Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>

im Rahmen der Festsetzungen so errichtet werden, dass bei Anschluss dieser Flächen ( $\Sigma = 212$  m<sup>2</sup>) an das künftige Entwässerungssystem Beeinträchtigungen für das Eigentum und die Nachbarschaft vermieden werden können.

#### **8.3.5 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Begrenzung der Festsetzung der GRZ ist erforderlich, um eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes auszuschließen. Sie ist auch erforderlich, um eine geordnete Behand-

lung des vor Ort anfallen Niederschlagswassers zur Vermeidung von Schäden für die Allgemeinheit und für die Nachbarschaft zu vermeiden.

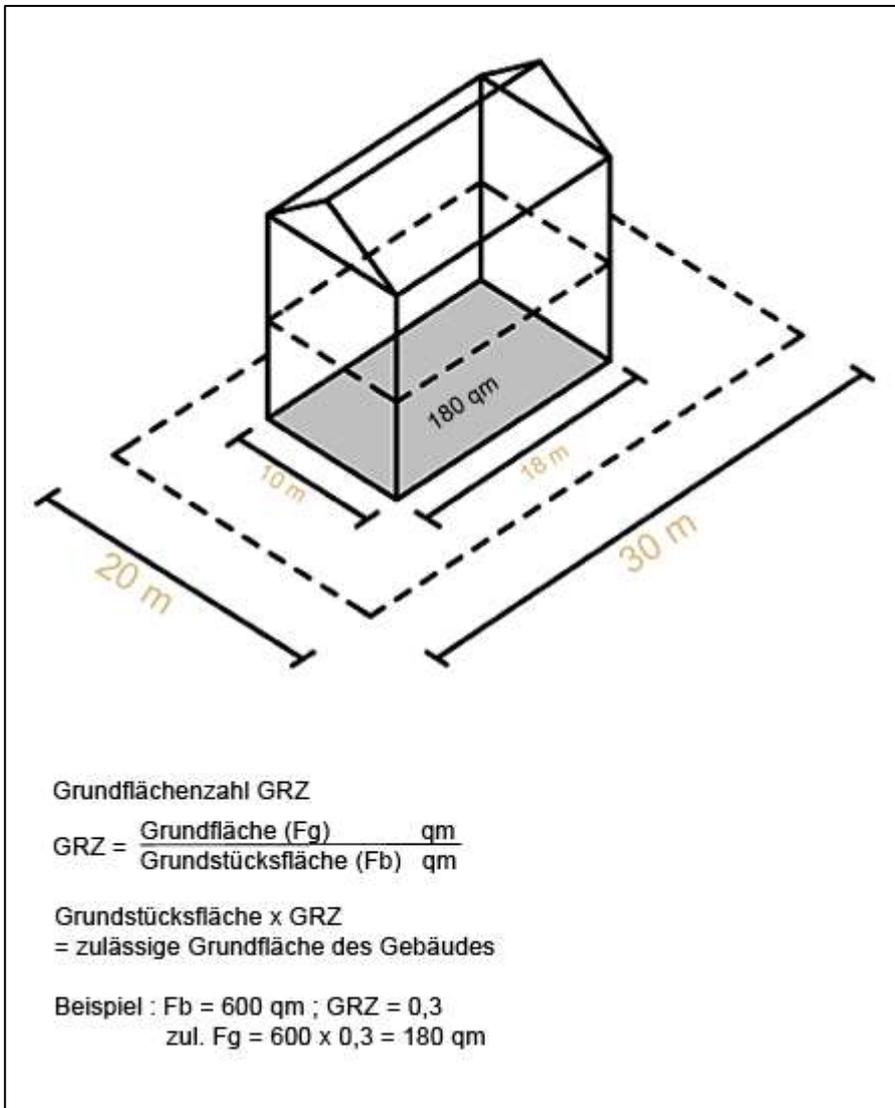


Abbildung 13 – Berechnungsbeispiel GRZ = 0,3

Quelle: <https://www.architektur-lexikon.de/cms/lexikon/40-lexikon-g/589-grundflaechezahl.html>

#### 8.4 Maß der baulichen Nutzung - Bezugshöhe

##### **Bezugshöhe, Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Für alle WA – Gebiete ist die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks, an der sich die Grundstückszufahrt befindet.

(Hinweis: Die künftige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche ist der Planzeichnung und der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Erschließungsplanung – Entwurfsplanung des IB Bertz vom 22.08.2017 zu entnehmen.)

#### **8.4.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Die festgesetzte Bezugshöhe sichert planungsrechtlich ab, dass sich die künftige Wohnbebauung im Plangebiet an der Höhe der in der Umgebung befindlichen Bebauung und Lage der Verkehrsflächen orientiert.

#### **8.4.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG FÜR DIE FESTSETZUNG**

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen haben dem Gebot der Bestimmtheit zu genügen. Dieses Gebot verlangt aus rechtsstaatlichen Gründen sowie im Hinblick auf die Rechtsnatur und den Sinn und Zweck von Bebauungsplänen, dass sich Inhalt, Umfang und Reichweite der einzelnen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan eindeutig erkennen lassen. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen genügt nur dann dem Bestimmtheitsgebot, wenn der Plangeber bestimmte Bezugspunkte für das festgesetzte Maß festgelegt hat (vgl. hierzu § 18 BauNVO)

#### **8.4.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Für alle WA – Gebiete soll die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche betragen, gemessen an den Endpunkten des anliegenden Grenze des Baugrundstücks, an der sich die Grundstückszufahrt befindet. Da nach dem gegenwärtigen Stand der Erschließungsplanung damit zu rechnen ist, dass die künftigen Verkehrsflächen auf dem Geländeniveau der anliegenden Flächen liegen werden, ist die Festsetzung geeignet.

#### **8.4.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Auswirkungen der geplanten Höhenentwicklung feststellen und nachvollziehen zu können und die künftige Wohnbebauung im Plangebiet an der Höhe der in der Umgebung befindlichen Bebauung und Lage der Verkehrsflächen einordnen zu können.

Für alle WA – Gebiete soll die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche betragen, gemessen an den Endpunkten des anliegenden Grenze des Baugrundstücks, an der sich die Grundstückszufahrt befindet. Da nach dem gegenwärtigen Stand der Erschließungsplanung damit zu rechnen ist, dass die künftigen Verkehrsflächen auf dem Geländeniveau der anliegenden Flächen liegen werden, ist die Festsetzung geeignet.

### **8.5 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG - GEBÄUDEHÖHE**

#### ***Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)***

*Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzte maximale Oberkante (II-geschossiger Bereich, WA 1) sowie die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhen (I-geschossiger Bereich, WA 2).*

*Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe einschließlich Attika und Brüstungen) sowie die Trauf- und Firsthöhen bezieht sich auf die jeweils festgesetzten Bezugshöhen.*

*Als Traufhöhe ist die äußere Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.*

In der Planzeichnung sind dafür folgende Höhen festgesetzt:

WA 1 OK baulicher Anlagen bei 9,80 Meter über Bezugspunkt

WA 2 Traufhöhe bei 3,60 Meter über Bezugspunkt

Firsthöhe bei 6,00 Meter über Bezugspunkt

Zeichnerische Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung zwischen WA 1 und WA 2

### **8.5.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Die Höhe im WA 1 sichert planungsrechtlich ab, dass sich die künftige Wohnbebauung im Plangebiet an der Höhe der in der Umgebung befindlichen Bebauung und Lage der Verkehrsflächen orientiert.

Im WA 2 dient die Höhenfestsetzung auch der auch der Lösung des Konflikts zwischen einem geplanten angrenzenden Sport-, Spiel- und Freizeitgelände und der Möglichkeit eines ungestörten Wohnens.

### **8.5.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird neben der Dichte der Bebauung auch die Höhenentwicklung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt: Auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet ebenso wie auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB.

Nach § 16 Abs. 5 S. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan zudem das Maß der baulichen Nutzung in Baugebieten unterschiedlich festgesetzt werden.

### **8.5.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, die im Falle des Bezugs auf die künftigen Verkehrsflächen im Plangebiet überwiegend bei maximal 9,80 Meter läge , wird abgesichert, dass von der geplanten Bebauung keine nachteilige Wirkung auf die Nachbarbebauung und das Ortsbild hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen zu erwarten ist.

Die festgesetzte Höhe im WA 2 sichert ab, dass das Dach eine Höhe von 6,00 Meter nicht überschreitet. Durch die Begrenzung wird erreicht, dass auf den davon betroffenen Baugrundstücken in der Nachbarschaft zur einer geplanten Sport-, Spiel- und Freizeitanlage ein störungsfreies Wohnen ermöglicht wird.

Die Festsetzungen sind daher geeignet, Ziel und Zweck zu erreichen.

---

#### **8.5.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung zur Höhenentwicklung ist erforderlich, um die Auswirkungen der geplanten Höhenentwicklung feststellen und nachvollziehen zu können und die künftige Wohnbebauung im Plangebiet an der Höhe der in der Umgebung befindlichen Bebauung und Lage der Verkehrsflächen einordnen zu können.

Zudem ergibt sich aus den vorliegenden Untersuchungen zum Schallschutz, das Bedürfnis, die Nachbarschaften zwischen der geplanten Sport,- Spiel- und Freizeitanlage und des geplanten Wohngebietes konfliktfrei zu gestalten. Die Festsetzung ist zur Höhenbeschränkung im WA 2 ist erforderlich, um den Bedürfnissen der Bewohner hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse und der Kinder und Jugendlichen hinsichtlich zeitgemäßer Möglichkeiten der Freizeitgestaltung ausgewogen gerecht zu werden.

### **8.6 BAUWEISE**

*Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und, Doppelhäuser im Plan festgesetzt (vgl. hierzu § 22 BauNVO)*

#### **8.6.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung zur Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern soll absichern, dass sich die künftige Wohnbebauung im Plangebiet an der in der Umgebung vorherrschenden offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern orientieren kann und das Ortsbild damit verträglich weiterentwickelt wird. Zugleich eröffnet die offene Bauweise die Gestaltungsspielräume, die mit der vom Plangeber beabsichtigten Bauungsstruktur und der Zielsetzung eines flächensparenden Bauens am zweckmäßigsten in Übereinstimmung zu bringen sind.

#### **8.6.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzungsmöglichkeiten zur Bauweise ergeben sich aus § 22 BauNVO. Sie bestimmen neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Dichte der Bebauung und damit auch das künftige Ortsbild. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die künftigen nachbarschaftlichen Beziehungen hinsichtlich ausreichender Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsmöglichkeiten sowie eines sozialverträglichen Miteinanders gesetzt. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB.

#### **8.6.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Durch die Festsetzung zur Bauweise wird abgesichert, dass von der geplanten Bebauung keine nachteilige Wirkung auf die Nachbarbebauung und das Ortsbild hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück zu erwarten ist.

Die Festsetzungen sind daher geeignet, Ziel und Zweck zu erreichen.

---

#### **8.6.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung zur Bauweise ist erforderlich, um die Auswirkungen der geplanten Anordnung der Baukörper und der Hausformen feststellen und nachvollziehen zu können und die künftige Wohnbebauung im Plangebiet an der Bauweise der in der Umgebung befindlichen Bebauung und Lage der Verkehrsflächen einordnen zu können.

### **8.7 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.*

#### **8.7.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Die flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen soll grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept absichern. Die gewählten Abmessungen sollen eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufelder gewährleisten und gleichzeitig den baulichen Rahmen für die Gebäudeanordnung stellen.

#### **8.7.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf; außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen festgesetzt werden. Dadurch werden sie von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in der Regel durch Baugrenzen, die ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie erlauben. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

#### **8.7.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Aufgrund der Größe der einzelnen Baugebiete und der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zur angrenzenden Verkehrsfläche entstehen für die Bebauung mit Eigenheimen günstig proportionierte Bauflächen; durch die Anordnung der Baugrenzen ist die städtebauliche Ordnung ausreichend und zugleich flexibel für die Nutzer gesichert.

Die für die Bebauung vorgegebene „Bauflächen“ sind dabei so großzügig dimensioniert, dass sie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulassen.

---

Selbst unter den einschränkenden Bedingungen im WA 2 zur Höhe baulicher Anlagen verbleiben zwischen den festgesetzten Baugrenzen ca. 400 m<sup>2</sup>, um die Bebauung entsprechend der zulässigen GRZ verwirklichen zu können.<sup>13</sup>

In Ergänzung mit der Festsetzung der offenen Bauweise kann gewährleistet werden, dass eine Parzellierung und Baukörperanordnung flexibel erfolgen kann, zugleich aber mit Grenzabstand gebaut werden muss. Damit wird ein dem umgebenden Siedlungscharakter entsprechender Abstand zur Grundstücksgrenze auf Grundlage der BauO LSA gewährleistet.

Zugleich wird mit der flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl realisiert werden kann.

#### **8.7.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist erforderlich, um die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept absichern zu können.

Die gewählten Abmessungen sollen eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen „Bauflächen“ gewährleisten und gleichzeitig den baulichen Rahmen für die Gebäudeanordnung stellen.

### **8.8 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN NACH § 14 ABS.1 BAUNVO**

*In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Ausgenommen davon sind Einfahrten, Wege und offene Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Grundstückseinfriedungen.*

*Zeichnerische Festsetzung zur Sicherung eines Stellplatzes für die Sammlung von Glas, Alttextilien, Papier und Leichtverpackungsmaterialien*

#### **8.8.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist mit dem Ziel verbunden, die Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen, Gartenpavillons, Wasser- und Schwimmbecken, überdachte Sitzplätze oder Fahrradschuppen auf den Grundstücken zu regeln. Die Begrenzung der Nebenanlagen auf den Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken, der weitgehenden Freihaltung der Vorgärten von baulichen Anlagen, dient dem Bodenschutz sowie der Vorbeugung bodenrechtlicher Spannungen, die im Zuge

---

<sup>13</sup> Bei einer Grundstücksfrontbreite von 20 Metern und eine Tiefe des Baugrundstücks von ca. 33 Metern.

einer zunehmenden „Möblierung“ von Freiflächen nicht auszuschließen sind. Zugleich soll mit dieser Festsetzung der städtebaulich nicht gewünschten sukzessiven baulichen Verdichtung der Grundstücke mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere im öffentlichen Raum entgegen gewirkt werden.

Die Wertstoffcontainerplätze in Dessau-Roßlau sind mit Depotcontainern für Glas, Alttextilien, Papier und Leichtverpackungsmaterialien ausgestattet. Die zeichnerische Festsetzung im Plangebiet dient der Sicherung eines Bestandsplatzes.

### **8.8.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen (Abs. 1). Dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Baugrundstücke dienen bauliche Anlagen wie Kellerersatzschuppen, Fahrrad- und Geräteschuppen, Gewächshäuser, Spielgeräte, Standplätze für Müllbehälter, aber auch Anlagen für die Kleintierhaltung und Werbeanlagen.

Im Bebauungsplan kann nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulassungsfähigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Die Einschränkung kann auch derart erfolgen, dass Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierzu müssen jedoch stets städtebauliche Gründe vorliegen, die in der Begründung darzulegen sind.

### **8.8.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist geeignet, einer Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere der Vorgartenbereiche, durch Nebenanlagen entgegen zu wirken. Die Entscheidung der Bauherren wird damit nicht grundsätzlich sondern nur flächenbezogen beeinflusst. Mit dieser Festsetzung ist es möglich, auf jedem Baugrundstück die üblicherweise zu erwartenden Nebenanlagen flächenmäßig zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen in den Vorgärten mit positiver Wirkung für den öffentlichen Raum zu sichern. Ausgehend von der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist die beabsichtigte Festsetzung zur Lage der Nebenanlagen angemessen.

### **8.8.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen auf den Grundstücken zu regeln. Sie ist auch erforderlich, um die Begrenzung der Nebenanlagen auf den Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu lenken; sie dient der Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken und der weitgehenden Freihaltung der Vorgärten von baulichen Anlagen. Zudem erfordern der Bodenschutz die gewollte Vorbeugung bodenrechtlicher Spannungen, die im Zuge einer zunehmenden „Möblierung“ von Freiflächen nicht

---

auszuschließen sind, die Festsetzung. Um die städtebaulich nicht gewünschte sukzessive baulichen Verdichtung der Grundstücke mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere im öffentlichen Raum zu vermeiden, ist es erforderlich, die Lage der Nebenanlagen festzusetzen.

## **8.9 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN NACH § 14 ABS.2 BAUNVO UND VERSORGUNGSANLAGEN**

*Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO (Transformatorgebäude)*

### **8.9.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist mit dem Ziel verbunden, den Bestand von baulichen Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der im Plangebiet liegenden Bauflächen dauerhaft zu sichern.

### **8.9.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO gelten untergeordnete bauliche Anlagen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des jeweiligen Baugebietes. Es handelt sich in der Regel um solche Anlagen, die als dezentraler, untergeordneter Bestandteil funktional in ein übergeordnetes System zur Schaffung einer gleichermaßen in allen Baugebieten erforderlichen Infrastruktur eingebunden sind. Dazu gehören auch sich um Transformatorhäuschen, Verteiler- und Verstärkerkästen, Pumpstationen oder um Leitungsmasten.

### **8.9.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist mit Bezug auf einen bestehenden Standort geeignet, den Bestand der zur Versorgung des Gebietes dienenden Anlage zu sichern.

### **8.9.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist erforderlich, um den Bestand des Transformatorgebäudes dauerhaft zu sichern.

Da die Stadt in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken beabsichtigt, im Zuge der Erschließung auch die Verfügbarkeit der Flächen dauerhaft zu sichern, die der Unterbringung von Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO dienen, setzt die Stadt diese Flächen auch zu diesem Zweck fest. Sie ist damit auch Voraussetzung für die Flächenzuordnung im Rahmen des Vollzugs des beabsichtigten Erschließungsvertrages.

---

## **8.10 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

*Garagen (einschließlich Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

### **8.10.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist mit dem Ziel verbunden, einer ungeordneten Überbauung der Vorgärten durch Garagen/Carports und Stellplätze entgegen zu wirken. Ziel dieser Festsetzung ist zudem, auf jedem Baugrundstück die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen mit positiver Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum zu sichern. Mit der Festsetzung wird daher auch ein Beitrag zur Sicherung der Begrünung in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Gebiet geleistet.

### **8.10.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „unter freiem Himmel“ dienen. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten baurechtlich nicht als Stellplätze, sondern als Garagen.

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung trennen im Hinblick auf ihre Zulässigkeit zunächst nicht zwischen Stellplätzen und Garagen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten weitgehend uneingeschränkt zulässig, soweit der Bebauungsplan keine einschränkende Regelungen trifft.

In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen in ihrem Umfang auf den durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf begrenzt. Darüber hinaus können in allgemeinen Wohngebieten weitere Begrenzungen von Stellplätzen und Garagen, zum Beispiel aus Gründen der Wohnruhe, zweckmäßig sein. Darüber hinaus können städtebauliche, insbesondere stadtgestalterische Gründe den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen für Teile eines Baugebietes - z.B. für Vorgartenzonen zur Erhaltung einer offenen durchgrünter Bebauungsstruktur - erfordern.

§ 12 Abs. 6 BauNVO ermöglicht Begrenzungen von Stellplätzen und Garagen dem Umfang nach durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen.

### **8.10.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist geeignet, einer Überbauung der Vorgartenbereiche, durch Stellplätze, Garagen und Carports entgegen zu wirken. Die Wahl der Bauherren, Garagen innerhalb der Hauptanlage oder als eigenständige Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszuführen wird damit nicht grundsätzlich sondern nur flächenbezogen festgelegt.

---

Mit dieser Festsetzung ist es möglich, auf jedem Baugrundstück die obligatorischen Stellplatzpflichten flächenmäßig zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen in den Vorgärten mit positiver Wirkung für den öffentlichen Raum zu sichern. Ausgehend von der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist die beabsichtigte Festsetzung zur Lage der Stellplätze, Garagen und Carports angemessen.

#### **8.10.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den Grundstücken zu regeln. Sie ist auch erforderlich, um die Begrenzung der baulichen Anlagen auf den Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu lenken; sie dient der Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken und der weitgehenden Freihaltung der Vorgärten von baulichen Anlagen. Um die städtebaulich nicht gewünschte sukzessive baulichen Verdichtung der Grundstücke mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere im öffentlichen Raum zu vermeiden, ist es erforderlich, die Lage der Stellplätze, Garagen und Carports festzusetzen.

### **8.11 STRAßENVERKEHRSFLÄCHE**

*Gemäß zeichnerischer Darstellung in der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einschließlich der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße A und B) und „Fußweg“.*

#### **8.11.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Planstraßen stellen die Fortsetzung des angrenzenden Straßengefüges dar und sollen als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente öffentliche Erschließung des Plangebietes ermöglichen. Die festgesetzte Fahrbahnbreite soll neben der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke die Durchfahrt der Fahrzeuge der öffentlichen Daseinsvorsorge (z.B. Müllfahrzeug) ermöglichen.

Mit der Festsetzung zweier Planstraßen als verkehrsberuhigter Bereich soll dem in der Umgebung vorherrschenden Prinzip der Funktionstrennung gefolgt werden. Während die äußeren Verkehrsflächen hauptsächlich dem fließenden Verkehr dienen, sollen die baugebietsinternen Flächen die Möglichkeit eines ungestörten Aufenthalts für Kinder und Fußgänger dienen.

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ am nordöstlichen Plangebietsrand verfolgt die Stadt den Anschluss des Plangebietes an das benachbarten Schulgelände und die darauf geplante Anlage zur Freizeitgestaltung.

---

### **8.11.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgt – soweit nicht lediglich der Bestand zu übernehmen ist - in der Regel auf der Grundlage einer bereits mehr oder weniger ausdetaillierten Straßen- und Verkehrsplanung. Die mit dem Tiefbauamt der Stadt abgestimmte Erschließungsplanung ist der Begründung im Anhang beigelegt worden.

Die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Bebauungsplan sichert noch nicht die straßenrechtliche Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Hierzu ist immer auch eine Widmung gemäß Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt erforderlich. Die Festsetzung stellt deshalb auch kein Ersatz für straßenrechtliche Widmung dar. Auch Fragen der Verkehrssicherung und der Verkehrlenkung (z.B. die Anordnung von Einbahnstraßen) sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Neben den nicht auf eine bestimmte Nutzung festgelegten allgemeinen Straßenverkehrsflächen können in einem Bebauungsplan auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Diese müssen sich in ihrer Zweckbestimmung eindeutig von den herkömmlichen Straßenverkehrsflächen unterscheiden. Dazu gehören insbesondere auch verkehrsberuhigte Bereiche.

Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ geht die Stadt eine Selbstbindung ein, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z.B. durch Anlage einer Mischverkehrsfläche. Darüber hinaus bringt die Festsetzung zum Ausdruck, dass die Gemeinde die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325/326) anstrebt.

### **8.11.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist geeignet, mittels der gewählten Anschlussbereiche im vorhandenen Straßennetz das Konzept des angrenzenden Straßengefüges auch im Inneren des Plangebietes fortführen zu können. Als Teil des öffentlichen Straßennetzes ermöglichen die festgesetzten Flächendimensionen eine effiziente Erschließung des Plangebietes, die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke, die Durchfahrt der Fahrzeuge der öffentlichen Daseinsvorsorge (z.B. Müllfahrzeug) und den Anschluss des Plangebietes an das angrenzende Grundstück der Grundschule.

Da die festgesetzten Verkehrsflächen keinesfalls einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und zudem Durchgangsverkehr, Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen müssen, sind die Voraussetzungen für die Festsetzungen einer privaten Verkehrsfläche nicht gegeben.

---

#### **8.11.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen der allgemeinen Erschließung der Baugrundstücke. Die Festsetzung ist im Hinblick auf das Erfordernis der gesicherten Erschließung unabdingbar.

Da die Stadt entsprechend ihrer Erschließungspflicht nach § 123 Abs. 1 BauGB beabsichtigt, die neuen Wohnstraße durch Dritte herstellen zu lassen, setzt sie diese als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Festsetzung ist auch Voraussetzung für die Flächenzuordnung im Rahmen des Vollzugs des dafür erforderlichen Erschließungsvertrages.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zudem erforderlich, Kindern die Möglichkeit eines ungestörten Aufenthalts für Kinder und Fußgänger und einen weitestgehend störungsfreien Weg zum angrenzenden Schulgelände zu gewährleisten.

### **8.12 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

*Dem Eingriff im Plangebiet auf den Flurstücken des Geltungsbereiches werden auf den in der Planzeichnung aufgelisteten extern gelegenen Flurstücken externe Kompensationsmaßnahme in Form der Wiederherstellung von insgesamt 77 Kopfweiden zugeordnet und festgesetzt (siehe Maßnahmeblatt E1 im Umweltbericht).*

#### **8.12.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung soll der Wiederherstellung von 77 Kopfweiden in der Stadt Dessau-Roßlau in Folge der mit dem Vollzug des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in die Funktionen des Naturhaushaltes. Für die Kompensation des nicht im Geltungsbereich des B-Planes auszugleichenden ökologischen Defizits soll die in der Planzeichnung aufgeführten externen Flächen und Maßnahmen vorgesehen und vertraglich mit dem Vorhabenträger vereinbart werden.

#### **8.12.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Nach § 1a (3) BauGB ist zum Schutz der Umwelt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Dies kann auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Voraussetzung ist, dass der externe Ausgleich nicht nur mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sondern gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

#### **8.12.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Die festgesetzten und zugeordneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen die Maßnahmen dar, die der Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Die Maßnahmen

werden sind im Umweltbericht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Schutzgüter und die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege begründet. Dabei können die Maßnahme für mehrere Schutzgüter gleichzeitig Verbesserungen erzielen (Wechselwirkungen). Sie dienen letztendlich der Umsetzung der zuvor beschriebenen Zielkonzeptionen und sind somit mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Mit der Bereitstellung der Flächen durch die Stadt und die vertragliche Absicherung mit dem Erschließungsträger ist der Vollzug der Maßnahme grundsätzlich möglich.

Um die Erhaltung einer im Sinne des Artenschutzes extrem wichtigen Requisite der Auenlandschaft in menschlicher Nutzung (Mensch und Biosphäre) zu sichern, ist die Pflege der Kopfweiden unumgänglich. Die Wiederherstellbarkeit eines starken Kopfweidenbestandes mit rotierender Habitatsignung ist unter den derzeitigen Umständen aus öffentlichen Mitteln als gering zu bewerten. Deshalb sind umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung der inzwischen im guten artenschutzfachlichen Zustand befindlichen Bäume vorgesehen. Hier sind Mittel aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmeplanungen sehr effizient und nutzbringend einzusetzen. Um eine Verifizierung zu erreichen, wurde im Rahmen der Bewertung eine monetäre Herleitung vorgenommen. Die beschriebene Ersatzmaßnahme ist geeignet, eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch den B-Plan zu ermöglichen.

#### **8.12.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung der Wiederherstellung von 77 Kopfweiden in der Stadt Dessau-Roßlau ist in Folge der mit dem Vollzug des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in die Funktionen des Naturhaushaltes erforderlich. Hinzu kommt, dass die für die Kompensation des nicht im Geltungsbereich des B-Planes auszugleichenden ökologischen Defizits in der Planzeichnung aufgeführten externen Flächen und Maßnahmen vorgesehen und vertraglich mit dem Vorhabenträger vereinbart werden können.

#### **8.13 VORGEZOGENEN MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB) IM BEREICH DES ARTENSCHUTZES**

*Rechtzeitig vor Herstellung der Erschließungsanlage zwischen Theodor-Storm-Weg und Joseph-von-Eichendorff-Weg (Teilabschnitt der zukünftigen Gebrüder-Grimm-Straße) ist auf dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücken 419/66, 422/1, 423/1, 424/1, 425/1 in der Flur 1, Gemarkung Kochstedt ein 1.200 m<sup>2</sup> großes Ersatzhabitat für die Blauflüglige Ödlandschrecke herzustellen. Dazu ist auf der geplanten Zuwegung zum Regenrückhaltebecken eine Fläche aus Schotterrasen aufzubauen. Zusätzlich ist an der Westseite des Weges ein ca. 3-4 m breiter Streifen als Sandtrockenrasen zu entwickeln. Dazu wird der Oberboden abgetragen und stattdessen ein Kies-Sand-Gemisch aufgetragen. Zur Vegetationsentwicklung ist eine Rasenmischung von Trockenrasenarten (Regiosaatgut UG4 – Ostdeutsches Tiefland) einzusäen, in einem Mischverhältnis mind. 50 % Kräuter und < 50 % Gräser. Die Saatstärke soll 5 g/m<sup>2</sup> nicht übersteigen. (siehe Maßnahmeblatt CEF 1 im Umweltbericht).*

---

Zur Vermeidung des Habitatverlustes von Offenland für die Feldlerche sind auf der nordöstlich befindlichen Ackerfläche zwei Lerchenfenster einzurichten. Dabei handelt es sich um die Ackerfläche, auf der auch das Regenrückhaltebecken errichtet werden soll (Flurstücke 422/1, 423/1, 424/1 und 425/1). Die Anlage ist wie folgt durchzuführen:

- Sämaschine für einige Meter anheben,
- 2 Lerchenfenster auf 1 ha,
- jeweils mind. 20 m<sup>2</sup> Größe,
- Abstand 25 m zum Feltrand und 50 m von Gehölzen,
- Lage zwischen den Fahrgassen einhalten,
- weitere Bewirtschaftung der Ackerfläche.

Die Umsetzung der Maßnahme hat vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes und mit Beginn der Aussaat zu erfolgen. Die Maßnahme ist für einen Zeitraum von 5 Jahren zu unterhalten. (siehe Maßnahmeblatt V2 im Umweltbericht).

Bis zum Erschließungsbeginn ist das festgestellte Nest samt Ameisenstaat an einen geeigneten Standort (siehe Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag über die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft...) im näheren Umfeld umzusiedeln. Die Umsetzung des Nestes hat durch eine qualifizierte Person zu erfolgen. Nach § 45 BNatSchG ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt zu beantragen. Eine aussichtsreiche und funktionierende Umsiedlung des Ameisenstaates ist im April bis Anfang Mai des Jahres, in dem die Erschließung beginnt, durchzuführen.

Hinweis: Bei abschnittsweiser Herstellung der Erschließungsanlagen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: - Schutz des Standortes des Nestes der Roten Waldameise durch Absperrungen der Fläche gegen Befahren durch Baufahrzeuge

### **8.13.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zum anlagebedingten Verlust von Brutplätzen der Feldlerche und zu einer baubedingten Beseitigung von Habitaten der Blauflügeligen Ödlandschrecke.

Innerhalb der Bauflächen befindet sich ein Nest der Roten Waldameise. Um eine Zerstörung des Nestes zu verhindern, ist die Umsetzung des Nestes an einen geeigneten Standort durch eine entsprechende Fachkraft zu realisieren. Diese Maßnahme ist als Vermeidungsmaßnahme zwingend umzusetzen, Eingriffe können vermieden werden. Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht ist bei der Umsiedlung von Waldameise darauf zu achten, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

### **8.13.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Einzig wertgebende Brutvogelart des UG ist die Feldlerche. Sie ist in Sachsen-Anhalt auf der Vorwarnliste zu finden. Gemäß der bundesdeutschen Rote-Liste gilt sie als bestandsgefährdet (Kategorie 3 der Roten Liste).

Im Plangebiet sind auf den Flächen eines befestigten Weges (geschotterter und verdichteter Weg) Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen worden. Auf ca. 1.200 m<sup>2</sup>

wurden mind. 20 Individuen nachgewiesen. Die Art kommt nur auf vegetationsfreien bzw. vegetationsarmen Flächen vor, größere Hindernisse (Ruderalfluren) kann sie nicht laufend überwinden. Es ist davon auszugehen, dass die Art auf den Flächen reproduziert, da der Weg bereits seit einigen Jahren existiert. Ihre Eier legt die Blauflügelige Ödlandschrecke in den Boden ab. Die Art ist nach BArtSchV besonders geschützt.

Innerhalb der Bauflächen befindet sich ein Nest der Roten Waldameise. Sie und ihre Nester sind in Deutschland nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt und stehen laut der Roten Liste gefährdeter Arten Deutschlands auf der Vorwarnliste (Kategorie V).

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen der Planungsaufgabe sind folgende Rechtsvorschriften des Artenschutzes von Bedeutung:

- Verbindung der Bauleitplanung mit den Verbotstatbeständen gemäß § 42 Absatz 5 BNatSchG
- Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG
- Ausnahmemöglichkeiten des § 43 Abs. 8 BNatSchG

Zu berücksichtigen ist, dass die möglichen Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten nicht der allgemeinen Abwägung unterliegen, sondern eine eigenständige, u. U. unüberwindbare Rechtsfolgewirkung entfalten. Ein Bebauungsplan, dem nicht ausräumbare Hindernisse im Wege stehen, ist nach ständiger Rechtsprechung nicht erforderlich und unwirksam.

### **8.13.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Die beabsichtigten Festsetzungen sind nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignet, den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

### **8.13.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) ist für die Blauflügelige Ödlandschrecke erforderlich. Die Habitate werden baubedingt beansprucht, so dass ein neues Ersatzhabitat im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden kann.

Um eine Zerstörung des Nestes der Roten Waldameise zu verhindern, ist die Umsetzung des Nestes an einen geeigneten Standort – eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu vermeiden – durch eine entsprechende Fachkraft erforderlich. Diese Maßnahme ist als Vermeidungsmaßnahme zwingend umzusetzen, Eingriffe können vermieden werden.

Der durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zum anlagebedingten Verlust von Brutplätzen der Feldlerche, dem durch die festgesetzte Vermeidungsmaßnahme Rechnung zu tragen ist.

---

## **8.14 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB) IM BEREICH DES BODENSCHUTZES UND DES WASSERHAUSHALTES**

*Bauliche Anlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 2.1 Satz 2 (wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist) sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickern kann. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Abflussbeiwert von  $\leq 0,5$  darf dabei nicht überschritten werden.*

### **8.14.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Das im Anhang zu dieser Begründung enthaltene Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich ist. Selbst, wenn dort kein sickerfähiger Untergrund vorhanden ist, reicht nach der Auffassung des Gutachters bei einer bestimmten Mengengrenzung der mit Regenwurm- und Wurzelkanälen perforierte Oberboden aus, um das Wasser zwischenzuspeichern und gedrosselt an den Untergrund abzugeben bzw. mittels Evapotranspiration zu verdunsten. Vor diesem Hintergrund ist es im Kontext zur Begrenzung der Bodenversiegelung gewollt, die Entwässerung von bestimmten „Nebenflächen“ (Grundstückszufahrten, Gartenwege etc.) so zu reglementieren, dass keine Bedenken zur Ableitung / Versickerung des Niederschlagswassers bestehen, den Belangen des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes im Einklang mit einer zeitgemäßen Gestaltung der Grundstücksflächen Rechnung getragen werden kann.

Um die Menge des im Seitenraum der Nebenflächen zu versickernden Niederschlagswassers zu begrenzen, soll der zulässige Abflussbeiwert gem. DWA-A 138 auf  $\leq 0,5$  (Pflaster mit offenen Fugen) begrenzt werden. Die Empfehlung zur Begrenzung des Abflussbeiwertes erfolgt aus Vorsorgegründen (Schutz der Belange Dritter), da der Untergrund nach der geltenden technischen Regel (DWA-A 138) nicht zur Versickerung geeignet ist.

### **8.14.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Für die Anforderungen offener wasserdurchlässiger Bodenbeläge kommen in der Regel die Festsetzungen von Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in Betracht. Die Maßnahme zielt vorrangig auf den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, die vom Regelungsgehalt der Nr. 20 erfasst wird.

### **8.14.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, im Kontext zur Festsetzung der GRZ den Anteil der versiegelten Oberflächen des Baugrundstücks auf ein dem Boden – und Grundwasserschutz und den Nutzungsansprüchen erforderliches und gerechtes Maß zu reduzieren und so einen Beitrag zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu leisten ist die Festsetzung ein geeignetes Mittel.

#### 8.14.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG

Um die Menge des im Seitenraum der Nebenflächen zu versickernden Niederschlagswassers zu begrenzen, bedarf es des Bezugs auf einen zulässige Abflussbeiwert gem. DWA-A 138 f  $\leq 0,5$  (Pflaster mit offenen Fugen). Die Empfehlung zur Begrenzung des Abflussbeiwertes erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes und aus Vorsorgegründen (Schutz der Belange Dritter), da der Untergrund nach der geltenden technischen Regel (DWA-A 138) nicht zur Versickerung geeignet ist.

#### 8.15 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

*Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Pflanzungen südlich des Hans-Sachs-Weges Entlang der südlichen Grenze des Hans-Sachs-Weges wurden Straßenbäume gepflanzt, die zu erhalten sind. Absterbende Bäume sind zu ersetzen. Die Baumscheiben sind als Zierrasen oder mit Bodendeckern zu erhalten bzw. zu bepflanzen.*

*Die unbefestigten Seitenbereiche der **Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung** sind als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Die Anlagen sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern zu begrünen. Die Anlage von Pflanzungen mit Ziergehölzen ist zulässig.*

*Auf den Baugrundstücken ist je Gebäude ein hochstämmiger Baum standortheimischer Arten gemäß Artenliste mit Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstgehölze.*

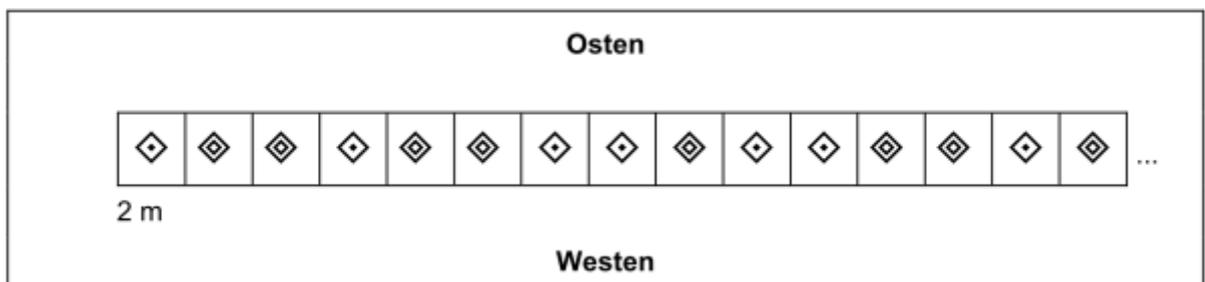
*Heckenanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind vorzugsweise mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste durchzuführen. Auf die Verwendung von Koniferen ist aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes zu verzichten.*

*Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken*

*Anpflanzflächen (AF)*

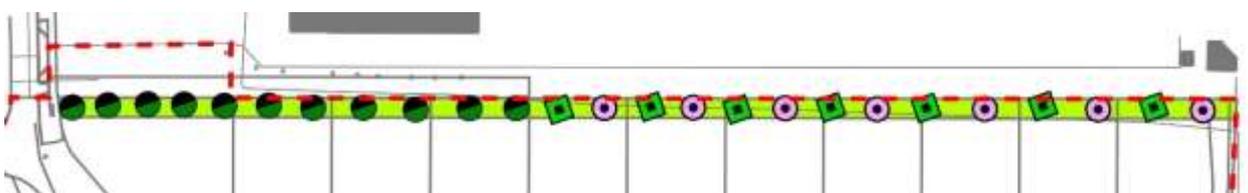
*Die in der Planzeichnung dargestellten Anpflanzflächen (AF 1 und AF 2) haben jeweils eine Breite von 4 m. Die Anpflanzung erfolgt einreihig.*

*Pflanzschema (AF 1)*



*Pflanzempfehlung: Flieder in Sorten (*Syringa vulgaris*)*

*Pflanzschema (AF 2)*



*Der Pflanzabstand beträgt 8,0m – 10,0 m*

Artenliste

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> **
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Flieder in Sorten	<i>Syringa vulgaris</i> *
Kultur-Apfel in Sorten	<i>Malus domestica</i> **
Kultur-Birne in Sorten	<i>Pyrus communis</i>
Süßkirsche in Sorten	<i>Prunus avium</i>
Pflaume in Sorten	<i>Prunus domestica</i>

\* bevorzugt Anpflanzfläche 1 (AF1)

\*\* bevorzugt Anpflanzfläche 2 (AF 2)

*Pflanzqualität:*

*Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden. Für Bäume sind Größen ab 150 - 200 cm und STU ab 12 - 14 cm zu verwenden. Für Bäume an Straßen und Wegen und für Solitäre sind Qualitäten mit Kronenansatz ab 2,00 m Höhe und STU ab 16 cm zu verwenden.*

### **8.15.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Zur Entwicklung des Wohnumfeldes und des Landschaftsbildes sollen vorhandenen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches erhalten und weiterentwickelt werden. Weitere Grünflächen sollen deshalb angelegt werden. Nach Möglichkeit sollen Staudenpflanzen sowie standortheimische Sträucher und Bäume verwendet und auf Koniferen verzichtet werden.

Die zu entwickelnden Grünflächen (nicht überbauten Flächen) sollen zu einer ästhetischen Aufwertung des Gebietes beitragen.

Zur optischen Abschirmung zum Einkaufszentrum und zur Grundschule Kochstedt sollen private begrünte Flächen entwickelt werden, die als Sicht- und ggf. als Lärmschutz fungieren und mit ihrem Blüten und Formen das Siedlungsbild bereichern sollen.

Ziel der Anpflanzfläche am Einkaufszentrum ist als Sicht- und Lärmschutz der Privatgrundstücke gegenüber des Einkaufszentrums zu fungieren. Gleichzeitig soll die Pflanzung eine Schattenwirkung erzeugen, die aber räumlich begrenzt sein sollte. Die Anpflanzung sollte pflegearm sein, keine Allergien hervorrufen und positiv in Bezug auf Blüten- und Duftwirkung spürbar sein. Als Vorschlag dient eine einreihige Pflanzung verschiedener Fliederarten.

Im östlichen Bereich grenzen das geplanten Allgemeine Wohnbaugebiet an die Flächen der Grundschule „An der Heide“. Für die Außenanlagen ist eine Entwicklung geplant, die vielseitige Sport- und Spielmöglichkeiten ermöglichen soll. Neben der Planung diverser Infrastruktur für die Nutzer, soll das Gebiet auch durch verschiedene Pflanzungen bereichert werden. Neben Nutzpflanzen, wie Obst (Birnen, Beeren) sollen auch Bäume und Sträucher zur Gliederung der Flächen gepflanzt werden. Die Diversität an Pflanzenarten ist ebenfalls Ziel der Freiflächenplanung.

Die Anpflanzfläche an der Grundschule im Geltungsbereich des B-Plans soll diesen Planungsaspekt aufgreifen und den Übergang zur privaten Grundstücksnutzung kennzeichnen und harmonisch gestalten.

Neben dieser Zielstellung sind weitere Aspekte für die Planung der Anpflanzfläche wichtig. Die Baumreihe soll aus schmalkronigen Hochstämmen bestehen, die einen geringen Laubfall auf Privatgrundstücke gewährleisten. Sie soll ganzjährig optisch ansprechend sein, sowohl von Eigenheimsiedlung als auch vom Schulhof aus. Die Nutzung von Obst durch Eigentümer soll ermöglicht werden. Die empfohlenen Obstbaumsorten sollen gegenseitig als Befruchter dienen.

---

### **8.15.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen; dazu zählt gemäß § 1 Abs. 5 BauGB neben dem Umweltschutz auch Gewährleistungen eines lebenswerten Wohnumfeldes und die Weiterentwicklung des Ortsbildes. Legitime Ziele der Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen sind z.B. die Sicherung der städtebaulichen Prägung von Baugebieten durch Bäume und Gehölze, die Gestaltung des Ortsbildes, die Strukturierung und Abschirmung von Baugebieten sowie die Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft. Diese Zielsetzung trifft auch für den Bebauungsplan Nr. 224 weitestgehend zu.

### **8.15.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzung ist geeignet, insbesondere die Gestaltung von Übergängen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Baukörpern höheren Ausmaßes (Lebensmittelmarkt und Turnhalle) verträglich und zum Vorteil des Wohnumfeldes zu gewährleisten. Die städtebaulich gewollte Gestaltung des Ortsbildes, die Strukturierung und Abschirmung der Baugebiete sowie die Gestaltung von Übergängen sind damit möglich.

### **8.15.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebaulich gewollte Gestaltung des Ortsbildes, die Strukturierung und Abschirmung der Baugebiete sowie die Gestaltung von Übergängen auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.

## **8.16 MAßNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 ABSATZ NR. 24 BAUGB)**

*Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche I und II entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 die in der Tabelle gemäß textlicher Festsetzung aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.*

*Entlang der Wilhelm-Busch-Straße ist in einem Abstand bis zu rd. 15 m zur Straßenmitte durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. die Anordnung von Fenstern für Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite oder besondere Fensterkonstruktionen) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 db(A) während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschritten wird. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen und Ferienhäusern.*

*Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.*

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA2 sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 (z.B. Wohn- und Schlafräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben) oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig.*

### **8.16.1 ZIEL UND ZWECK DER FESTSETZUNG**

Das Plangebiet ist bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung vom Straßenverkehrslärm - vor allem von der Wilhelm-Busch-Straße aus - betroffen. Die Umsetzung der Planung wird zu einer Nutzungsintensivierung im Gebiet und dessen Umgebung führen.

Zugleich wird mit der Planung eine an den Lebensmittelmarkt an der Lichtenauer Straße (Am Teufelssumpf) heranrückende Wohnbebauung vorbereitet.

Die beabsichtigte Planung wird deshalb verkehrsbedingte Geräusche innerhalb des Plangebiets erzeugen, die unter Umständen auch außerhalb des Plangebiets an den angrenzenden Straßen (z.B. Gebrüder-Grimm-Straße und Wilhelm-Busch-Straße) vernommen werden können.

Um zu klären, ob und welche Lärmbelastungen aus der geplanten Nutzung im Plangebiet resultieren und welche Geräusche des Lebensmittelmarktes auf das Plangebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Sie ist im Anhang dieser Begründung beigelegt worden.

Darüber hinaus sind die Geräuschimmissionen eines östlich, auf dem Grundstück der Grundschule, geplanten Kleinspielfeldes in die schalltechnische Beurteilung einzubeziehen. In diesem Zusammenhang werden die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung des Spielfeldes durchgeführt wurde, nachrichtlich berücksichtigt. Auch diese Untersuchung ist im Anhang zu dieser Begründung enthalten.

Die nach Bewertung der Ergebnisse entwickelten Festsetzungen sollen dazu beitragen, dem städtebaulichen Leitgedanken, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, angemessene Rechnung zu tragen.

### **8.16.2 RECHTLICHE VORAUSSETZUNG DER FESTSETZUNG**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind als Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Immissionen sind wesentliche Bestimmungsfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Wohn- und Arbeitsstätten sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs.1 BImSchG), zu schützen.

Rechtsgrundlage dafür geeigneter und erforderlicher Festsetzungen in einem Bebauungsplan stellt der § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB dar.

### **8.16.3 GEEIGNETHEIT DER FESTSETZUNG**

Im Plangebiet ist mit Immissionskonflikten zu rechnen. Diese ergeben sich einerseits aus der bestehenden Verkehrsbelegung der bestehenden Straßen und der planbedingten Verkehrszu-

---

nahme. Außerdem gehen vom Betrieb des benachbarten Lebensmittelmarktes und des künftigen Sport-, Spiel- und Freizeitgeländes auf dem angrenzenden Schulhof Einwirkungen auf das geplante reine Wohngebiet aus. Nach Abwägung der Belange des Immissionsschutzes (siehe Kapitel zum Schallschutzkonzept) hat sich die Stadt dazu entschlossen, Festsetzungen zum Schallschutz und partiell auch in Verbindung mit der Beschränkung der Höhenentwicklung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die textlichen Festsetzungen ordnen damit passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm an. Mit Bezug auf die gängigen Vorschriften zum Schallschutz (siehe u.a. DIN 4109 Schallschutz) im Hochbau stellen sie eine übliche und unter Sachverständigen anerkannte geeignete Lösung zur Gewährleistung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet dar.

Entlang der Wilhelm-Busch-Straße kann mit der Anordnung von Fenstern für Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite, besonderen Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt werden, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 db(A) während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschritten wird. Damit ist ein ungestörter Schlaf im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Gesundheit der Anwohner möglich.

#### **8.16.4 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNG**

Im Plangebiet ist mit Immissionskonflikten zu rechnen. Zur Gewährleistungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Festsetzungen unter Berücksichtigung des Erschließungserfordernisses (Verkehrslärm) und der Belange der Kinder und Jugendlichen zur zeitgemäßen Freizeitgestaltung (angrenzend geplantes Sport-, Spiel- und Freizeitgelände) erforderlich.

### **8.17 HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

#### **8.17.1 DENKMALSCHUTZ**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung keine Kulturdenkmale (Baudenkmale und Denkmalbereiche) gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 DenkmSchG LSA bekannt.

Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, z. B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA. (Siehe hierzu auch Kapitel B 5.2).

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmal-

schutzbehörde (Tel.: 0340/204-2061) anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

### **8.17.2 PFLANZEMPFEHLUNGEN**

Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten sollte unbedingt verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:

- Eschenahorn (*Acer negundo*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)

### **8.17.3 WEITERE ARTENSCHUTZFACHLICHE MAßNAHMEN**

Weitere artenschutzfachliche Maßnahmen sind bei Bedarf nach Kontrolle vor Ort, durch ökologische Baubegleitung und die Maßgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Umweltbericht durchzuführen (siehe u.a. Maßnahmeblätter zu V1 – V7).

Zur Minimierung von Kollisionsrisiken sind Eckverglasungen und große, durchscheinende Glasflächen (> 8 m<sup>2</sup>) zu vermeiden oder reflexionsarm zu gestalten.

### **8.17.4 BAUGRUND / BODEN / KAMPFMITTEL**

Der geplante Standort ist aus geotechnischer Sicht für die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden geeignet.

Für nicht unterkellerte Hochbauten sind grundsätzlich Maßnahmen zur Bodenverbesserung in Form eines teilweisen oder vollständigen Bodenaustauschs erforderlich. Die Bodenverbesserung umfasst den teilweisen oder vollständigen Austausch mindertragfähiger Böden (Oberboden, ggf. Auffüllungen). Es ist eine Gebäudeabdichtung nach DIN 18195-4 notwendig.

Für unterkellerte Hochbauten sind keine Maßnahmen zur Bodenverbesserung erforderlich. Es ist eine Gebäudeabdichtung nach DIN 18195-6 notwendig. Die Möglichkeit einer Kellerabdichtung gem. DIN 18195-4 in Verbindung mit einer Bauwerksdränung gem. DIN 4095 ist einzelfallbezogen zu prüfen.

Die standortspezifischen Baugrundverhältnisse für alle Hochbauten (EFH) sind im Rahmen gesonderter geotechnischer Untersuchungen gem. DIN 4020 für jedes Bauvorhaben gesondert zu

---

prüfen! Darüber hinausgehende Informationen und Angaben sind dem Baugrundgutachten vom 21.07.2017 zum B-Plan Nr. 224 zu entnehmen.

Nach Auskunft des Amtes für öffentliche Sicherheit und Ordnung, dass anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen keine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln erkennbar ist. Gleichwohl wird angemerkt, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung oder eine Polizeidienststelle umgehend zu informieren.

Gemäß Auskunft des Amtes für Umwelt- und Naturschutz, Untere Bodenschutzbehörde ist das Plangebiet nicht im Kataster über schädliche Bodenveränderung, Verdachtsflächen, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen der Stadt Dessau-Roßlau geführt. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen sowie dahingehende Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### **8.17.5 BAUMSCHUTZSATZUNG**

Im Geltungsbereich des B-Plans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.08.2010 mit ihren Bindungen für vorhandene wie für zur Neupflanzung festgesetzten Gehölze.

#### **8.17.6 ABWASSERSATZUNG**

Die Abwassersatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 18.05.2016, Inkraft seit 01.01.2016, ist zu beachten. Wenn eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht ständig gewährleistet oder das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser erheblich verunreinigt ist, kann die Stadt den Benutzungszwang an Abwasserbeseitigungsanlagen fordern.

#### **8.17.7 ENTWÄSSERUNG**

Zur Zurückhaltung und Verbringung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde eine Planunterlage mit dem Titel *Erschließung Wohngebiet Hirtenhausiedlung, Dessau-Kochstedt, 3. Bauabschnitt Innere und äußere Erschließung, Regenwasserkanal und Regenrückhaltebecken* vom 20.04.2017 des Ing.-Büro Bertz erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die Flächen entsprechend der Festsetzung Nr. 2.1 Satz 1 an das vorhandene Trennsystem angeschlossen werden sollen.

#### **8.17.8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Für den Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Ihr ist zu entnehmen, das „übliche“ Fenster in gekippt geöffneter Stellung - unabhängig vom Schalldämm- Maß des Fensters in geschlossener Stellung - eine Dämmwirkung aufweisen, die einem bewerteten Schalldämm-Maß  $R_w \approx 15 \text{ dB}$  entspricht. Damit ist bei Außenlärmbelastungen unter 45 dB(A)

nachts ein ausreichender baulicher Schallschutz eventuell auch bei einer „freien Lüftung“ über gekippt geöffnete Fenster gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4109 auch für geringere Außenlärmbelastungen passiven Schallschutz definiert. Daher ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Schlaf- und Kinderzimmer auch bei geringeren Außenlärmbelastungen für eine geeignete Belüftung ohne unzulässige Beeinträchtigung des passiven Schallschutzes zu sorgen. In die Außenfassade eingebrachte Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 als Außenbauteile zu berücksichtigen. Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten sollten Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter grundsätzlich eine „bewertete Norm- Schallpegeldifferenz“ ( $D_{n,e,w}$ ) aufweisen, die etwa 15 dB über dem Schalldämm- Maß der Fenster liegt. Es ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass „aktive“ (ventilatorgestützte) Lüfter ein für Schlafräume ausreichend geringes Eigengeräusch aufweisen.

## **D. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **9. ORTSBILD / STÄRKUNG DER ORTSTEILE**

Das Planvorhaben folgt dem planerischen Leitbild der Stärkung der Ortsteile der Stadt. Sie dient der Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteiles von Kochstedt.

Allgemeines planerisches Ziel ist es, die Entwicklung der in den 1990er Jahren begonnenen Hirtenhausiedlung angemessen abzuschließen und städtebauliche Konflikte zu minimieren. Vor diesem Hintergrund ist in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen und den städtebaulichen Rahmen zur langfristigen Entwicklung im Plangebiet zu schaffen. In Verbindung mit dieser Flächenentwicklung stehen die Beseitigung der Rückstände im Bereich der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers.

Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes werden bei Umsetzung der vorgeschlagen Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen und zur Grünordnung durch die Planung nicht beeinträchtigt.

---

## **10. WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Mit der Erschließung werden bis zu 65 Bauplätze, vorrangig für den Eigenheimbau bereitgestellt. Das bestehende Angebot an Bauland in wirksamen Bebauungsplänen (ca. 280 WE, Stand 07/2017)<sup>14</sup> wird sich dadurch erhöhen und in relevanter Weise den Wohnungsmarkt beeinflussen. Zugleich ermöglicht die Planung aber auch den Anreiz für bauwillige Familien, in der Stadt zu verbleiben, Zuzüglern, sich für die Wohnsitznahme zu entscheiden und insgesamt dafür ein breit gefächertes Baulandangebot entsprechend differenzierter Bedürfnisse zu unterbreiten.

## **11. AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDWIRTSCHAFT**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat indirekt auch Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Bedingt durch die Errichtung eines für die Erschließung des Plangebietes ebenso wie für die gesamte Hirtenhausiedlung erforderlichen Regenrückhaltebeckens wird durch dessen Bau landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen. Die Inanspruchnahme ist aus nachfolgenden Gründen unvermeidbar.

Im Jahre 1994 hat die Stadt Dessau mit einem Dritten einen Erschließungsvertrag über das Wohngebiet „Hirtenhau“ in Kochstedt geschlossen. Zugleich hat der Stadtrat beschlossen, das erforderliche Baurecht über die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu schaffen.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Insolvenz des Erschließungsträgers im Jahr 2005 wurden vertraglich vereinbarte Leistungen nicht zu Ende geführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nicht wirksam und zudem auch nur in Teilen umgesetzt. Die Maßnahmen aus einer von der oberen Wasserbehörde erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis zur gedrosselten Ableitung des Regenwassers in den H8 Graben über den Bau eines Regenrückhaltebeckens wurden nicht erfüllt.

Da das Baugebiet im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt und darüber hinaus mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar ist, hat sich der Stadtrat am 01.02.2017 auf Antrag der Projecta Grundstücksverwertungs GmbH Passau dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ der Stadt Dessau-Roßlau im Stadtbezirk Kochstedt aufzustellen.

---

<sup>14</sup> Stadt Dessau-Roßlau, eigene Erhebungen

Zur gebietsbezogenen Erschließung neuer Bauflächen gehört auch die Sicherstellung der Beseitigung des von den bebauten und befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.<sup>15</sup>

Auf Grund der ungünstigen geologischen Verhältnisse (schlecht durchlässiger Geschiebemergel im gesamten Gebiet und zeitlich erhöhte Grundwasserstände bei Extrembedingungen) hat es sich die Stadt zum Ziel gesetzt, die Regenwasserentwässerung im bebauten Bereich operativ gemeinsam mit den Stadtwerken zu stabilisieren. Eine gesamtheitliche Lösung soll im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Siedlung gefunden werden. Sie soll den öffentlich-rechtlichen Anforderungen gerecht werden und zugleich den beiderseitigen Wunsch von Stadt und Investor zur zügigen Baurechtschaffung berücksichtigen. Der Standort für bauliche Maßnahmen zur Regenwasserableitung soll so gewählt werden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.<sup>16</sup>

Die Niederschlagsentwässerung des Siedlungsgebietes erfolgt derzeit im qualifizierten Trennsystem. Um eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers über das Gewässer (Graben H8) zu gewährleisten, ist eine Zwischenspeicherung und gedrosselte Weiterleitung des gesammelten Niederschlagswassers notwendig.

Der für die Projecta Grundstücksverwertung GmbH Passau tätige Projektentwickler (Konzept GmbH), die Dessauer Stadtwerke, das Tiefbauamt und die untere Wasserbehörde haben sich über verschiedene Lösungsansätze verständigt. Entscheidend bei der Lösungsfindung sind vor allem die Flächenverfügbarkeit, die Beachtung der topographischen und geohydrologischen Gegebenheiten vor Ort sowie eine nachhaltige Bewirtschaftung der Niederschlagswasserentsorgung, d.h. freier Abfluss, keine zusätzliche Technik, geringer Unterhalt durch offene Wasserrückhaltung. Letztendlich sind auch die Kosten/Wirtschaftlichkeit der Anlage ein wesentlicher Bestandteil der Entscheidungsfindung.

Die Lösungsansätze mit ihren Vor- und Nachteile werden nachfolgend beschrieben:

### **Lösungsansatz 1 - Ausbau und Anstau des Gewässers H8**

Der Aufstau und Ausbau des Gewässers Graben H8 erfüllt den Tatbestand eines Gewässerausbaus und unterliegt somit der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

---

<sup>15</sup> ständige Rechtsprechung des BVerwG, s. u.a. BVerwGE 115, 77-89 HSGZ 2002, 439-442; U.v. 21.3.2002 - 4 CN 14/00 - BVerwGE 116, 144

<sup>16</sup> U.v. 21.3.2002 - 4 CN 14/00 - BVerwGE 116, 14

---

Der Ausbau des Grabens bedarf somit der Planfeststellung durch die zuständige Behörde gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Das Verfahren ist ein förmliches Verfahren zu dem umfangreiche Antragsunterlagen erstellt werden müssen und erfordert eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange sowie zugelassener Naturschutzverbände im Land Sachsen-Anhalt ist für die Erstellung einer Genehmigung Bedingung. Mit einer Bearbeitungsdauer von mindestens einem Jahr und länger muss gerechnet werden. Das Verfahren trägt nicht zu einer Lösung des Entwässerungsproblems in absehbarer Zeit bei.

Außerdem ist unabhängig von dem erforderlichen Planfeststellungsverfahren nicht absehbar, ob ggf. erforderliche Flächen von angrenzenden Privateigentümern zur Verfügung gestellt würden.

### **Lösungsansatz 2 - Bau eines Regenrückhaltebeckens östlich des H8 - Grabens**

Der Bau eines offenen Regenrückhaltebeckens östlich des Grabens H8 ist grundsätzlich möglich, scheitert aber u.a. an der Flächenverfügbarkeit, da die Flächen in Privatbesitz sind und nicht zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich müsste die Entwässerungsleitung erst den Graben H8 kreuzen (Durchörterung mind. 1 m unter der festen Grabensohle) um über das Rückhaltebecken das Niederschlagswasser wieder in den Graben H8 zu verbringen. Zusätzliche Pumpvorrichtungen/ Hebeanlagen wären erforderlich, da die topographischen Verhältnisse einen freien Abfluss so nicht ermöglichen (= hohe Bau- und Unterhaltskosten).

### **Lösungsansatz 3 - Bau eines Regenrückhaltebeckens westlich des H8 - Grabens unmittelbar an der Siedlung**

Hier wurden 2 Varianten in Erwägung gezogen, einerseits die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem unterirdischen Staukanal oder der Bau eines offenen Beckens. Beide Varianten scheitern an den hohen Grundwasserständen (ca. 40 cm unter GOK), da die Anlagen dann direkten Kontakt mit dem Grundwasser haben und entsprechend zu sichern sind. Der Kanal müsste eine zusätzliche Auftriebssicherung erhalten und das Becken muss zusätzlich gedichtet werden. Eine ständige Wasserhaltung ist nicht auszuschließen (= hohe Bau- und Unterhaltskosten).

### **Lösungsansatz 4 - Bau eines Regenrückhaltebeckens westlich des H8 - Grabens in ca. 120 Meter Entfernung zur Siedlung**

Die Anordnung wird aus topographischer und technischer Sicht favorisiert. Die örtliche Lage des Regenrückhaltebeckens in der Größe von 40 m x 40 m ist dem Vorfluter am nächsten und fügt sich dem Landschaftsbild am Ende des Ackergrundstückes ein. Der Einleitpunkt in den Graben erfordert keine aufwendigen Ausbaumaßnahmen am Gewässer. Das Drosselbauwerk ist im RRB integriert. Die Umsetzung der technischen Anlage ist ohne mechanische Hebeanlage möglich

---

und liegt in Fließrichtung zum Gewässer. Ein Rückstau in das städtische Kanalnetz wird mit diesem Standort ausgeschlossen, somit wird auch der Forderung des Kanalbetreibers entsprochen. Die Zuwegung erfordert keine weitere Flächeninanspruchnahme und ist im Gewässerrandstreifen vorgesehen. Durch die naturnahe Gestaltung des Beckens und der Zuwegung sind geringe Unterhaltungskosten zu erwarten.

Der Investor hat zur Realisierung des Vorhabens nach eigenen Angaben die hierfür erforderlichen Grundstücke erworben, aktuell bestehen keine Pachtverträge. Die Agrargenossenschaft Mosigkau wird den angebauten Roggen ernten, das Feld wird anschließend bis zur Klärung der Umsetzung, nicht mehr bewirtschaftet.

**Fazit:**

Investor und Stadtwerke haben sich nach Abwägung der Vor- und Nachteile der v. g. Lösungsansätze und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde dazu entschieden, die Regenrückhaltung in einem Erdbecken auszuführen. Die Ausbildung des Regenrückhaltebeckens soll in Form eines aufgesetzten Erdbeckens nördlich des bebauten Siedlungsbereiches erfolgen, siehe Lösungsansatz 4.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten ALFF Anhalt wurde gebeten, zu prüfen, ob hier der Einzelfall einer begründeten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche nach § 15 Landwirtschaftsgesetz vorliegt. Denn nach § 15 Landwirtschaftsgesetz LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden. Mit Schreiben vom 25.07.2017 liegt die Zustimmung des ALFF Anhalt zur begründeten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen vor.

## **12. VERKEHR**

Die grundlegende verkehrliche Infrastruktur ist in Bezug auf die äußere Erschließung hergestellt und bedarf zur Gewährleistung der inneren Erschließung einer Erweiterung. Aufgrund der Anzahl an zu schaffenden Wohneinheiten sind die vorhandenen Verkehrswege grundsätzlich in der Lage, die hinzukommenden Verkehre aufzunehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Erhöhung der Verkehre auf den bestehenden unmittelbar angrenzenden Straßen angrenzender Wohnbereiche kommt.

## **13. UMWELT INKL. IMMISSIONEN**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Dementsprechend wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung erstellt.

---

### **13.1 MENSCH**

Baubedingt werden Störungen infolge von Baustellenlärm und Bewegungen im Zuge der Berräumung und Bebauung der Fläche auftreten, die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnungsnutzung haben können. Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen sollen die Bauarbeiten tagsüber erfolgen. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauarbeiten sind die Beeinträchtigungen insgesamt als gering zu werten.

Darüber hinaus kann durch die Geräusche der Baumaschinen oder durch die Bautätigkeit selbst eine Lärmbelästigung auftreten. Diese ist ebenfalls zeitlich und auf die Tagzeiten begrenzt, so dass die Auswirkungen als gering zu bewerten sind. Baubedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Lärmimmissionen sind auch während der Bauzeiten einzuhalten.

Anlagebedingt werden Auswirkungen durch zu errichtenden neuen Gebäude entstehen. Aus einer bisherigen Offenlandfläche wird ein neues Wohngebiet mit neuen Erschließungsstraßen entstehen. Das Wohnumfeld ändert sich durch die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaute Fläche nicht, da diese Bauweise der Umgebung entspricht. Städtebaulich wird fortgesetzt, was in der Umgebung bereits vorhanden ist. Die bisher städtebaulich ungeordnete Fläche wird einer Nutzung überführt, die eine klare Strukturierung aufweist und so eine städtebauliche Ordnung erfährt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes zu erwarten. Hinsichtlich der Gesundheit und des Wohlergehens sind anlagebedingt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Erholungssituation allgemein wird durch die Bauflächenentwicklung ebenfalls kaum verringert. Eine Begehung und Befahrung des Gebietes wird weiterhin möglich sein. Betriebsbedingt sind Veränderungen für das Schutzgut Menschen zu verzeichnen. Mit Nutzung der Wohnbauflächen leben nun deutlich mehr Menschen in der Hirtenhausiedlung. Durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs entlang der neu gebauten Straßen werden die Geräuschbelastungen zunehmen. Aufgrund des ausschließlichen Individualverkehrs werden die Belastungen nicht höher sein, als in den angrenzenden Wohngebieten. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten werden. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geplant. Das entspricht der umliegenden Art der baulichen Nutzung.

Mit der Verkehrsbelastung werden auch die Schadstoffimmissionen durch den PKW-Verkehr zunehmen. Eine Überschreitung von Grenzwerten gem. TA Luft hinsichtlich Staub oder Stickoxide ist aufgrund der nicht wesentlich erhöhten Verkehrslage im Vergleich zu umliegenden Siedlungsgebieten nicht zu rechnen.

---

### **13.2 TIERWELT**

Die Wahrscheinlichkeit von Störungen der Brutvogelarten hängt im Wesentlichen davon ab, ob die erforderlichen Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel erfolgen. Grundsätzlich ergeben sich Vermeidungen von Störungen mit Durchführung aller ersteinrichtenden und Flächen beanspruchenden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten. Das bedeutet, dass diese Arbeiten außerhalb der Brutzeiten generell keine baubedingten Beeinträchtigungen der Brutvögel hervorrufen. Bei Durchführung dieser Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten (im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) können somit baubedingte Wirkungen auf die Brutvögel des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Bauflächen befindet sich ein Nest der Roten Waldameise. Um eine Zerstörung des Nestes zu verhindern, ist die Umsetzung des Nestes an einen geeigneten Standort – eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu vermeiden – durch eine entsprechende Fachkraft zu realisieren. Diese Maßnahme ist als Vermeidungsmaßnahme zwingend umzusetzen, Eingriffe können vermieden werden.

Eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) ist für die Blauflügelige Ödlandschrecke erforderlich. Die Habitate werden baubedingt beansprucht, so dass ein neues Ersatzhabitat im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden soll. Dazu bietet sich der geplante Zubewegungsbereich zu geplanten Regenrückhaltebecken an. Dort soll in gleicher Größe (1.200 m<sup>2</sup>) ein Lebensraum geschaffen werden (vgl. Kapitel 5.2 UB bzw. AFB Kap. 6.2). Nachdem die Flächen hergestellt und funktionstüchtig sind, sind die Heuschrecken im Juni/Juli dorthin umzusetzen. Diese Maßnahme sichert, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Für weitere Tierarten besitzt das Gebiet keine bzw. eine untergeordnete Bedeutung, sodass keine baubedingten Auswirkungen oder Eingriffe zu erwarten sind. Anlagebedingt ist durch die Überbauung der Fläche (Ruderalflur) mit einem Verlust von Habitatflächen für die Feldlerche auszugehen. Im Gebiet wurden 2 Brutpaare der Art festgestellt. Die Eingriffe sind ausgleichbar.

Für weitere Brutvögel ist nicht mit einem Verlust von Habitatflächen auszugehen, da die entstehenden Grünflächen wiederum diesen Vögeln Brutmöglichkeiten bieten. Die bestehende Gehölzreihe im Osten des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Hier kann durch eine angepasste Planung die Rodung vermieden werden. Die Habitate bleiben für die Vögel bestehen.

Als Nahrungsgäste wurden Jagdfasan, Aaskrähe und Haussperling festgestellt. Der Jagdfasan wird das Gebiet aufgrund der Einzäunungen nicht mehr zur Nahrungssuche aufsuchen. Da in der Umgebung jedoch ausreichend Freiflächen nördlich und westlich vorhanden sind, kann die Art dorthin ausweichen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Aaskrähe und Haussperling sind an Siedlungsgebiete angepasst und können auch im Siedlungsbereich Nah-

---

rung finden, sie werden das Wohngebiet daher weiterhin aufsuchen. Für Fledermäuse kommt es durch die Bebauung nicht zu einem Verlust von Nahrungsflächen, da auch Siedlungsbereiche (insbesondere Einfamilienhaussiedlungen mit hohem Grünanteil) zu den regelmäßig genutzten Jagdgebieten der Fledermäuse gehören. Anlagebedingte Auswirkungen auf andere relevante Tiergruppen sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Beunruhigungen durch Fahrzeuge oder Bewohner stellen unter Berücksichtigung der derzeitigen anthropogen geprägten Situation im näheren Umfeld keine zusätzliche Einschränkung der Eignung als Lebensraum für Vögel oder andere Artengruppen dar und sind daher nicht erheblich.

Werden die Gebäude jedoch mit großen Glasscheiben versehen, besteht die Gefahr, dass Vögel an diesen kollidieren. Es sollte daher vermieden werden, große Fenster  $> 8 \text{ m}^2$  zu verwenden bzw. Eckbereiche von Gebäuden mit Glasflächen zu versehen. Sollen größere Fensterbereiche dennoch zur Anwendung kommen, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Weitere betriebsbedingte Wirkungen auf andere relevante Artengruppen sind nicht zu erwarten.

### **13.3 Pflanzen**

Baubedingt ist mit der Beseitigung der bestehenden Vegetation auf den Bauflächen auszugehen. Dabei werden im Wesentlichen Ruderalfluren mit ausdauernden Arten und das Brombeergebüsch betroffen. Beide Biotoptypen besitzen naturschutzfachlich eine mittlere Wertigkeit. Die Auswirkungen sind als erheblich zu bewerten. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind diese jedoch kompensierbar.

Die Baumreihe im Osten des Planungsgebietes kann durch eine Optimierung der Planung erhalten bleiben. Ebenso bleiben die Straßenbäume entlang des Hans-Sachs-Weges bestehen. Zum Teil werden bereits versiegelte oder teilversiegelte Bereiche in Anspruch genommen. Aufgrund der naturschutzfachlich geringen Wertigkeit ist hier nicht von einem Eingriff auszugehen. Anlage- und betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu prognostizieren.

### **13.4 BODEN**

Baubedingt kann es zu Verdichtungen des Bodens kommen. Aufgrund der anlagenbedingten Überbauung der Flächen sind die Auswirkungen als gering zu bewerten. Zusätzliche Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen werden nicht beansprucht, so dass keine baubedingten Wirkungen zu verzeichnen sind.

Anlagebedingt kommt es zu Flächenvollversiegelungen. Es werden neue Erschließungsstraßen und Fußwege vorhanden sein und innerhalb der Bauflächen wird Boden durch Häuser und Nebenanlagen voll versiegelt. Hinsichtlich der Bauflächen ist bei Berücksichtigung der Grund-

flächenzahl von 0,3 und der möglichen Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % erreichbar. Der Boden verliert alle ihm eigenen Funktionen. Die Auswirkungen sind als erheblich zu bewerten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen treten nicht auf.

### **13.5 GRUNDWASSER**

Baubedingt ist nicht davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird. Es besteht die geringfügige Gefahr, dass bei Havarien Schadstoffe austreten und in den Boden bzw. in das Grundwasser gelangen können. Bei sorgsamem Umgang und bei Einhalten der allgemeinen Bauvorschriften, ist diese Gefahr gering, so dass nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Anlagebedingt ist davon auszugehen, dass die Neuversiegelung die Versickerung von Oberflächenwasser verhindert und damit die Grundwasserneubildung verringert wird. Aus geotechnischer Sicht ist das Plangebiet nicht geeignet, anfallendes Regenwasser zu versickern (R. PORSCHE GEOCONSULT, 21.07.2017 - im Anhang). Das Regenwasser soll über einen Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken in den Graben H8 (Nr. 123) eingeleitet werden. Eine Infiltration ist im Regenrückhaltebecken und im Graben möglich. Das B-Plangebiet steht der Grundwasserversickerung nicht zur Verfügung. Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate bei hoch anstehendem Grundwasser sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten.

Regenwasser soll durch Ableitung und Einleitung in das Regenrückhaltebecken bzw. in den Graben H 8 abgeführt werden. Durch den oberflächigen Abfluss steht es dem Wasserkreislauf nur begrenzt zur Verfügung.

Da die Grundwasserneubildungsrate insgesamt gering ist und das Regenwasser auch nach der Einleitung in den Graben infiltrieren kann, sind die Auswirkungen nicht als erheblich zu bewerten. Zusätzliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### **13.6 KLIMA UND LUFT**

Während der Bauphase kann es lokal zu Staub und Lärmentwicklungen kommen. Diese werden zeitlich und räumlich begrenzt sein und nicht über das Plangebiet bzw. dessen Umfeld hinausgehen. Deshalb sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Anlagebedingt kann es durch die Versiegelung zu einer Beeinflussung des lokalen Klimas durch Erwärmung des Nahbereichs und aufsteigende Warmluft kommen. Eine bisher als Kaltluftentstehungsgebiet fungierende Fläche wird beseitigt. Das neu entstehende Wohngebiet wird sich mikroklimatisch zu einem geringfügig überwärmten Peripheriebereich entwickeln. 47 % der Bauflächen werden nicht versiegelt und stellen gärtnerisch genutzte Bereiche dar, die mikroklimatisch ausgleichende Wirkung haben. Es ist von einer Durchgrünung des Gebietes

---

auszugehen, so dass die Auswirkungen auf das Mikroklima nicht in hohem Maße negativ zu bewerten sind.

Die Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiete der Umgebung sowie die Frischluftschneise der Lichtenauer Straße bleiben erhalten, so dass ein Austausch gewährleistet wird. Unter Berücksichtigung dieser Umstände, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. Einen Beitrag zum Klimawandel in positiver oder negativer Hinsicht leistet das Vorhaben nicht.

Betriebsbedingte Auswirkungen treten nicht auf.

### **13.7    LANDSCHAFTSBILD**

Baubedingt kann es durch Baugeräte, Kräne und den Baustellenbetrieb im näheren Umfeld zu zeitlich beschränkten Sichtveränderungen kommen. Da die Beeinträchtigungen temporär begrenzt sind und im vorstädtischen Bereich das Auftreten von Baufahrzeugen keine Seltenheit darstellt, sind keine baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Anlagebedingt wird die Fläche durch die Errichtung von Straßen und Häusern vollständig verändert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sie bisher nur eine geringe ästhetische Wertigkeit besitzt und an Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine Besonderheiten aufweist. Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbebauung wird ein neuer Siedlungsbereich entstehen, der durch Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet wird und einen deutlichen Grünanteil besitzen soll. Zudem sollen grünordnerische Maßnahmen die Begrenzung der Bauflächen vornehmen und eine Begrünung des öffentlichen Raumes bedingt herstellen. Somit sollen negative Wirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Es ist eher von einer positiven Wirkung auszugehen.

Eine Wirkung auf die Struktur des Stadtrandes bzw. des Ortsrandes von Kochstedt wird die Bebauung nicht erzielen, da umliegend bereits Bebauungen vorhanden sind. Die betriebsbedingte verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die neuen Bewohner der Siedlung zu erwarten, somit auch Bewegung im Straßenbild. Die Auswirkungen sind als nicht erheblich zu bewerten, da dies den umliegenden Siedlungsbereichen entspricht.

### **13.8    KULTUR- UND SACHGÜTER**

Im Gebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt, so dass keine Betroffenheit vorliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 liegt innerhalb des mitteldeutschen Altsiedellandes, das aufgrund guter Böden in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen bereits durch die frühen bäuerlichen Kulturen besiedelt wurde. Im Bereich direkt westlich des Plangebietes sind mehrere archäologische Kulturdenkmale gemäß

---

§ 2 DenkmSchG LSA bekannt. Sie liegen in topographisch vergleichbarer Situation am Übergang von der Hochfläche der Mosigkauer Heide zu den tiefer gelegenen Elbauen des Urstromtals. Neben altsteinzeitlichen Einzelfunden ist eine Besiedlung des Areals bereits durch die frühen Ackerbauern und Viehzüchter der Jungsteinzeit belegt. Bronzezeitliche und eisenzeitliche Brandbestattungen weisen auf bisher nicht lokalisierte zugehörige Siedlungen hin. Hinzu treten mittelalterliche Siedlungsbelege (siehe hierzu auch Kapitel B 5.2).

### **13.9 SCHUTZGEBIETE**

Innerhalb des Geltungsbereichs und in der direkten Umgebung sind keine fachrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

### **13.10 WECHSELWIRKUNGEN**

Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Es tritt auch keine Verstärkung der Auswirkungen auf.

## **14. SOZIALE INFRASTRUKTUR**

Das Planvorhaben folgt dem planerischen Leitbild der Stärkung der Ortsteile der Stadt. Sie dient der Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteiles von Kochstedt und damit auch dem Erhalt der in der Nachbarschaft vorhandenen Grundschule und Horteinrichtung.

## **15. PLANUNGSSCHADEN / EIGENTUM**

Die Schaffung bzw. der Entzug von Baurechten durch Bauleitplanung hat unmittelbare Auswirkungen auf die Grundstückswerte. Bei einem Entzug von Baurechten kann darüber hinaus auch ein Planungsschaden entstehen. Dieser liegt vor, wenn die private Nutzbarkeit eines Grundstücks gegenüber dem vorher zulässigen Zustand geändert wird und dadurch nicht nur unwesentliche Wertminderungen eintreten. Relevante Wertveränderungen ergeben sich aus der Änderung bzgl. der Art der Nutzung und der sich daraus ergebenden Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem in privatem Eigentum stehenden Flächen. Hier ist entsprechend eine Veränderung des Grundstückswertes für bebaubare Grundstücke zu erwarten. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung kein Planungsschaden begründet wird.

## **16. BODENORDNUNG**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag zur straßenseitigen Erschließung abzuschließen, zu dessen Regelungsinhalt auch die Übertragung des Eigentums an den festgesetzten Straßenflächen an die Stadt Dessau-Roßlau geregelt wird.

---

## 17. KOSTEN / GEMEINDEHAUSHALT

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag zur straßenseitigen Erschließung, zum Bau des extern gelegenen Regenrückhaltebeckens und zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Erschließungsträger abzuschließen. In diesem wird die Kostenübernahme für die Planungen, die die Pflichten zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Durchführung der extern gelegenen Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens, einschließlich die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht obliegt den Stadtwerken.

Die konkrete Ermittlung der Folgekosten zur Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche kann erst im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags und mit Vorliegen der Entwurfsplanung erfolgen. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus den zurückliegenden Haushaltsjahren über den Finanzbedarf der Straßenerhaltung sind für die Unterhaltung der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet vorläufig schätzungsweise ca. 1,30 Euro / m<sup>2</sup> / pro Jahr anzunehmen.

Der Erschließungsträger hat sich im Rahmen des Erschließungsvertrages zur Übernahme der Kosten für die Herstellung eines neuen öffentlichen Gehweges von der Gebrüder-Grimm-Straße zur Turnhalle und damit Anbindung an den geplanten öffentlichen Spiel- und Sportplatz auf dem Gelände der Grundschule „An der Heide“ bereiterklärt. Dieser öffentliche Spiel- und Sportplatz dient auch der Bedarfsabdeckung für das Plan- /Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße ist somit für eine geordnete Erschließung und Entwicklung des geplanten Baugebietes notwendig.

Alle anfallenden Folgekosten sind rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen.

## 18. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Fläche	Ausmaß
Wohnbauflächen (WA 1 und WA 2)	43.487 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	6.894 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	2.525 m <sup>2</sup>

<i>Fußweg</i>	393 m <sup>2</sup>
Flächen für Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO (Trafo, Stellplatz Wertstoffcontainer)	162 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53.459 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 7 Flächenbilanz Bebauungsplan**

---

## E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

### 19. DARSTELLUNG DER BETEILIGUNG IM PLANVERFAHREN

#### 19.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.03.2017. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein mehrseitiges Informationsblatt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der nachfolgenden Tabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen.

TÖB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
ALFF Anhalt	Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche für den Bau des Regenrückhaltebeckens ist zu begründen	Alternativenprüfung für den Bau wurde durchgeführt und in der Begründung an entsprechender Stelle erläutert. Entzug landwirtschaftlicher Fläche danach unvermeidbar / Zustimmung ALF Anhalt liegt mit Schreiben vom 18.07.2017 vor
DVV – Stadtwerke	Übergabe Medienbestand	Berücksichtigung im Rahmen der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen

Landesverwaltungsamt	Hinweis auf Nähe zu einem Discountmarkt und zu einer geplanten Anlage für Sport, Spiel- und Freizeit	Erstellung eines Lärmschutzgutachten und nach Abwägung Übernahme von geeigneten und erforderlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan
Landesverwaltungsamt	Hinweise auf die Einhaltung des Artenschutzrechtes	Hinweis wurde berücksichtigt; das Vorkommen von geschützten Arten wurde untersucht und nach Feststellung zum Anlass genommen, geeignete Vermeidungsmaßnahmen für die Feldlerche, die Rote Waldameise und die blauflügelige Ödlandschrecke in den Bebauungsplan aufzunehmen
UHV Taube Landgraben	Ausbilanzierung der Taube	Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zur Festlegung einer vertretbaren Einleitmenge von 15 l/sec ist erfolgt; wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor
LVerMGEO	Hinweis auf Erstellung geeigneter Planunterlage und Einholung Vervielfältigungserlaubnis	wurde berücksichtigt
Untere Denkmalschutzbehörde	Hinweis auf Auseinandersetzung mit archäologischen Belangen	Kein Anhaltspunkt dafür nach frühzeitiger Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vorliegend (keine Stellungnahme), aus Vorsorgegründen als Hinweis in den Plan aufgenommen und Berücksichtigung im Erschließungsvertrag
Stadtpflegebetrieb	Hinweis auf Gewährleistung Befahrbarkeit der Verkehrsflächen für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung	Berücksichtigung im Rahmen der Festsetzung der Verkehrsflächen

Stadtpflege	Beachtung der Vorgaben zur Stadtbeleuchtung; Verzicht auf kleinteilige Grünflächen am Trafogebäude und an der Gebr. Grimm-Straße	Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Erschließungsvertrages
Untere Naturschutzbehörde	Hinweise auf die Einhaltung des Artenschutzrechtes. Erstellung Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung	Hinweis wurde berücksichtigt; das Vorkommen von geschützten Arten wurde untersucht und nach Feststellung zum Anlass genommen, geeignete Vermeidungsmaßnahmen für die Feldlerche, die Rote Waldameise und die blauflügelige Ödlandschrecke in den Bebauungsplan aufzunehmen; Umweltbericht wurde als selbständiger Teil der Begründung erstellt; ebenso die Eingriffsregelung
Untere Bodenschutzbehörde	Begrenzung der Versiegelung; Auseinandersetzung mit den Bodenfunktionen	wurde durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und einer marginalen Überschreitung von 15 v.H. für unbedeutende Anlagen (Nebenanlagen) berücksichtigt; Auseinandersetzung mit den Bodenfunktionen im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung
untere Immissionsschutzbehörde	Hinweis auf Nähe zu einem Discountmarkt und zu einer geplanten Anlage für Sport, Spiel- und Freizeit	Erstellung eines Lärmschutzgutachten und nach Abwägung Übernahme von geeigneten und erforderlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan
Tiefbauamt / Amt für Ordnung und Verkehr	Vorgaben zur Berücksichtigung der Belange des Straßenbaulastträgers (z.B. Straßenquerschnitt, Gehwege)	Vorgaben wurden im Rahmen der festgesetzten Breite der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt

Tiefbauamt	Berücksichtigung wasserbaulicher Belange zur Zwischenspeicherung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers	Vorgaben wurden im Rahmen der Untersuchung der Sickerfähigkeit des Bodens und der Planung zum Regenrückhaltebecken berücksichtigt
Schulverwaltungsamt	Hinweis auf Planung der Anlage für Sport und Spiel sowie zur Freizeitgestaltung auf den benachbarten Schulgelände	Hinweis wurde im Rahmen der Bewertung der lärmseitigen Auswirkungen berücksichtigt
Berufsfeuerwehr und Katastrophenschutz	Hinweise zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung	Wird im Rahmen der Abstimmung zum Erschließungsvertrag und der dafür erforderlichen Planungen berücksichtigt
Zentrales Gebäudemanagement	Hinweis zum ungeklärten Umgang mit einer Fläche zwischen dem Plangebiet und der Grundschule	die Fläche wurde in die Planung der Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit einbezogen

Tabelle 8 Übersicht relevanter Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

## 19.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach § 3 Abs. 1 BauGB durch zwei Beteiligungsschritte. Durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am 25. Februar 2017 in der Ausgabe 3/2017 für die Stadt Dessau-Roßlau, wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über die Offenlage des auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendete Informationsblattes. Das Informationsblatt enthielt Aussagen zu den wesentlichen Zielen des Planungskonzepts und konnte in der Zeit vom 10. März 2017 bis zum 17. März 2017 im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Weiterhin wurde zum Zwecke der frühzeitigen Information der Bürger am 09. März 2017 ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin in Form einer Bürgerversammlung im Gebäude der Grundschule „An der Heide“ durchgeführt. Mit der öffentlichen Veranstaltung bestand für jedermann hinreichend Gelegenheit zur Unterrichtung, Erörterung und Äußerung. Es erschienen ein Vertreter der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau und ein Vertreter des Erschließungsträgers, die Mitglieder des Ortschaftsrates, sowie zahlreiche Bürger als Vertreter der Öffentlichkeit. Die Veranstaltung gliederte sich in drei thematische Blöcke, und zwar:

- Ausführungen zum Bebauungsplanverfahren  
*(Hr. Schmidt, Abteilungsleiter Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste)*
- Präsentation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhabens  
*(Herr Schneider – Konzept GmbH in Zusammenarbeit mit Herrn Schmidt)*
- Diskussion zwischen den Vertretern der Verwaltung, dem Erschließungsträger und den Bürgern  
*(Moderation: Hr. Pätzold, Ortsbürgermeister)*

Nachfragen der Bürger erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

Öffentlichkeit	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
Bürger	Berücksichtigung der Verkehrszunahme / Ausweisung Feuerbachstraße als verkehrsberuhigter Bereich	Im Rahmen der Entwurfserstellung wurde die planbedingte Verkehrszunahme ermittelt und zusammen mit den Auswirkungen auf den Lärmschutz bewertet. Die Feuerbachstraße ist danach für die Erschließung des Plangebietes von deutlich untergeordneter Bedeutung. Ein Berücksichtigung der Anregung ist daher nicht erforderlich.

mehrere Bürger	Umgang mit der Regenentwässerung	Im Rahmen der Entwurfserstellung ist ein Baugrundgutachten erarbeitet worden, welches auf die Möglichkeiten zur Verbringung des Regenwassers auf dem Grundstück untersucht hat. Eine Versickerung ist danach nicht möglich. Im B-Plan wurde deshalb die Versiegelung begrenzt und. Parallel wurde die gezielte Zwischenspeicherung und Ableitung des Regenwassers über ein Regenrückhaltebecken geplant. Mit einem Anschluss der Baugrundstücke an das Becken ist die ordnungsgemäße Beseitigung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers möglich.
Bürger	Frage zur Kostentragung für das Regenrückhaltebecken	Bau und Finanzierung sind Gegenstand eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt, Stadtwerke und Erschließungsträger
Bürger	Anregung, auch die Straßen außerhalb des Plangebietes als Spielstraßen zu beschildern	ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes und deshalb außerhalb der Planaufstellung durch das Amt für Ordnung und Verkehr zu bewerten
Bürger	Anregung, den Baustellenverkehr nicht durch die Hirtenhaustraße zu führen	ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes und deshalb außerhalb der Planaufstellung durch das Amt für Ordnung und Verkehr zu bewerten
Bürger	Konsequente Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen (Einbau von Schwellen, Kontrolle der Einhaltung der Geschwindigkeit)	ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes und deshalb außerhalb der Planaufstellung durch das Amt für Ordnung und Verkehr zu bewerten

Bürger	Anregung einer Festsetzung der Höhe der Bebauung im Charakter der umgebenden Bebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung	Anregung wurde durch Festsetzung zur zulässigen Höhe berücksichtigt; durch die Anordnung der Baugebiete und Straßen sind keine nachteiligen Wirkungen auf einer ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung zu befürchten
--------	--	--

Weitere Einzelheiten sind dem Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu entnehmen, das Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden bei der Entwurfserarbeitung wie o.a. berücksichtigt und spiegeln sich in den Inhalten des Bebauungsplans sowie in dieser Begründung wider.

### **19.3 FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 2 BAUGB**

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im amtlichen Verkündungsblatt am 25. November 2017 in der Ausgabe 12/2017 für die Stadt Dessau-Roßlau. Zu den zur öffentlichen Auslegung bestimmten Unterlagen zählten auch die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (siehe nachfolgende Übersicht).

Mit der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan im Regelverfahren nach dem BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) unter Anwendung der Überleitungsvorschrift im § 245c Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.05.2017 aufgestellt wurde. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des B-Planes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert hat und das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die ausgelegten Unterlagen konnten in der Zeit vom 04. Dezember bis einschließlich 12. Januar 2018 im technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Zusätzlich dazu konnten die Unterlagen im Zeitraum vom 04. Dezember 2017 bis einschließlich 22. Dezember 2017 sowie vom 08. Januar 2018 bis einschließlich 12. Januar 2018 im Rathaus Dessau im Referat des Oberbürgermeisters, Zimmer 268 jeweils dienstags in der Zeit von 10.00 – 12.00 Uhr sowie im Rathaus in Kochstedt jeweils Montag, Mittwoch und Donnerstag von 08.00 – 15.00 Uhr und Dienstags von 11.00 – 17.00 Uhr eingesehen werden.

**Übersicht über die zum Zeitpunkt der Offenlage verfügbaren umweltbezogenen Informationen:**

Art der vorliegenden Information	Urheber und Datum der Stellungnahme / Information	Thematischer Bezug
Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der <u>frühzeitigen Beteiligung</u>	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.04.2017	B-Plan ist raumbedeutsam i. S. von raumbedeutsam und raumbeeinflussend auf Grund der Plangebietsgröße
	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt vom 25.04.2017	<u>Immissionsschutz</u> Hinweise auf Heranrücken an einen Discountmarkt sowie auf mögliche Spannungen zur Sport und Freizeiteinrichtung (Grundschule); <u>Umweltschutz</u> Hinweise auf Beachtung des Umweltschadengesetzes und des Artenschutzrechtes. Verweis insb. auf §§ 19, 44 und 45 BNatSchG
	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 04.04.2017 und vom 18.07.2017	Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutztem Boden (Regenrückhaltebecken); keine Bedenken da Nachweis für die Inanspruchnahme der LW-Flächen wurde erbracht; Regelung über Bodenordnungsverfahren;
	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 27.03.2017	Hinweis auf das Vorhandensein von Grenz-einrichtungen (Grenzmarken) im Plangebiet; Erlaubnisvermerk zum Kartenwerk fehlt;
	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt Dez. 54 vom 27.03.2017	Hinweis auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheit- und Gesundheitsschutz bei einzelnen Bauprojekten
	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vom 24.03.2017	Keine Hochwasserschutzanlagen und Gewässer 1. Ordnung betroffen.
	Unterhaltungsverband Taubelandgraben – Körperschaft des öffentlichen Rechts vom 24.03.2017	Prinzipiell keine Bedenken; zu beachten ist, dass die Taube ausbalanciert ist; verweis auf untere Wasserbehörde
	Biosphärenreservatsverwaltung Mittelbe vom 29.03.2017	Plangebiet und Kompensationsmaßnahmen liegen außerhalb des Biosphärenreservates
	Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 22.03.2017	Gewährleistung der Löschwasserversorgung

Art der vorliegenden Information	Urheber und Datum der Stellungnahme / Information	Thematischer Bezug
Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der <u>frühzeitigen Beteiligung</u>	Eigenbetrieb Stadtpflege vom 27.04.2017	Öffentliche Straße, Wege und Plätze sind zu beleuchten; Auf kleinteilige öffentliche Grünflächen ist zu verzichten;
	Untere Denkmalschutzbehörde vom 10.05.2017	Auf die Belange der Archäologie wurde noch nicht eingegangen; diese müssen aber noch angemessen berücksichtigt werden im weiteren B-Planbearbeitung; Verwiesen wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie
	Tiefbauamt vom 11.04.2017	Klärung Niederschlagswasser; Zwischenspeicherung vor Ableitung in H8-Graben erforderlich unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen; Hinweis auf Bodenordnungsverfahren durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Anhalt (ALFF)
	Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 18.04.2017	<p><u>Naturschutz</u></p> <p>§ 30 BNatSchG Biotop nicht betroffen; zu beachten ist die Baumschutzsatzung der Stadt DE-RSL; Eingriffsregelung auf Basis des Bewertungsmodell SA; Artenschutzfachliche Bewertung notwendig</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Grundsätzlich keine Einwände; Altlasten oder schädliche Bodenveränderung ... nicht bekannt;</p> <p>Hinweis auf absolut minimale Versiegelung des Bodens; Bodenfunktionen sind im Rahmen der Untersuchung der umweltrechtlichen Belange zu bewerten; bei erster eigener Untersuchungen wurde Archivbodenform „Blockhalde“ festgestellt; Schutzgut Boden ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.</p>
Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der <u>frühzeitigen Beteiligung</u>	Bürgerin vom 16.03.2017	Zunahme Verkehrslärmbelastung; Bedenken hinsichtlich Licht- und Sichtbedingungen aufgrund zweigeschossiger Gebäude; Forderung max. Bauhöhe
	Bürgerin und Bürger vom 15.03.2017	Lieferverkehr und Baufahrzeuge sollen nicht über die Hirtenhaustraße geleitet werden; Entwässerungsprobleme anliegender Straßen berücksichtigen

<b>Umweltbezogene Informationen:</b>	
Schalltechnisches Gutachten vom 12.09.2017 Bonk-Maire-Hoppmann GbR	zu Lärmbeeinträchtigungen für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen, die vom öffentlichen Straßenverkehr, den Freianlagen des geplanten Sport- und Freizeitplatzes auf dem Gelände der Grundschule „An der Heide“ und dem mit dem Bebauungsplan verbundenen Verkehr ausgehen und zur Begrenzung der entsprechenden Beeinträchtigungen
Baugrundgutachten vom 21.07.2017 R. Porsche Geoconsult	Beurteilung des Bodens und Baugrundes im Plangebiet / Untersuchung der Möglichkeiten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser / Empfehlungen zur Regenwasserversickerung
Umweltbericht Landschaftsplanung Dr. Reichhoff mit diversen Anlagen und Anhängen (Biotop- und Nutzungstypenplan, Konfliktkarte, Grünordnungsplan) und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 17.08.2017	<p>zum Schutzgut Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zu den Bodeneigenschaften im Plangebiet,</li> <li>– zum Umfang der Bodenversiegelung, Bodenfunktion, Bodenbelastung</li> <li>– zu Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen im Hinblick auf die durch den Plan zugelassene Versiegelung (Stellplätze und Garagen ausschließlich auf dafür vorgesehenen Flächen)</li> <li>– zur Wasseraufnahmefähigkeit von Grundstücksfreiflächen)</li> <li>– zur Bodenversiegelung durch Baugebiete, Stellplatzflächen, Wegeverbindungen</li> <li>– zu Ausgleichsmaßnahmen durch Entsiegelung und Baumpflanzung</li> </ul> <p>zum Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zu Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf die durch den Plan zugelassene Versiegelung von Flächen, Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen, Flächenentsiegelungen</li> <li>– zu Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts</li> <li>– zur Niederschlagswasserbeseitigung / Versickerungsmöglichkeiten</li> </ul> <p>zum Schutzgut Klima und Lufthygiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zu den lokalklimatischen Besonderheiten des Plangebietes</li> <li>– zu Auswirkungen der Erhöhung des Versiegelungsgrades und der zusätzlichen Bebauung auf die klimatischen Verhältnisse</li> <li>– zu Vermeidungsmaßnahmen durch geplante Grünfestsetzungen</li> </ul> <p>zum Schutzgut Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zu den Artengruppen Brutvögeln, Reptilien, Fledermäuse, Insekten</li> <li>– jeweils Relevanzprüfung; Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten und zu ergreifender Maßnahmen</li> <li>– spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenannter Arten</li> <li>– Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Neubau und Erschließungsmaßnahmen durch die Herstellung von Ersatzquartieren und der Schaffung von Nist- und Nahrungsplätzen</li> </ul>

	<p>Zum Schutzgut Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zur Beschreibung und Einstufung der vorhandenen bestimmenden Biotoptypen und Vegetationsstrukturen sowie Kartierung der Biotoptypen</li> <li>– zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Vegetationsbestand</li> <li>– zu Ausgleichsmaßnahmen durch die geplante Festsetzung von extern gelegenen Pflegemaßnahmen von Kopfweiden entlang von Gräben</li> <li>– zur Neuanpflanzung von Bäumen</li> </ul>
	<p>zum Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zu Lärmbeeinträchtigungen für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen, die vom öffentlichen Straßenverkehr, den Freianlagen des geplanten Sport- und Freizeitplatzes auf dem Gelände der Grundschule „An der Heide“ und dem mit dem Bebauungsplan verbundenen Verkehr ausgehen und zur Begrenzung der entsprechenden Beeinträchtigungen</li> </ul>
	<p>zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zur Darstellung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes;</li> <li>– zu Lage im Stadtgebiet</li> <li>– zu den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Umsetzung der Planung sowie zur Vermeidung / Verminderung dieser Eingriffe durch Grünfestsetzungen, differenzierte Höhenfestsetzungen</li> </ul>
	<p>zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zur Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgüter</li> </ul>
	<p>zum Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wechselwirkungen der Planungsauswirkungen auf Pflanzen, einerseits und das Ortsbild andererseits</li> <li>– zu den Wechselwirkungen hinsichtlich der Erhöhung der Versiegelung zur Funktionsfähigkeit des Bodens in Bezug auf Versickerung, Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie Speicherfunktion für Niederschlagswasser und Auswirkungen auf das Kleinklima</li> <li>– zur Absicht der Errichtung einer Lärmschutzanlage, die zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft zu einer geplanten Spiel-, Sport- und Freizeitanlage notwendig ist</li> </ul>

#### **19.4 FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB SOWIE DIE UNTERRICHTUNG DER NACHBARGEMEINDEN NACH § 2 ABS. 2 BAUGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.11.2017 (Postausgang am 22.11.2017 sowie per Email vom 23.11.2017) über die öffentliche Auslegung und über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie dazugehörige Anlagen unterrichtet.

Die Beteiligung erfolgte mit der Bitte um Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme innerhalb eines Monats. Zudem wurde auf die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 am 25.

November 2017 und auf den Ort der Planunterlagen hingewiesen, welche auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau unter Amtliches → Bekanntmachungen oder alternativ unter Bürgerservice → Öffentlichkeitsbeteiligungen bereitgestellt wurden. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Bildschirmdruck der entsprechenden Internetseite vom 05.12.2017.

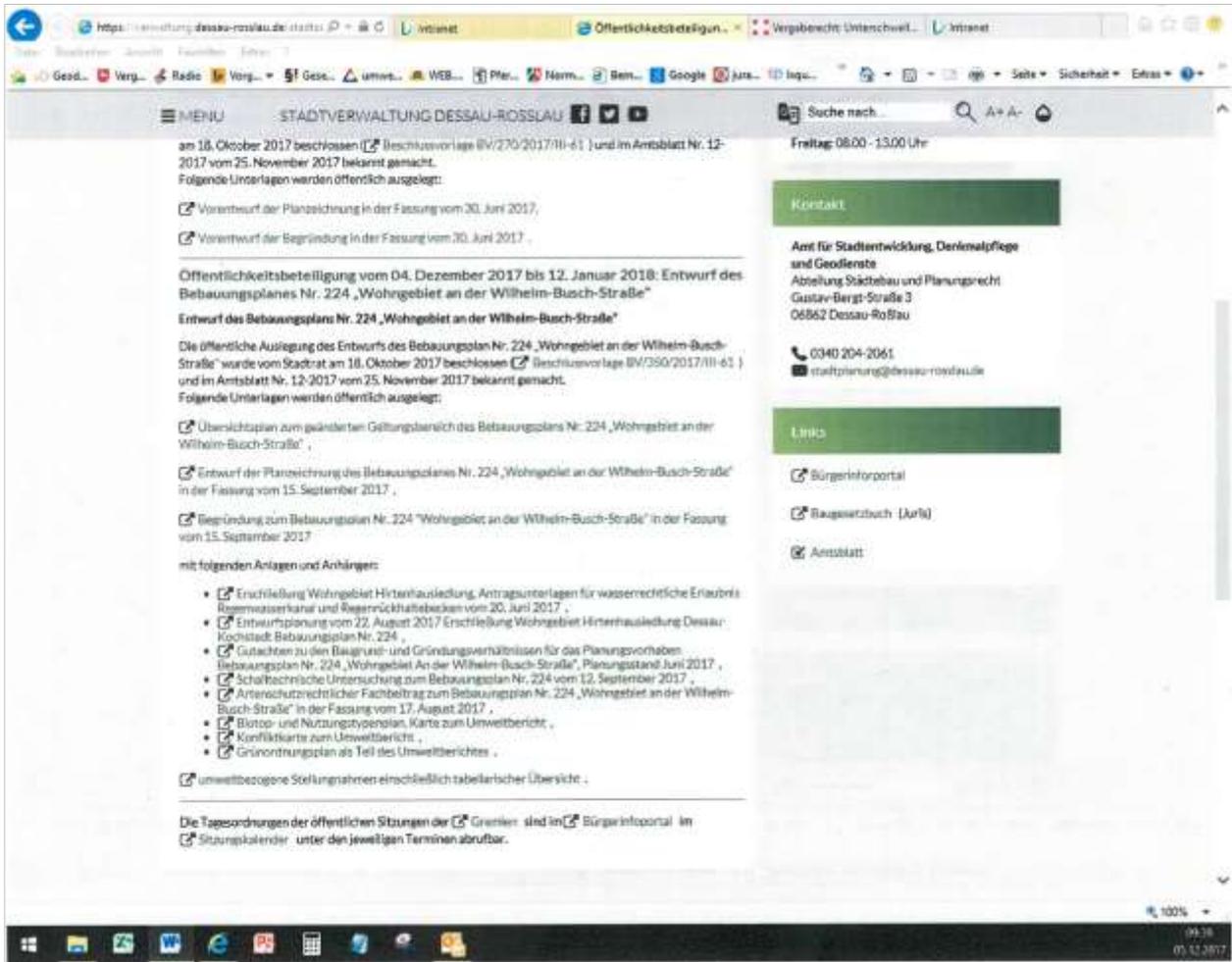


Abbildung 14 – Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau vom 05.12.2017

### 19.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER EINWENDUNGEN AUS DEN BETEILIGUNGSSCHRITTEN NACH § 2 ABS. 2 BAUGB, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Entsprechend der nachbargemeindlichen Abstimmungspflicht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden alle acht Nachbargemeinden beteiligt, von denen fünf eine Stellungnahme abgegeben haben, in denen mitgeteilt wurde, dass die Belange der betreffenden Gemeinden nicht berührt werden. Drei Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben, was die Stadt zu der Annahme veranlasst, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Nachbargemeinden keine Auswirkungen haben wird.

Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (nachfolgend TÖB's genannt) haben, ausgenommen davon sind die städtischen Fachämter, elf keine Stellungnahme abgegeben. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Bauleitplanung keine Auswirkungen auf deren Belange haben wird. Weiterhin haben sechs TÖB's mitgeteilt, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden und auch keine Einwände, Bedenken oder Hinweise bestehen.

Aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme und Ergänzung in die Begründung. Einzelheiten sind der nachfolgenden Tabelle zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen.

TÖB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungs- (Beteiligungs-) verfahren zum Bebauungsplan
Ministerium für Landesentwicklung u. Verkehr (MLV) vom 06.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumbedeutsamkeit</li> <li>- Datensicherung</li> <li>- Rechtsgrundlagen</li> </ul>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Der Wortlaut der Stellungnahme zum Thema der Raumbedeutsamkeit wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Änderung oder Ergänzung am Planentwurf und Begründung nicht erforderlich.</p> <p>Der Bitte zur Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung kommt die Stadt nach Abschluss des Verfahrens nach.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen wurden entsprechend aktualisiert.</p>
Landesverwaltungsamt (LVWA) vom 16.01.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsschutz</li> <li>- Gewässer- und Hochwasserschutz</li> <li>- Naturschutz</li> </ul>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung oder Ergänzung von Planentwurf und Begründung ergibt sich aus der Stellungnahme des LVWA nicht.</p>
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) vom 15.12.2017	Archäologie und Denkmalpflege	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung zum B-Plan wurde fortgeschrieben, die Hinweise auf der Planfassung wurden aufgrund der geführten Abstimmung mit dem LDA sowie der vertraglichen Sicherung im Erschließungsvertrag redaktionell angepasst. Weitere Berücksichtigung auf der Ebene des Planvollzuges.</p>

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) vom 22.12.2017	Landwirtschaft und Bodenordnung	Wird teilweise berücksichtigt. Änderungen am Planentwurf und seiner Begründung sind nicht erforderlich. Hinsichtlich des Hinweises, dass die Umsiedlung von Waldameisen ohne Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt, wird die Begründung entsprechend fortgeschrieben. Zudem erfolgt die Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag. An der CEF-Maßnahme (Blaufügelige Ödlandschrecke) wird festgehalten, es erfolgt keine Änderung in der Planfassung und Begründung.
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 11.12.2017	Geologie und Bergwesen	Keine Berücksichtigung. Änderungen oder Ergänzungen am Planentwurf und der Begründung sind nicht erforderlich.
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 13.12.2017	Vermessung und Katasterwesen	Wird berücksichtigt. Der Hinweise auf die im Plangebiet vorhandenen Grenzmarken, Flurstücksnummern, Quellenangaben werden in der Planzeichnung berücksichtigt.
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt vom 13.12.2017	Verbraucherschutz	Keine Berücksichtigung. Änderungen oder Ergänzungen am Planentwurf und der Begründung sind nicht erforderlich.
Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 04.12.2017	Raumordnung Regionalplanung	Wird teilweise berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen an der Planfassung nicht erforderlich. Das Kapitel 5.1.2 in der Planbegründung wird angepasst. Zur Thematik Hochwasserschutz erfolgt keine Anpassung der Planbegründung
Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.12.2017	Telekommunikation	Berücksichtigung auf der Ebene des Planvollzuges. Änderungen oder Ergänzungen am Planentwurf und der Begründung sind nicht erforderlich, da Berücksichtigung auf Ebene des Planvollzuges (Erschließungsvertrag).
GDMcom mbH	Ver- und Entsorgung / überörtliche Leitungen	Keine Berücksichtigung. Änderungen oder Ergänzungen am Planentwurf und der Begründung sind nicht erforderlich.
Unterhaltungsverband Taube-Landgraben	Gewässerschutz (ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswasser)	Wird berücksichtigt. Die Hinweise zur Einhaltung der Forderungen der Unteren Wasserbehörde wurden berücksichtigt. Die Entwässerungskonzeption wurde mit der Behörde abgestimmt.

Von den städtischen Fachämtern haben vier keine Stellungnahme abgegeben, weshalb davon ausgegangen wird, dass die Bauleitplanung keine Auswirkungen auf deren Belange haben wird. Weitere sieben Fachämter haben Stellungnahmen ohne Einwendungen / Bedenken / Hinweise abgegeben. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die zu vertretenden Belange dieser Fachämter nicht berührt werden.

Aus den Stellungnahmen der verbleibenden Fachämter der Stadt Dessau-Roßlau ergaben sich ebenfalls eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme und Ergänzung in die Begründung. Einzelheiten hierzu sind der nachfolgenden Tabelle zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen.

<b>TÖB</b>	<b>Hinweis / Belang</b>	<b>Umgang im Aufstellungs- (Beteiligungs-) verfahren zum Bebauungsplan</b>
Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung (Amt 32) vom 27.12.2017	Verkehr und Verkehrssicherheit	Keine Berücksichtigung Die Planung ist mit den Erfordernissen des Verkehrs und Verkehrssicherheit vereinbar.
Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst (Amt 37) vom 30.11.2017	Vorsorgender Brandschutz und Sicherheit der Wohnbevölkerung	Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene des Planvollzuges
Eigenbetrieb Stadtpflege vom 04.01.2018	Grünpflege öffentlicher Bereiche	Wird berücksichtigt. In der Festsetzung 7.2 erfolgt eine Klarstellung, dass es sich um eine Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung handelt.
Untere Denkmalschutzbehörde vom 18.12.2017	Denkmalpflege und Archäologie	Wird berücksichtigt. Zum Thema der archäologische Kulturdenkmale werden die Kapitel B 5.2, C 8.17.1, D 13.8, F 3.7 sowie F 4.1.7 redaktionell ergänzt. Ebenso wird der Hinweis „1. Denkmalschutz“ auf der Planzeichnung redaktionell angepasst. Berücksichtigung insgesamt auch auf der Ebene des Planvollzuges (Erschließungsvertrag)
Amt 61 – Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste Abt. Stadtentwicklung (SG Freiraum- und Grünplanung) vom 12.01.2018	Interessen der Kinder und Jugendliche / Gemeindehaushalt	Wird berücksichtigt. Die Begründung wurde im Kapitel 17 um die Thematiken der Kostenbeteiligung und der Bedarfsabdeckung (Spielplatz) für das geplante Wohngebiet ergänzt.

<p>Amt 61 – Abteilung Geodienste vom 12.01.2018</p>	<p>PlanZV, Vermessungs- und Katasterwesen</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der Satzungsplan wurde entsprechend geändert. Auf den in Pkt. 4 der Stellungnahme genannten Hinweis zur Darstellung der Topographie wird aufgrund der Erschließungsplanung verzichtet.</p>
<p>Amt 80 – Amt für Wirtschaftsförderung vom 05.12.2017</p>	<p>Grundstücksangelegenheiten und Erschließung</p>	<p>Eine Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene des Planvollzuges. Änderungen an der Planzeichnung und Begründung sind nicht erforderlich.</p>
<p>Amt 83 – Amt für Umwelt und Naturschutz vom 10.01.2018</p>	<p>Bodenschutz  Entsorgung Niederschlagswasser  Natur- und Artenschutz          Immissionsschutz</p>	<p>Wurde bereits berücksichtigt. Zur Thematik des Bodenschutzes wurde in der Begründung eingegangen. Änderungen an Planzeichnung und Begründung sind nicht erforderlich. Wird berücksichtigt. Es erfolgen redaktionelle Anpassungen des Wortlautes zur Thematik des Anschlusses an das vorhandene Trennsystem. Wird berücksichtigt. Zum Thema Feldlerche Ameisenstaat erfolgt eine Klarstellung des Wortlautes in der Textl. Festsetzung 5.2.2 und 5.2.3, im Kapitel 8.13 der Begründung und in den Maßnahmeblättern V2 und V7 im Umweltbericht. Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung auf der Ebene des Planvollzuges (Regelungen im Städtebaulichen Vertrag über die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation...). Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde erfolgte die Zustimmung zum Entwurf. Änderungen an der Planzeichnung und Begründung sind nicht erforderlich.</p>
<p>Amt 66 – Tiefbauamt vom 22.01.2018</p>	<p>Erschließung          Entwässerung</p>	<p>Wird berücksichtigt. Das Kapitel 7.2 wurde zur Thematik der maßgeblich freizugebenden Ausführungsplanung ergänzt. Änderungen an der Planzeichnung sind nicht erforderlich. Die Hinweise zur Parzellierung und von der Prüfbehörde sind auf Ebene des Planvollzuges zu berücksichtigen. Wird berücksichtigt.</p>

## **F. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **1. VORHABENSBSCHREIBUNG**

#### **1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANES**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadtgrenzen der Stadt Dessau-Roßlau, im Stadtteil Kochstedt. Im Norden grenzen der Theodor-Storm-Weg und die Gebrüder Grimm-Straße an das Plangebiet. Im Westen stellt die Wilhelm Busch-Straße und im Süden der Hans-Sachs-Weg die Begrenzung dar. Im Osten befindet sich das Gelände der Grundschule Kochstedt.

Mit dem B-Plan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern planerisch ermöglicht werden.

Das bisher unbebaute Areal befindet sich inmitten von Ein- und Zweifamilienhäusern der Hirtenhausiedlung. Eine bereits begonnene Entwicklung der Hirtenhausiedlung soll somit seinen Abschluss finden. Das Vorhaben dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau für den Bereich Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.

Bauplanerisch werden mit dem B-Plan die Voraussetzungen geschaffen, das Gebiet erschließen zu können.

Mit dieser Planung soll eine städtebauliche Ordnung des Gebietes erzielt werden, indem bisher nicht überplante Bereiche, die keiner Nutzung unterliegen, überplant werden. Dem Bedarf an Grundstücken zwecks Eigenheimbebauung soll Rechnung getragen werden.

#### **1.2 FESTSETZUNGEN DES PLANES / BEDARF AN GRUND UND BODEN**

Die Größe des B-Plan-Gebietes beträgt ca. 5,5 ha.

Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet planerisch festgesetzt werden. Erschlossen werden die Bauflächen durch ein neues Verkehrssystem. PKW-Stellflächen und Grünflächen ergänzen die Planung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Es werden zwei Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet = WA) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei beiden WA 0,30. Diese darf durch Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden.

Die Oberkante der Gebäude wird auf 9,8 m von der Straßenoberkante begrenzt werden.

Für das WA II (an der ostgrenze des Geltungsbereiches gelegen, sind nur eingeschossige Bauwerke zugelassen, die eine Traufhöhe von 3,60 m und eine Firsthöhe von 6,00 m erreichen dürfen. Die ist aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig.

Es sind nur einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die Erschließung erfolgt zunächst über bestehende Straßen, so Wilhelm-Busch-Straße, Theodor-Storm-Weg, Gebrüder Grimm-Straße und Hans-Sachs-Weg. Des Weiteren sollen verkehrsberuhigte Straßen die Erschließung ergänzen. Ein zusätzlicher Fußgängerbereich wird im Osten geplant.

### **1.3 VORHABENSALTERNATIVEN**

Vorhabensalternativen bestehen nicht. Das Planungsgebiet sollte bereits seit längerem entwickelt werden. Im FNP der Stadt Dessau ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **1.4 UNTERSUCHUNGSRAHMEN**

Das **Untersuchungsgebiet** (UG) lässt sich wie folgt beschreiben:

Da sich das Plangebiet innerhalb des Ortsbereiches von Kochstedt befindet, sind Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus nicht zu erwarten. Erweitert wird der Untersuchungsbereich der Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch auf die umliegende Bebauung.

Der **Untersuchungsumfang** berücksichtigt die Einflüsse des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Folgende Schutzgüter werden betrachtet:

#### **Schutzgut Menschen:**

- menschliche Gesundheit: Bewertung möglicher Einwirkungen von Immissionen (Lärm etc.)
- Erholungseignung und Erlebnisfunktion: Erholungsverhalten der Anwohner

#### **Abiotische Schutzgüter:**

- Fläche: Angaben zur Flächeninanspruchnahme
- Boden: Bodenformen, Bodenfunktionen und Altlasten
- Wasser: Oberflächengewässer und Grundwasser
- Klima, Luft: Mikroklima, Beitrag zum Klimawandel

#### **Biotische Schutzgüter:**

- Pflanzen/biologische Vielfalt: Biotoptypen durch Erfassung / Ortsbegehung; Darstellung geschützter Biotope,
  - Tiere: Erfassung von Vögeln, Zauneidechse, Zufallsbeobachtungen anderer Tiergruppen, (Zeitraum März – August), Potenzialeinschätzung nach vorliegender Biotopkartierung
-

**Landschaft:**

- Schönheit, Eigenart und Vielfalt des Landschaftsbildes, landschaftliche Erholungseignung, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung der Landschaft im 500 m Radius um die B-Plan Fläche

**Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

- Kulturgüter und Bodendenkmale

**Fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte:**

- naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete u.a.

## **2. RAUMBEDEUTSAME VORGABEN UND ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

### **2.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der **Landesentwicklungsplan** 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010, gültig seit 12.03.2011) stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Er gibt als mittelfristige Vorgabe den Rahmen für die Fachplanungen vor. Es sind Ziele festgelegt, die für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt eine hohe Priorität aufweisen.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird als Oberzentrum ausgewiesen. Vorrangig sind Oberzentren als Standorte der Wohn- und Wirtschaftsentwicklung zu sehen und entsprechend zu entwickeln. Insofern entspricht die Planung von Wohnstandorten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** (REP ABW) wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aufgestellt. Er wurde im Jahr 2006 beschlossen und rechtswirksam. Derzeitig wird der REP ABW mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ neu aufgestellt und der 1. Entwurf wurde am 27.05.2016 von der Regionalversammlung gebilligt. Zurzeit erfolgt die öffentliche Auslegung.

Der REP orientiert sich als Raumordnungsinstrument des Landes Sachsen-Anhalt an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung. Die Stadt Dessau-Roßlau wird auch hier als Oberzentrum ausgewiesen. Ziel der Regionalplanung ist es außerdem, die Ausweitung von Siedlungsachsen zu verhindern und eine Verdichtung die Siedlungsentwicklung in zentralen Orten vorzunehmen. Dementsprechend werden durch das Vorhaben die raumordnerische Grundsätze und Ziele berücksichtigt.

---

Der **Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“** (STP DV, gültig seit 26.07.2014) bestätigt die Zuordnung im LEP.

Der **Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“** (STP Wind II. vom 27.05.2016) ist noch nicht rechtskräftig. Eine Ausweisung im Bereich des B-Plans ist nicht enthalten.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Dessau-Roßlau weist im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 224 Wohnbauflächen aus. Er ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau am 26.06.2004 wirksam geworden.

Somit stehen dem Vorhaben keine raumordnerischen und bauleitplanerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

## **2.2 VORGABEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG**

Für die Stadt Dessau liegt ein Landschaftsplan (LP) vor, der Ziele und Grundsätze von Natur- und Landschaftsschutz darstellt (LPR 2002). Insbesondere mit der Stellung des LP in Bezug auf den Prozess der Abwägung gem. BauGB sind hier die Belange von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet. Die Karte 19 stellt Ziele und Maßnahmen dar, die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind. Für den Vorort Kochstedt und speziell für den Bereich Hirtenhausiedlung werden folgende Maßnahmen formuliert:



- 
vorrangig zu entwickelnde Grünverbindungen als wichtige Elemente des Freiraumsystems
- 
Erhaltung öffentlicher und privater Grünflächen als Bestandteil der charakteristischen Grün- und Siedlungsstruktur
- 
Entwicklung harmonischer , landschaftstypischer Ortsränder
- 
Begrenzung der Siedlungsentwicklung zur Vermeidung von Siedlungsbändern
- 
Allgemeine Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange gem. § 1 abs. 5 BauGB (Wohnbauflächen)

**Abbildung 1 (Teil Umweltbericht) Ausschnitt aus der Karte 19 (LP Dessau 2002)**

Die Planung der Entwicklung der Hirtenhaussiedlung wird im LP bereits berücksichtigt. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird die Entwicklung von Grünverbindungen zu den angrenzenden Ackerflächen der Taubeniederung und die Gestaltung eines harmonischen Übergangs von der Siedlung in die freie Landschaft als wesentlich betrachtet.

Eine Fortschreibung des LP erfolgte 2014 (LPR 2014), insbesondere in Bezug auf die Zusammenführung landschaftsplanerischer Inhalte der durch Eingemeindungen gewachsenen Stadt. Das B-Plangebiet gehört gem. der neu erstellten Landschaftsgliederung zum Siedlungsbereich.

### **3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES**

#### **3.1 SCHUTZGUT MENSCHEN**

Das B-Plangebiet wird von Wohnbauflächen in Einzelhausbauweise umgeben. So bestehen Eigenheimbebauungen als Einzel- oder Reihenhäuser entlang der Wilhelm-Busch-Straße, Joseph-von-Eichendorf-Weg, Winklerstraße und auch an der nördlichen Lichtenauer Straße.

Südlich befinden sich am Hans-Sachs-Weg Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Im Osten befindet sich die Grundschule Kochstedt (Winklerstraße) mit großzügigen Frei- und Grünflächen.

Hauptverkehrswege tangieren das Gebiet nicht. Im Süden stellt die Lichtenauer Straße die Ortsverbindung zwischen Dessau-Kochstedt und Dessau-Mosigkau her. Die übrigen Straßen in der Hirtenhausiedlung werden überwiegend durch Individualverkehr der Anwohner genutzt.

Das B-Plangebiet selbst wird durch Anwohner begangen, so dass Trampelpfade über das Gelände führen. Insgesamt ist das Wohnumfeld als ruhig und kleinstädtisch zu beschreiben. Die Bedürfnisse der Bevölkerung hinsichtlich technischer und sozialer Infrastruktur können im Ortsteil und innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau sehr gut befriedigt werden. Angrenzende Grünstrukturen stellen wichtige Ausgleichsflächen (Frischluftversorgung, Kurzeiterholung) dar.

Zusammenfassend ist das Wohnumfeld als sehr gut zu bewerten.

In Bezug auf Gesundheit und Wohlergehen der Menschen ist festzustellen, dass Belastungen durch Schadstoffimmissionen nicht vorhanden sind. Das Gebiet befindet sich weder in der Nähe von emittierenden Betrieben noch an Hauptverkehrsachsen, die als Quellen in Betracht zu ziehen wären. Lärmquellen sind ebenfalls nicht vorhanden. Als einzige Lärmquelle kommt die Grundschule Kochstedt in Betracht, die tagsüber episodisch erhöhte Lärmpegel verursachen könnte.

Die Erholungseignung des B-Plangebietes selbst ist als gering zu bewerten. Die Fläche wird von Hundebesitzern frequentiert, Radfahrer oder Fußgänger queren das Gebiet, um Verkaufseinrichtungen zu erreichen. Über die Hirtenhausiedlung hinaus besitzt das Gebiet für die Naherholung keine Bedeutung.

Angrenzend befinden sich mit der Mosigkauer Heide und auch der Taubeniederung attraktive Naherholungsbereiche, die auch von der Hirtenhausiedlung aus genutzt werden können

Einer speziellen Flächennutzung unterliegt das B-Plangebiet nicht.

Zusammenfassend ist zu bewerten, dass das Wohnumfeld eine sehr hohe Bewertung besitzt und die menschliche Gesundheit nicht durch bestehende Immissionen negativ beeinflusst wird. Für die Erholungseignung besitzt das Gebiet eine untergeordnete Bedeutung.

---

## 3.2 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT

### 3.2.1 PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT

#### Beschreibung

Für die Fläche des B-Plans wurde eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt. Die Karte 1 stellt die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen graphisch dar.

#### URA – Ruderalflur von ausdauernden Arten

Der größte Flächenanteil des Gebietes wird von einer Ruderalflur von ausdauernden Arten gebildet. Kennzeichnenden Pflanzenarten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kompasslattich (*Lactuca serriola*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Löwenzahn (*Traxacum officinale*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*). In Teilbereichen sind nitrophile Ruderalbestände stärker entwickelt. So kommen hier u.a. Brennnessel (*Urtica dioica*), Trespe (*Bromus spec.*), Gewöhnliche Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Goldrute (*Solidago canadensis*) vor.

Die Ruderalfluren werden regelmäßig drei- bis viermal jährlich gemäht, so dass eine Blütenentwicklung gestört wird. Die Flächen weisen zudem abschnittsweise Vermüllungen auf. Kleine Teilflächen sind ohne Vegetation. Ob dies aufgrund verdichteter Böden oder aufgrund von Betonresten im Untergrund begründet ist, kann nicht festgestellt werden. Insgesamt sind die Vegetationsbestände als anthropogen überprägt zu betrachten.



Abbildung 2 (Teil Umweltbericht) Blick über die Ruderalfluren des Gebietes (Frühjahr)



**Abbildung 3 (Teil Umweltbericht) Ruderalflur (Sommer)**

HYB – Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)

Auf einer Aufschüttung im Bereich des Theodor-Sturm-Wegs befinden sich Dorngebüsche, die durch Sukzession hervorgegangen sind. Kennzeichnend sind Brombeere (*Rubus spec.*). Die krautige Vegetation wird von Brennnessel und Land-reitgras dominiert.

---



**Abbildung 4 (Teil Umweltbericht) Aufschüttung mit Brombeergebüsch (rechts im Bild)**

**HRB – Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten**

Im Nordosten des Gebietes befindet sich entlang der Grundstücksgrenze (außerhalb des Geltungsbereichs) eine Baumreihe aus überwiegend heimischen Baumarten. Es sind insgesamt 9 Bäume jungen und mittleren Alters. Von Nord nach Süd handelt es sich um folgende Arten:

- Winter-Linde,
- Berg-Ahorn,
- Berg-Ahorn,
- Gemeine Esche,
- Berg-Ahorn,
- Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*)
- Winter-Linde.



**Abbildung 5 (Teil Umweltbericht) Baumreihe an der nordöstlichen B-Plangrenze**

HEX - Einzelbaum

Südlich stehen am Hans-Sachs-Weg zwischen den Parkbuchten Einzelbäume. Dabei handelt es sich um Berg-Ahorn und Gemeine Esche.

---



**Abbildung 6 (Teil Umweltbericht) Einzelbäume am Hans-Sachs-Weg**

VWA – Unbefestigter Weg

Quer über die Vorhabensfläche verläuft ein Trampelpfad der zwischen der Gebrüder-Grimm-Straße und dem Einkaufszentrum am Hans-Sachs-Weg vermittelt. Der Weg wird von Radfahrern und Fußgängern genutzt. Seitlich am Weg befindet sich Trittrasen.

VWB – Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen)

Der Bereich der Gebrüder-Grimm-Straße im Geltungsbereich des B-Plans stellt einen unbefestigten Weg/Straße dar.



**Abbildung 7 (Teil Umweltbericht) Unbefestigter Weg**



**Abbildung 8 (Teil Umweltbericht) Befestigter Weg (Gebrüder-Grimm-Straße)**

---

VSB – Ein- bis zweispurige Straße

Das B-Plangebiet begrenzen vollversiegelte Straßen, so die Wilhelm-Busch-Straße und der Theodor-Storm-Weg.

BEY – Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

Im Gebiet kommen als versiegelte Flächen die Stromversorgungshäuschen (Trafostationen) im Zentrum der B-Planfläche und an der Joseph-von-Eichendorf-Straße vor. Zudem wird die Containerstellfläche an der Joseph-von-Eichendorf-Straße als versiegelte Fläche dargestellt.

Bewertung

In der nachfolgenden Tabelle sind alle beschriebenen Biototypen aufgelistet und hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung bewertet. Als Bewertungskriterien wurden die Naturnähe, die Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten, die Einstufung als geschützter Biotop gemäß §30 BNatSchG, die landschaftsgliedernden Auswirkungen sowie die Strukturvielfalt herangezogen. Die Bewertung wurde in drei Stufen (hoch – mittel – gering) vorgenommen.

Haupt-Code	Bezeichnung Biotop- und Nutzungstyp	Naturschutzfachliche Bewertung
<b>Offenland</b>		
URA	Ruderalflur mit ausdauernden Arten	mittel – gering
URA mG	Ruderalflur mit Gehölzen	mittel – gering
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	mittel
<b>Siedlungsbiotope/ Bebauung</b>		
VWA	unbefestigter Weg	gering
VWB	Befestigter Weg	gering
VSB	Ein- bis zweispurige Straßen	gering
BEY	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	gering

**Tabelle 1 (Teil Umweltbericht) Naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen**

Aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigung ist der Ruderalflur nur eine mittlere bis geringe naturschutzfachliche Bewertung zuzuordnen. Hinsichtlich der Naturnähe besitzt die Ruderalflur eine geringe Bedeutung, für heimische Tierarten ist die Bedeutung ebenfalls gering. Für Vorkommen von ruderalen Pflanzenarten ist durchaus eine mittlere Bedeutung beizumessen, da die Pflanzenarten auf anthropogene Störungen nur wenig reagieren. Negativ wirkt auf jeden Fall die häufige Mahd.

Der Ruderalflur mit Gehölzen am Joseph-von-Eichendorf-Weg erreichen zwar Gehölze z.T. mittlere Bewertungen für Vögel im Siedlungsbereich, einschränkend wirken aber die intensive Nutzung (Sport, Parkplatz). Die Dominanz von Reitgras erzeugt auch für vorkommende Pflanzenarten eine geringe naturschutzfachliche Bewertung.

Die versiegelten und teilversiegelten Flächen besitzen naturschutzfachlich nur eine geringe Bedeutung.

### 3.2.2 TIERE

#### 3.2.2.1 AVIFAUNA

##### Beschreibung

Im B-Plangebiet wurden alle Brutvogelarten nach der Methode der Revierkartierung entsprechend den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (SÜDBECK et al. 2005) kartiert. Darüber hinaus wurden Nahrungsgäste an Vögeln erfasst.

Für die Erfassung der Brutvögel erfolgten insgesamt 4 Kontrollgänge (20.04., 03.05., 09.05. und 16.05.2017).

Die Kartierungsgänge erfolgten in den Zeiten mit der höchsten Gesangsaktivität (Morgenstunden und vormittags). Kartierungsgänge wurden nur bei günstiger Witterung (kein bis wenig Wind, keine Niederschläge, gute Sicht) durchgeführt.

Neben den Brutvögeln wurden auch Nahrungsgäste und überfliegende Vögel erfasst.

Im Untersuchungsgebiet (UG) brüteten im Erfassungsjahr 2017 folgende Vogelarten: Feldlerche, Amsel, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke.

Deutscher Artnamen	Rote Liste LSA (DORNBUSCH et al. 2004)	VS-RL	Brutpaare	Bemerkungen
Klappergrasmücke			3	
Dorngrasmücke			1	
Feldlerche	V		2	
Amsel			2	
Buchfink			1	

Rote Liste Sachsen-Anhalt (LSA)

V Vorwarnliste

X Art in Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie geführt (im UG keine Art)

**Tabelle 2 (Teil Umweltbericht) Brutvogelarten des Untersuchungsgebietes**

Auf der großen Freifläche brüteten zwei Brutpaare der Feldlerche. Dorn- und Klappergrasmücke kamen am aufgeschütteten Hügel im Nordwesten des Gebietes vor, der mit Brombeergebüsch umwachsen ist. Klappergrasmücken wurde auch im Bereich der Grundschule und an der südlichen Grenze des UG festgestellt. Ein Brutpaar der Amsel wurde im Bereich der Grünfläche am Joseph-von-Eichendorf-Weg festgestellt, ein weiteres im Bereich der Gehölze an der Grundschule. Der Buchfink brütete ebenfalls am südlichen Rand des Gebietes.

Als Nahrungsgäste wurden folgende Arten im Gebiet beobachtet:

- Jagdfasan,
- Aaskrähne,
- Haussperling.

### **Bewertung**

Mit insgesamt fünf Brutvogelarten ist das UG als brutvogelarm einzuschätzen. Zudem kommen die Arten nur in geringer Dichte vor. Ursachen hierfür sind die geringe Größe und die Biotopenausstattung des Untersuchungsgebietes.

Einzig wertgebende Brutvogelart des UG ist die Feldlerche. Sie ist in Sachsen-Anhalt auf der Vorwarnliste zu finden. Gemäß der bundesdeutsche Rot-Liste gilt sie als bestandsgefährdet (Kategorie 3 der Roten Liste).

Für Nahrungsgäste besitzt das Gebiet ebenfalls eine untergeordnete Bedeutung. Es wurden lediglich 3 Arten mit wenigen Individuenzahlen beobachtet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planungsgebiet für die Avifauna eine geringe Bedeutung besitzt.

### **3.2.2.2 ZAUNEIDECHSE**

#### **Beschreibung**

Die Erfassungen fanden an 4 Terminen zwischen Mitte April und Ende Mai statt (20.04., 03.05., 09.05. und 16.05.2017). Bei den Begehungen wurden die Planfläche über mehrere Stunden wiederholt langsam abgelaufen und nach Reptilien abgesucht. Angrenzende Wege/Straßen wurden zudem nach möglichen überfahrenen Reptilien abgesucht.

Bei keinem der Erfassungstermine konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden. Unentdeckte Vorkommen sehr kleiner Populationen von einzelnen Tieren können nicht völlig ausgeschlossen werden, scheinen aber aufgrund der nachfolgend aufgeführten Gründe relativ unwahrscheinlich.

Potenzielle Lebensräume von Zauneidechsen stellen theoretisch die Ruderalfluren dar. Als Gründe, warum hier dennoch keine Eidechsen nachgewiesen wurden, kommen vor allem folgende Faktoren in Betracht:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines besiedelten und von Straßen/Wegen zerschnittenen Bereiches von Kochstedt. In der Umgebung des B-Plangebietes kommen keine für Zauneidechsen geeigneten Habitate vor, da die Siedlungsgärten intensiv genutzt werden. Des Weiteren handelt es sich um vergleichsweise intensiv gepflegte Siedlungs-Biotope wie Sportanlagen und öffentliche Grünflächen, die eher nicht als typische Zauneidechsen-Lebensräume gelten. Es gibt wahrscheinlich keine bedeutenderen Zauneidechsen-Vorkommen in der Nähe, von denen aus eine Besiedlung des eigentlichen Geltungsbereiches hätte erfolgen können.

Auf der Fläche selber negativ zu bewerten ist vor allem die auch im Rahmen der Kartierung festgestellte sehr hohe Begängnis. Diese stellt sicherlich einen nicht unerheblichen Störungsfaktor für potenzielle Zauneidechsen-Populationen dar. So wurden wiederholt Leute mit frei laufenden Hunden beobachtet. Es ist auch anzunehmen, dass sich nicht selten Katzen auf den Flächen bewegen, die sehr gut in der Lage sind, Eidechsen erfolgreich nachzustellen.

Im Kartier- und Bewertungsschlüssel (KBS) für die Anhang IV-Art Zauneidechse (RANA 2009), werden geringe Entfernungen (< 500 m) zu menschlichen Siedlungen, starke Bedrohungen durch frei laufende Haustiere, insbesondere Katzen sowie angrenzende, stark frequentierte Fahrwege jeweils als starke Beeinträchtigungen für Zauneidechsen-Vorkommen eingestuft.

Prinzipiell können sich innerhalb von Siedlungsbereichen durchaus geeignete Lebensräume für Zauneidechsen bieten (Der Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Sachsen-Anhalts (MEYER et al. 2004) zeigt für den Bereich Dessau zahlreiche Vorkommenspunkte). Dabei handelt es sich aber meist um nicht oder wenig genutzte bzw. schwer zugängliche Sonderflächen wie Brachen, Müll- und Schuttplätze, Bahndämme oder ähnliche Biotope.

### **Bewertung**

Das B-Plangebiet besitzt für die Zauneidechse eine untergeordnete Bedeutung.

### **3.2.2.3 SONSTIGE RELEVANTE TIERARTEN**

Das Gebiet kann potenziell als Nahrungsgebiet für Fledermäuse fungieren. Fledermäuse suchen auch im urbanen Bereich nach Nahrung. So sind sie regelmäßig auch in Einfamilienhaussiedlungen jagend zu beobachten. Eine besondere Bedeutung ist dem Gebiet als Nahrungsflächen für Fledermäuse nicht beizumessen.

Amphibien sind im Gebiet aufgrund fehlender aquatischer Lebensräume nicht zu erwarten. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Amphibien.

---

Hinsichtlich des Vorkommens weiterer Tierarten im Gebiet dienten die Termine der faunistischen Erfassungen. Des Weiteren wurde ein zusätzlicher Termin im August (08.08.2017, 10-12 Uhr, sonnig, geringer Wind, 25°C) zur Sichtung von Vorkommen relevanter Insekten vorgenommen. Artenschutzrechtlich relevante Schmetterlinge kommen im Plangebiet nicht vor. Es fehlen Wirtspflanzen (Nachtkerzenbestände) oder Habitate (sonstige Nahrungspflanzen). Die regelmäßige intensive Mahd der Flächen bedingt ein eingeschränktes Blütenangebot, so dass Nahrungsflächen wenig vorhanden sind.

Auf den randlichen Flächen des befestigten Weges (geschotterter und verdichteter Weg) sind Vorkommen der Blauflügligen Ödlandschrecke nachgewiesen worden. Auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> wurden mind. 20 Individuen nachgewiesen. Die Art kommt nur auf vegetationsfreien bzw. vegetationsarmen Flächen vor, größere Hindernisse (Ruderalfluren) kann sie nicht laufend überwinden. Es ist davon auszugehen, dass die Art auf den Flächen reproduziert, da der Weg bereits seit einigen Jahren existiert. Ihre Eier legt die Blauflügligen Ödlandschrecke in den Boden ab. Die Art ist nach BArtSchV besonders geschützt.



Abbildung 9 (Teil Umweltbericht) Lebensraum der Blauflügligen Ödlandschrecke



Abbildung 10 (Teil Umweltbericht) Nachweise der Blauflügeligen Ödlandschrecke

---



Abbildung 11 (Teil Umweltbericht) Habitatabgrenzung

Im Rahmen der Erfassungen wurde ein Nest der Roten Waldameise im östlichen Bereich des UG vorgefunden.



**Abbildung 12 (Teil Umweltbericht) Nest der Roten Waldameise**

Artenschutzrechtlich ist das Vorkommen der Roten Waldameise im UG besonders zu berücksichtigen. Erstaunlich ist, dass keine Gehölze im direkten Umkreis vorhanden sind.



**Abbildung 13 (Teil Umweltbericht) Standort des Nestes der Roten Waldameise**

---

### **3.3. SCHUTZGUT BODEN**

#### **Beschreibung**

Geologisch betrachtet gehört das Planungsgebiet zur pleistozänen Hochfläche der Mosigkauer Heide. Nördlich befindet sich die Niederterrasse, die den Übergang zur Taubeniederung (Urstromtal) herstellt. Natürlicherweise sind es schwach lehmige Sande mit sandigem Untergrund, die die Grundmoräne des Planungsgebietes prägen.

Dementsprechend ist unter natürlichen Bedingungen die Bodenformengesellschaft der Braunerde aus periglaziärem Sand beherrschend. Randlich in Richtung Westen treten Braunerde-Fahlerde aus periglaziärem Lehmsand über Geschiebelehm hinzu.

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen erstellt (R. PORSCHE GEOCONSULT, Juli 2017). Es wird beschrieben, dass der Übergang zum Urstromtal der Elbe nördlich der Wilhelm-Busch-Straße erfolgt. Demnach reichen die Schmelzwassersande (Niederterrasse) in das Untersuchungsgebiet hinein. Die Mächtigkeit der Schmelzwassersande ist durch die Strukturierung der Geschiebemergelplatte (Grundmoräne) sehr heterogen, so dass beide Bodenformengesellschaften unter natürlichen Bedingungen im Gebiet zu erwarten sind.

An einigen Stellen sind oberflächennah Bodenbereiche sichtbar, die eine anthropogene Überprägung der Fläche vermuten lassen. Im Baugrundgutachten (R. PORSCHE GEOCONSULT, 21. Juli 2017) wurden die Bodenbedingungen konkret untersucht und es wurde eine nahezu flächendeckend verbreitete, anthropogene Auffüllung bestehend aus unterschiedlichem Material (auch Ziegel- und Betonreste) über den Schmelzwassersanden festgestellt. Diese Auffüllungen erreichen eine Mächtigkeit von ca. 40 cm (0,3-0,7 m u. GOK).

Damit ist festzustellen, dass im Plangebiet natürlich gewachsene Böden anthropogen gestört wurden. Unter einem ca. 30 cm mächtigem gering humosen Oberboden (schluffig, sandig) kommen bis ca. 70 cm unter GOK Auffüllungen vor, die unterschiedliche Substrattypen aufweisen. Erst darunter kommen Schmelzwassersande- und Kiese vor, die jedoch für die Bodenbildung relevant sind. Der Geschiebemergel tritt erst in Tiefen von mehr als 5 m auf.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.



**Abbildung 14 (Teil Umweltbericht) Blick auf Offenboden mit deutlich erkennbarem anthropogenem Material**

### **Bewertung**

Zur Bewertung der Böden wurden methodische Verfahrensweisen des LAU (2013) gemäß § 2 (2) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) übernommen. Danach werden die Böden hinsichtlich folgender Bodenfunktionen bewertet:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Siedlung, Erholung, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Nach LAU (2013) werden für die Bewertung von Siedlungsböden folgende Kriterien zur Bewertung herangezogen:

- Nutzungsform,
- Naturnähe,
- Retentionsvermögen für Niederschläge.

Hinsichtlich der Nutzungsform ist festzustellen, dass die Böden wenig anspruchsvolle Vegetation tragen (Sukzessionsfläche) und nicht zur Nahrungsmittelproduktion und/oder zur naturbe-

---

zogenen Erholung dienen. Sie sind für die Klimafunktion wichtig. Die Böden besitzen dementsprechend eine mittlere Bewertungsstufe.

Die Naturnähe der Böden ist als mittel zu bewerten. Hinsichtlich der Hemerobie gehören die Böden des Plangebietes zu den euhermeroben Böden, die durch veränderte Bodenstruktur und Ruderalfluren gekennzeichnet sind.

Als Retentionsflächen für Niederschläge besitzt das Gebiet zwar aufgrund der Bodensubstrate hohe Bedeutung, dies wird jedoch durch das hoch anstehende Grundwasser relativiert, so dass auch hier insgesamt eine mittlere Bedeutung besteht.

Hinsichtlich der Eigenschaft als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte besitzen die Böden keine Bedeutung. Die natürlich gewachsenen Böden kommen in der Landschaftseinheit regelmäßig vor und sind regional als typisch, jedoch nicht als selten zu bezeichnen. Aufgrund der anthropogenen Überprägung der Standorte sind Böden mit natürlichem Horizontaufbau nicht zu erwarten. Eine Bedeutung als Archivfunktion ist nicht vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die **Böden** des Untersuchungsgebietes ökologisch **mittlere Wertigkeiten** besitzen.

### 3.4 SCHUTZGUT WASSER

#### Beschreibung

Oberflächengewässer sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Es befinden sich erst nördlich vom Betrachtungsgebiet Entwässerungsgräben (Graben H8), die zur Entwässerung des Gebietes dienen.

Das Gebiet befindet sich außerhalb der Risiko- und Gefahrengebiete für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200).

Das Grundwasser steht im Bereich der Mosigkauer Heide bei 5 – 10 m unter Flur an. Im Übergang zur Taubeniederung werden geringere Grundwasserflurabstände erreicht. Die Hydrogeologische Karte der DDR (HyKa) Blatt 1006-3/4 wird der Bereich mit Grundwasserflurabständen von < 5 m angegeben, wobei der Aufbau der Versickerungszone wechselnd ist.

Im Gutachten von R. PORSCHE GEOCONSULT (21. Juli 2017) werden mittlere Grundwasserverhältnisse von 1 – 2 m unter GOK (Geländeoberkante) angegeben. Lokal ist mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Das höchste Grundwasserniveau befindet sich bei 0,5 m GOK.

#### Bewertung

Für Oberflächengewässer besitzt das Gebiet keine Bedeutung.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände besitzt das Plangebiet für die Versickerung von Oberflächenwasser eine geringe Bedeutung.

Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird in der HyKa als relativ geschützt angegeben. Aufgrund der tatsächlich angetroffenen Grundwasserflurabstände ist davon auszugehen, dass eine Gefährdung des Grundwassers bei flächenhaft eindringenden Schadstoffen besteht.

### **3.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Für den Umweltbericht relevant ist das Mikroklima und die lufthygienische Situation des Gebietes. Gemäß Klimagutachten der Stadt Dessau (SPACETEC 1995) gehört der Vorort Kochstedt mit der Hirtenhausiedlung zu dem geringfügig überwärmten Peripheriebereich. Er wird gekennzeichnet durch geringfügig überhöhte Temperaturen, mäßig guter Abkühlungsrate in der Nacht und relativ gutem Luftaustausch. Bioklimatisch wird der Bereich als günstig bewertet.

Die lufthygienische Situation ist als positiv zu bewerten. In der Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen sich Kaltluft bilden kann. Die Taubeniederung stellt ein Kaltluftammelbecken dar. Bei vorherrschenden Winden aus westlicher Richtung ist von einer guten Durchlüftung des Ortsteiles auszugehen.

In der Umgebung sind Einfamilienhaussiedlungen vorhanden, die zum Teil einen größeren Bereich gärtnerisch nutzen. Diese Flächen haben ebenfalls mikroklimatisch ausgleichende Wirkung. Insbesondere Gebiete mit Einzelhausbebauung und größeren Grundstücken (z.B. Bereich zwischen Gebrüder-Grimm-Straße und Lehdenstraße, aber auch die Einzelhausbebauung an der Lichtenauer Straße sind positiv zu bewerten.

Die Lichtenauer Straße fungiert aufgrund der westlich gelegenen, angrenzenden Freiflächen als Frischluftschneise, so dass der Transport von Frischluft in das B-Plangebiet gegeben ist.

Die Offenfläche des B-Plangebietes stellt selbst ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, dass auf die angrenzende Bebauung zusätzlich für deutliche Abkühlung in der Nacht sorgt.

Insbesondere im Hinblick auf die Klimaerwärmung wirkt die Fläche mikroklimatisch ausgleichend und besitzt daher eine hohe Bedeutung.

### **3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

#### **Beschreibung**

Das Landschaftsbild des Gebietes wird zunächst von der Siedlungsstruktur charakterisiert. Die an das B-Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereich werden durch Einzelhaus- und Reihenhausbauung gekennzeichnet. Im Norden grenzt die Taubeniederung mit ihren landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im Westen befinden sich ebenfalls Freiflächen und auch gewerblich

---

genutzte Bereiche. Im Osten und Süden sind weitere Siedlungsbereiche Kochstedts vorzufinden.

Das B-Plangebiet ist überwiegend als Offenland zu beschreiben.

### **Bewertung**

Die besondere Eigenart des Gebietes stellt der Kleinsiedlungscharakter der Hirtenhaussiedlung dar. Einzelhausbebauungen und Reihenhäuser wechseln untereinander ab. Die Erschließungsstraßen werden meist von Vorgärten ästhetisch aufgewertet. Grünstrukturen tragen im Gebiet zur Vielfalt und Schönheit bei. Insgesamt wird der Siedlungsbereich mit mittlerer ästhetischer Wertigkeit belegt.

Angrenzend zum Siedlungsbereich werden Landschaften mit geringer und mittlerer ästhetischer Wertigkeit vorgefunden. Während die Landwirtschaftsflächen der Taubeniederung aufgrund fehlender vertikaler Landschaftselemente eine geringe Wertigkeit besitzen, zeichnet sich der westliche Bereich durch den Wechsel von Gehölzstrukturen und Offenländern aus und erreicht mittlere Wertigkeit.

Das B-Plangebiet selbst besitzt aufgrund fehlender Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine geringe ästhetische Wertigkeit. Die bestehenden Vermüllungen, die insbesondere bei geringwüchsiger Vegetation sichtbar werden, sind als optische Störfaktoren zu bewerten.

In der weiteren Umgebung befinden sich mit der Mosigkauer Heide Bereich mit hoher ästhetischer Wertigkeit.

### **3.7 SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Archäologische Kulturdenkmale kommen innerhalb des B-Plangebietes nicht vor. Sonstige Sachgüter sind für das Gebiet ebenfalls nicht relevant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 liegt innerhalb des mitteldeutschen Altsiedellandes, das aufgrund guter Böden in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen bereits durch die frühen bäuerlichen Kulturen besiedelt wurde. Im Bereich direkt westlich des Plangebietes sind mehrere archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA bekannt. Sie liegen in topographisch vergleichbarer Situation am Übergang von der Hochfläche der Mosigkauer Heide zu den tiefer gelegenen Elbauen des Urstromtals. Neben altsteinzeitlichen Einzelfunden ist eine Besiedlung des Areals bereits durch die frühen Ackerbauern und Viehzüchter der Jungsteinzeit belegt. Bronzezeitliche und eisenzeitliche Brandbestattungen weisen auf bisher nicht lokalisierte zugehörige Siedlungen hin. Hinzu treten mittelalterliche Siedlungsbelege.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und naturräumlicher Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten in vergleichbaren Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden (siehe hierzu auch Kapitel B 5.2).

### **3.8 FACHRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE UND –OBJEKTE**

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen und sonstigen Schutzgebiete. Im Gebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotop vor.

## **4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN**

### **4.1 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden ermittelt, indem Wirkungen des Vorhabens nach Ausbreitung und Intensität betrachtet werden. Dabei erfolgt eine 3-stufige Bewertung (gering, mittel, hoch)

Nach einer detaillierten Prüfung dieser Auswirkungen auf die einzelnen Landschaftspotenziale werden die Auswirkungen hinsichtlich der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit zusammenfassend dargestellt und einer Gewichtung unterzogen. Eine Übersicht über die auftretenden Konflikte vermittelt die Karte 2.

#### **4.1.1 SCHUTZGUT MENSCHEN**

**Baubedingt** werden Störungen infolge von Baustellenlärm und Bewegungen im Zuge der Berräumung und Bebauung der Fläche auftreten, die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnungsnutzung haben können. Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen sollen die Bauarbeiten tagsüber erfolgen. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauarbeiten sind die Beeinträchtigungen insgesamt als gering zu werten.

Darüber hinaus kann durch die Geräusche der Baumaschinen oder durch die Bautätigkeit selbst eine Lärmbelästigung auftreten. Diese ist ebenfalls zeitlich und auf die Tagzeiten begrenzt, so dass die Auswirkungen als gering zu bewerten sind. Baubedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Lärmimmissionen sind auch während der Bauzeiten einzuhalten.

**Anlagebedingt** werden Auswirkungen durch zu errichtenden neuen Gebäude entstehen. Aus einer bisherigen Offenlandfläche wird ein neues Wohngebiet mit neuen Erschließungsstraßen

---

entstehen. Das Wohnumfeld ändert sich durch die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaute Fläche nicht, da diese Bauweise der Umgebung entspricht. Städtebaulich wird fortgesetzt, was in der Umgebung bereits vorhanden ist. Die bisher städtebaulich ungeordnete Fläche wird einer Nutzung überführt, die eine klare Strukturierung aufweist und so eine städtebauliche Ordnung erfährt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes zu erwarten.

Hinsichtlich der Gesundheit und des Wohlergehens sind anlagebedingt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Erholungssituation allgemein wird durch die Bauflächenentwicklung ebenfalls kaum verringert. Eine Begehung und Befahrung des Gebietes weiterhin möglich sein.

**Betriebsbedingt** sind Veränderungen für das Schutzgut Menschen zu verzeichnen. Mit Nutzung der Wohnbauflächen leben nun deutlich mehr Menschen in der Hirtenhausiedlung.

Durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs entlang der neu gebauten Straßen werden die Geräuschbelastungen zunehmen. Aufgrund des ausschließlichen Individualverkehrs werden die Belastungen nicht höher sein, als in den angrenzenden Wohngebieten. Es ist davon auszugehen, dass die Richtwerte gem. TA Lärm eingehalten werden. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geplant. Das entspricht der umliegenden Art der baulichen Nutzung.

Mit der Verkehrsbelastung werden auch die Schadstoffimmissionen durch den PKW-Verkehr zunehmen. Eine Überschreitung von Grenzwerten gem. TA Luft hinsichtlich Staub oder Stickoxide ist aufgrund der nicht wesentlich erhöhten Verkehrslage im Vergleich zu umliegenden Siedlungsgebieten nicht zu rechnen.

## **4.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

### **4.1.2.1 SCHUTZGUT TIERE**

#### **Baubedingt**

Die Wahrscheinlichkeit von Störungen der Brutvogelarten hängt im Wesentlichen davon ab, ob die erforderlichen Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel erfolgen. Grundsätzlich ergeben sich Vermeidungen von Störungen mit Durchführung aller ersteinrichtenden und Flächen beanspruchenden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten. Das bedeutet, dass diese Arbeiten außerhalb der Brutzeiten generell keine baubedingten Beeinträchtigungen der Brutvögel hervorrufen. Bei Durchführung dieser Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten (im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) können somit baubedingte Wirkungen auf die Brutvögel des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Bauflächen befindet sich ein Nest der Roten Waldameise. Um eine Zerstörung des Nestes zu verhindern, ist die Umsetzung des Nestes an einen geeigneten Standort – eine

Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu vermeiden – durch eine entsprechende Fachkraft zu realisieren. Diese Maßnahme ist als Vermeidungsmaßnahme zwingend umzusetzen, Eingriffe können vermieden werden.

Eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) ist für die Blauflügelige Ödlandschrecke erforderlich. Die Habitate werden baubedingt beansprucht, so dass ein neues Ersatzhabitat im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden soll. Dazu bietet sich der geplante Zuwegungsbereich zu geplanten Regenrückhaltebecken an. Dort soll in gleicher Größe (1.200 m<sup>2</sup>) ein Lebensraum geschaffen werden (vgl. Kapitel 0 UB bzw. AFB Kap. 6.2). Nachdem die Flächen hergestellt und funktionstüchtig sind, sind die Heuschrecken im Juni/Juli dorthin umzusetzen. Diese Maßnahme sichert, dass keine Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Für weitere Tierarten besitzt das Gebiet keine bzw. eine untergeordnete Bedeutung, sodass keine baubedingten Auswirkungen oder Eingriffe zu erwarten sind.

**Anlagebedingt** ist durch die Überbauung der Fläche (Ruderalflur) mit einem Verlust von Habitatflächen für die Feldlerche auszugehen. Im Gebiet wurden 2 Brutpaare der Art festgestellt. Die Eingriffe sind ausgleichbar.

Für weitere Brutvögel ist nicht mit einem Verlust von Habitatflächen auszugehen, da die entstehenden Grünflächen wiederum diesen Vögeln Brutmöglichkeiten bieten.

Die bestehende Gehölzreihe im Osten des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Hier kann durch eine angepasste Planung die Rodung vermieden werden. Die Habitate bleiben für die Vögel bestehen.

Als Nahrungsgäste wurden Jagdfasan, Aaskrähe und Haussperling festgestellt. Der Jagdfasan wird das Gebiet aufgrund der Einzäunungen nicht mehr zur Nahrungssuche aufsuchen. Da in der Umgebung jedoch ausreichend Freiflächen nördlich und westlich vorhanden sind, kann die Art dorthin ausweichen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Aaskrähe und Haussperling sind an Siedlungsgebiete angepasst und können auch im Siedlungsbereich Nahrung finden, sie werden das Wohngebiet daher weiterhin aufsuchen.

Für Fledermäuse kommt es durch die Bebauung nicht zu einem Verlust von Nahrungsflächen, da auch Siedlungsbereiche (insbesondere Einfamilienhaussiedlungen mit hohem Grünanteil) zu den regelmäßig genutzten Jagdgebieten der Fledermäuse gehören.

Anlagebedingte Auswirkungen auf andere relevante Tiergruppen sind nicht zu erwarten.

**Betriebsbedingte** Beunruhigungen durch Fahrzeuge oder Bewohner stellen unter Berücksichtigung der derzeitigen anthropogen geprägten Situation im näheren Umfeld keine zusätzliche Einschränkung der Eignung als Lebensraum für Vögel oder andere Artengruppen dar und sind daher nicht erheblich.

---

Werden die Gebäude jedoch mit großen Glasscheiben versehen, besteht die Gefahr, dass Vögel an diesen kollidieren. Es sollte daher vermieden werden, große Fenster > 8 m<sup>2</sup> zu verwenden bzw. Eckbereiche von Gebäuden mit Glasflächen zu versehen. Sollen größere Fensterbereiche dennoch zur Anwendung kommen, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (vgl. hierzu auch AFB).

Weitere betriebsbedingte Wirkungen auf andere relevante Artengruppen sind nicht zu erwarten.

#### 4.1.2.2 SCHUTZGUT PFLANZEN

**Baubedingt** ist mit der Beseitigung der bestehenden Vegetation auf den Bauflächen auszugehen. Dabei werden im Wesentlichen Ruderalfluren mit ausdauernden Arten und das Brombeergebüsch betroffen. Beide Biotoptypen besitzen naturschutzfachlich eine mittlere Wertigkeit. Die Auswirkungen sind als erheblich zu bewerten. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind diese jedoch kompensierbar.

Die Baumreihe im Osten des Planungsgebietes kann durch eine Optimierung der Planung erhalten bleiben. Ebenso bleiben die Straßenbäume entlang des Hans-Sachs-Weges bestehen.

Zum Teil werden bereits versiegelte oder teilversiegelte Bereiche in Anspruch genommen. Aufgrund der naturschutzfachlich geringen Wertigkeit ist hier nicht von einem Eingriff auszugehen.

**Anlage- und betriebsbedingt** sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu prognostizieren.

#### 4.1.3 SCHUTZGUT BODEN

**Baubedingt** kann es zu Verdichtungen des Bodens kommen. Aufgrund der anlagenbedingten Überbauung der Flächen sind die Auswirkungen als gering zu bewerten. Zusätzliche Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen werden nicht beansprucht, so dass keine baubedingten Wirkungen zu verzeichnen sind.

**Anlagebedingt** kommt es zu Flächenvollversiegelungen. Es werden neue Erschließungsstraßen und Fußwege vorhanden sein und innerhalb der Bauflächen wird Boden durch Häuser und Nebenanlagen voll versiegelt. Hinsichtlich der Bauflächen ist bei Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,3 und der möglichen Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % erreicht. Der Boden verliert alle ihm eigenen Funktionen. Die Auswirkungen sind als erheblich zu bewerten.

**Betriebsbedingte** Beeinträchtigungen treten nicht auf.

#### 4.1.4 SCHUTZGUT WASSER

Zu betrachten ist lediglich das Grundwasser, da Oberflächengewässer im Gebiet nicht vorkommen.

---

**Baubedingt** ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird. Es besteht die geringfügige Gefahr, dass bei Havarien Schadstoffe austreten und in den Boden bzw. in das Grundwasser gelangen können. Bei sorgsamem Umgang und bei Einhalten der allgemeinen Bauvorschriften, ist diese Gefahr gering, so dass nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

**Anlagebedingt** ist davon auszugehen, dass die Neuversiegelung die Versickerung von Oberflächenwasser verhindert und damit die Grundwasserneubildung verringert wird. Aus geotechnischer Sicht ist das Plangebiet nicht geeignet, anfallendes Regenwasser zu versickern (R. PORSCHE GEOCONSULT, 21.07.2017). Das Regenwasser soll über einen Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken in den Graben H8 (Nr. 123) eingeleitet werden. Eine Infiltration ist im Regenrückhaltebecken und im Graben möglich.

Das B-Plangebiet steht der Grundwasserversickerung nicht zur Verfügung. Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate bei hoch anstehendem Grundwasser sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten.

Regenwasser soll durch Ableitung und Einleitung in das Regenrückhaltebecken bzw. in den Graben H 8 abgeführt werden. Durch den oberflächigen Abfluss steht es dem Wasserkreislauf nur begrenzt zur Verfügung.

Da die Grundwasserneubildungsrate insgesamt gering ist und das Regenwasser auch nach der Einleitung in den Graben infiltrieren kann, sind die Auswirkungen nicht als erheblich zu bewerten.

Zusätzliche **betriebsbedingte** Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

#### **4.1.5 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA**

Während der **Bauphase** kann es lokal zu Staub und Lärmentwicklungen kommen. Diese werden zeitlich und räumlich begrenzt sein und nicht über das Plangebiet bzw. dessen Umfeld hinausgehen. Deshalb sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

**Anlagebedingt** kann es durch die Versiegelung zu einer Beeinflussung des lokalen Klimas durch Erwärmung des Nahbereichs und aufsteigende Warmluft kommen. Eine bisher als Kaltluftentstehungsgebiet fungierende Fläche wird beseitigt. Das neu entstehende Wohngebiet wird sich mikroklimatisch zu einem geringfügig überwärmten Peripheriebereich entwickeln.

47 % der Bauflächen werden nicht versiegelt und stellen gärtnerisch genutzte Bereiche dar, die mikroklimatisch ausgleichende Wirkung haben. Es ist von einer Durchgrünung des Gebietes auszugehen, so dass die Auswirkungen auf das Mikroklima nicht in hohem Maße negativ zu bewerten sind.

Die Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiete der Umgebung sowie die Frischluftschneise der Lichtenauer Straße bleiben erhalten, so dass eine Austausch gewährleistet wird.

---

Unter Berücksichtigung dieser Umstände, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. Einen Beitrag zum Klimawandel in positiver oder negativer Hinsicht leistet das Vorhaben nicht.

Betriebsbedingte Auswirkungen treten nicht auf.

#### **4.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD**

**Baubedingt** kann es durch Baugeräte, Kräne und den Baustellenbetrieb im näheren Umfeld zu zeitlich beschränkten Sichtveränderungen kommen. Da die Beeinträchtigungen temporär begrenzt sind und im vorstädtischen Bereich das Auftreten von Baufahrzeugen keine Seltenheit darstellt, sind keine baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

#### **Anlagebedingt**

Die Fläche wird durch die Errichtung von Straßen und Häusern vollständig verändert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sie bisher nur eine geringe ästhetische Wertigkeit besitzt und an Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine Besonderheiten aufweist.

Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbebauung wird ein neuer Siedlungsbereich entstehen, der durch Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet wird und einen deutlichen Grünanteil besitzen soll. Zudem sollen grünordnerische Maßnahmen die Begrenzung der Bauflächen vornehmen und eine Begrünung des Straßenraumes herstellen. Somit sollen negative Wirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Es ist eher von einer positiven Wirkung auszugehen.

Eine Wirkung auf die Struktur des Stadtrandes bzw. des Ortsrandes von Kochstedt wird die Bebauung nicht erzielen, da umliegend bereits Bebauungen vorhanden sind.

Die **betriebsbedingte** verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die neuen Bewohner der Siedlung zu erwarten, somit auch Bewegung im Straßenbild. Die Auswirkungen sind als nicht erheblich zu bewerten, da dies den umliegenden Siedlungsbereichen entspricht.

#### **4.1.7 SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt, so dass keine Betroffenheit vorliegt. Allerdings bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen im Plangebiet bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden (siehe hierzu auch Kapitel B 5.2). Vor diesem Hintergrund wurde der Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, z. B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 (2) DenkmSchG LSA bedürfen, welches durch den Erschließungsträger im Rahmen der Erschlie-

ßung geklärt wird. Dieser Sachverhalt wurde dem Erschließungsträger abgestimmt und im Rahmen des Erschließungsvertrages vertraglich geregelt.

#### **4.1.8 FACHRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE**

Innerhalb des Geltungsbereichs und in der direkten Umgebung sind keine fachrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

#### **4.1.9 AUSWIRKUNGEN AUFGRUND VON WECHSELWIRKUNGEN**

Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Es tritt auch keine Verstärkung der Auswirkungen auf.

### **4.2 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DER KOMPENSIERBARKEIT DER EINGRIFFE**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bauleitplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen beurteilt (vgl. nachfolgende Tabelle):

Bei der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden solche Beeinträchtigungen als erheblich oder nachhaltig im Sinne des §13 BNatSchG eingestuft, die zu einem Verlust oder Teilverlust von Wert- und Funktionselementen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt führen. Diese Elemente wurden bei der Erhebung und Bewertung der Schutzgüter herausgearbeitet. Die Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen mit allgemeiner Bedeutung werden einzelfallbezogen beurteilt. Sie sind dann erheblich bzw. nachhaltig beurteilt, wenn die Erfüllung der an diese gebundenen Funktionen auf Dauer nicht mehr oder nur noch teilweise gewährleistet ist.

Es ist einzuschätzen, dass aufgrund der dargestellten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere sowie Boden zu erwarten sind. Diese Beeinträchtigungen stellen Eingriffe gemäß §13 BNatSchG dar. Bei Eingriffen im Sinne des Naturschutzgesetzes sind eine Bilanzierung der Eingriffsfolgen und deren Kompensation erforderlich.

Bei allen übrigen Schutzgütern werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.

Das Baugesetzbuch legt im §1a Abs. 3 fest, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (innerhalb der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

---

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad d. Beeinträchtigung	Erheblichkeit
<b>Menschen</b>	- baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen	gering	nein
	- betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Immissionen	gering	nein
	- Veränderung Wohnumfeld	gering	nein
<b>Tiere u. Pflanzen</b>	- Staub- und Lärmemissionen durch Bauarbeiten	gering	nein
	- Störung von Brutvögeln	gering	nein
	- anlagebedingter Verlust von Ruderalfluren und Gebüsch	mittel	<b>ja</b>
	- anlagebedingter Verlust von Lebensräumen für Brutvogelarten	mittel	<b>ja</b>
	- baubedingter Verlust des Lebensraums der Blauflügeligen Ödlandschrecke	hoch	<b>ja</b>
- Beanspruchung Ameisennest	mittel	<b>ja</b>	
<b>Boden</b>	- Verlust an Bodenfunktionen durch Versiegelung	mittel	<b>ja</b>
<b>Wasser</b>	- Verringerung Sickerwasser	gering	nein
<b>Luft und Klima</b>	- Verringerung Kaltluftentstehungsflächen	gering	nein
<b>Landschaftsbild</b>	- Veränderung des Landschaftsbildes	gering	nein
<b>Kulturgüter u. sonst. Sachgüter</b>	- <i>keine</i>	-	-
<b>fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte</b>	- <i>keine</i>	-	-

Tabelle 3 (Teil Umweltbericht) Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

#### 4.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Die Nullvariante beschreibt die Entwicklung des Gebietes ohne Realisierung des Vorhabens.

Wenn der B-Plan Nr. 224 nicht realisiert wird, bleibt die bestehende Offenlandfläche ungenutzt bestehen. Wenn weiterhin eine regelmäßige Mahd der Flächen stattfindet, wird die Ruderalflur mit ausdauernden Arten erhalten bleiben. Wenn dies nicht gewährleistet wird, werden Gehölze

auf der Fläche aufwachsen. Für Pflanzen und Tiere tritt somit keine Verschlechterung ein. Für das Schutzgut Menschen ist jedoch festzustellen, dass eine städtebauliche nicht geordnete Situation vorliegt, die sowohl das Siedlungsbild als auch das Wohnumfeld negativ beeinflusst. Es erfolgt eine Festigung einer ungewollten städtebaulichen Entwicklung.

## 5. BILANZIERUNG DER EINGRIFFSFOLGEN UND DEREN KOMPENSATION

### 5.1 EINGRIFFS-/AUSGLEICHBILANZ

Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Vorgabe der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 mit Änderung vom 15.04.2009).

Biotoptyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	BWP / m <sup>2</sup>	BWP Gesamt
Ruderalflur von ausdauernden Arten (URA)	47.326	12*	567.912
Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten) (HYB)	467	13*	6.071
Unbefestigter Weg (VWA)	223	6	1.338
Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen) (VWB)	1.411	3	4.233
Ein- bis zweispurige Straße (VSB)	3.739	0	0
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (BEY)			
<b>Summe</b>	<b>53.166</b>		<b>579.554</b>

\* Punktabzug aufgrund anthropogener Überprägung

**Tabelle 4 (Teil Umweltbericht) Bilanzierung des Ist-Zustandes**

Biotoptyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	BWP / m <sup>2</sup>	BWP Gesamt
Allgemeines Wohngebiet – Bebauung (45 %)	19.282	0	0
Allgemeines Wohngebiet – Hausgärten (55 %)	23.566	6	141.396
Ein- bis zweispurige Straße, Gehweg	8.406	0	0
PKW-Stellfläche, teilversiegelt	515	3	1.545
Grünflächen im Straßenraum (Scherrasen)	145	7	1.015

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>BWP / m<sup>2</sup></b>	<b>BWP Gesamt</b>
Anpflanzflächen (Baum-Strauchreihen)	1.252	9	11.268
<b>Summe</b>	<b>53.166</b>		<b>155.224</b>

**Tabelle 5 (Teil Umweltbericht) Bilanzierung des Soll – Zustandes**

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes ist mit einem Biotopwertverlust von 424.330 Punkten auszugehen.

Für die Bilanzierung des Ausgleichs soll zunächst das geplante Regenrückhaltebecken einbezogen werden, das zur Einleitung von Regenwasser aus der geplanten Hirtenhausiedlung errichtet werden soll. Unter Berücksichtigung der positiven Bilanz im Zuge der Herstellung des Regenrückhaltebeckens reduziert sich der Biotopwertverlust.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>BWP / m<sup>2</sup></b>	<b>BWP Gesamt</b>
Böschung-Damm; Böschung-Einschnitt, Entwässerungsmulde, Grünfläche = mesophiles Grünland	9.631	16	154.096
Schotterrasen = Scherrasen	591	7	4.137
Sonstiger Sandtrockenrasen	590	19	11.210
Wasserbaupflaster	38	3	114
<b>Summe</b>	<b>10.850</b>		<b>169.557</b>

**Tabelle 6 (Teil Umweltbericht) Bilanzierung des Regenrückhaltebeckens**

Der Biotopwert der Ackerfläche des Regenrückhaltebeckens beträgt 54.250 Punkte, so dass eine Biotopwerterhöhung durch das Regenrückhaltebecken von 115.307 Punkten erreicht wird.

424.330 Punkte (Verlust B-Plan) – 115.307 Punkte (Biotopwerterh. RRHB) = 309.023 Punkte

Als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahme würde eine Umwandlung von Ackerflächen, brach (5 Punkte) in Grünland (magere Flachland-Mähwiese – 21 Punkte Planwert) den Eingriff in die Ruderalfluren und das Gebüsch kompensieren (Aufwertung 16 Punkte pro m<sup>2</sup>). Für 309.023 Punkte sind 1,93 ha Ausgleichsfläche erforderlich. Anhand vergleichbarer Angebote regional tätiger Landwirte betragen die Kosten für 2 ha Wiesenansaat 17.000 € (netto). Für 1,93 ha wären 16.405 € erforderlich.

Für dieses Geld sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Ersatzmaßnahmen Kopfweiden in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit wieder hergestellt werden.

Für die Wiederherstellung von Kopfweiden werden vergleichbare Kosten von 214 €/Baum veranschlagt. Somit können für 16.405 € insgesamt 77 Kopfweiden wiederhergestellt werden.

Naturschutzfachliche Bewertung der Bedeutung von Kopfweidenschnitt als Ersatzmaßnahme:

Salicaceae und insbesondere die Gattung *Salix* sind typische Elemente der fließgewässernahen Auen. Sie sind als erstbesiedelnde Gehölzstruktur im Bereich neu entstehender Landlebensräume an Fließgewässern ein sehr altes Element unserer eiszeitlich geprägten Auen. Die frühe Reintegration der Weiden in die Landschaft sorgte für eine sehr vielgestaltige Nischenbildung und die intensive Besiedlung durch sehr viele Arten mit den unterschiedlichsten Lebensraumsprüchen. Im Vergleich zu anderen Baumarten bieten Weiden extrem vielen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Neben spezialisierten Arten sind je nach Zerfallsgrad des Holzes und der Größe des Mulmkörpers auch mulmbewohnende Taxa, welche typischer Weise auf anderen Bäumen wie beispielsweise Eichen leben, nachzuweisen. Die Weiden neigen bei Verletzungen stark zur intensiven Fäulnis und somit zur Höhlenbildung. In der Mulmphase stehen sie spezialisierten Arten in extremer Vielfalt im Zentrum der Auen zur Verfügung.

Im Dessauer Raum wurde in diesem Zusammenhang bereits ein Nachweis des Eremiten (*Osmoderma eremita*) in einer sehr starken Kopfweide geführt. Die alte Kulturnutzungsform der Kopfweide sorgt für einen relativ langen Erhalt einzelner sehr starker Weidenstämme in einem Zerfallsstadium mit extrem wertvoller Habitateignung über Höhlen unterschiedlichsten Zustandes. Nur durch das Zusammentreffen dieser Bedingungen (natürlicher Eignung und langer Erhalt eines speziellen Stadiums durch menschliche Nutzung) sind derart bemerkenswerte Artzusammensetzungen möglich. Es werden demnach Rettungseffekte bzw. Ausbreitungsstrukturen von unschätzbarem Wert erhalten. Dies gilt auch aus der Perspektive teilweise räumlich fehlender Weichholzaunenstrukturen.

Bei den zielgerichtet für den Ersatz von Eingriffen durch das Vorhaben „B-Plan Nr. 224 Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ ausgewählten Kopfweidenbestände handelt es sich um Kopfweiden im lockeren Bestand. 80% sind einem mittleren Pflegezustandes (Stämmlingsstärke, Zustand) zuzuordnen. Nur einzelne Bäume sind als Wiederherstellung zu betrachten. Die Kopfbäume im Bereich sind von Ihrem Zustand als nahezu ähnlich zu bezeichnen. Die naturschutzfachliche Intention in solchen Beständen ist durch eine rotierende Pflege ein möglichst vielfältiges Nischenangebot für die verschiedensten Arten zu schaffen bzw. zu erhalten. Die vorgesehenen Schnittmaßnahmen sind zum langfristigen Erhalt der wichtigen Strukturen im Sinne der artenreichen Ökotoptinien entlang der Gewässer der Muldeaue unverzichtbar. Die zeitliche und räumliche Divergenz der Besonnung, Lebensraumstruktur und kleinklimatischer Effekte sorgt über den Baum hinaus an der Uferlinie des Gewässers für vielfältige Habitatausprägungen.

Insgesamt bestehen im Stadtgebiet über 1.200 Kopfweiden, welche sich in sehr unterschiedlichem Zustand befinden. Ein fachlich sinnvoller Pflegeabstand sollte 7 bis 10 Jahre nicht überschreiten. Dies setzt einen guten Zustand der Bäume voraus. Die meisten alten und wertvollen

---

Bäume liegen weit unter dieser Grenze und können nur durch häufigeren Schnitt vor dem Ausbrechen bewahrt werden. Ein Nutzungskonzept des Baumbestandes ist wünschenswert und wird angestrebt und sollte mit einer sinnvollen genetischen Planung zur Förderung einer sich auch generativ fortpflanzenden Weichholzaue in Übereinstimmung gebracht werden. Primär gilt hier der Grundsatz Nutzung vor Pflege. Immerhin handelt es sich um eine alte Nutzungsform.

#### **Fazit:**

Um die Erhaltung einer im Sinne des Artenschutzes extrem wichtigen Requisite der Auenlandschaft in menschlicher Nutzung (Mensch und Biosphäre) zu sichern, ist die Pflege unumgänglich. Die Wiederherstellbarkeit eines starken Kopfweidenbestandes mit rotierender Habitateignung ist unter den derzeitigen Umständen aus öffentlichen Mitteln als gering zu bewerten. Deshalb sind umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung der inzwischen im guten artenschutzfachlichen Zustand befindlichen Bäume vorgesehen. Hier sind Mittel aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmeplanungen sehr effizient und nutzbringend einzusetzen. Um eine Verifizierung zu erreichen, wurde im Rahmen der Bewertung eine monetäre Herleitung vorgenommen.

Die beschriebene Ersatzmaßnahmen ist geeignet, eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch den B-Plan zu ermöglichen.

## **5.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN**

### **5.2.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON EINGRIFFEN**

Zur Begrenzung von Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. den Menschen dienen folgende **Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen**:

- V1 – Bauen außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- V2 – Einrichten von zwei Feldlerchenfenstern
- V3 – Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen
- V4 – Verwendung von reflexionsarmem Glas
- V5 – Markierung der gesamten Glasflächen
- V6 – Keine Pflanzung höherer Gehölze vor spiegelnden Glasflächen
- V7 – Umsetzung des Nestes der Roten Waldameise
  
- CEF-Maßnahme Blauflügelige Ödlandschrecke

Die konkrete Begründung der **Maßnahmen sind dem AFB** (Anlage zum UB) zu entnehmen.

---

<b>Maßnahmenblatt zum</b>					<b>V 1</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“</b>					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate	<input type="checkbox"/> La.bild
Baubedingte Beeinträchtigungen von Vögeln					
<b>Maßnahme: Bauen außerhalb Brutzeit der Vögel</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate	<input type="checkbox"/> La.bild
<b>Zielsetzung / Beschreibung der Maßnahme:</b>					
<p>Zur Verhinderung des Vorliegens von Verbotstatbeständen ist das Bauen außerhalb der Brutzeit durchzuführen (außerhalb der Brutzeit vom 01.03.-15.07.).</p> <p>Wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabensrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ist eine alternative Bauzeitenregelung möglich. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabensrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.</p>					
<b>Monitoring / Risikomanagementmaßnahme</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umweltbaubegleitung</li> </ul>					
<b>Flächen-/Maßnahmengröße:</b> Geltungsbereich B-Plan					

<b>Maßnahmenblatt zum</b>					<b>V 2</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“</b>					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate	<input type="checkbox"/> La.bild
Anlagebedingter Verlust von Brutplätzen der Feldlerche					
<b>Maßnahme: Einrichten von 2 Lerchenfenstern</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate	<input type="checkbox"/> La.bild
<b>Zielsetzung / Beschreibung der Maßnahme:</b>					
<p>Zur Vermeidung des Habitatverlustes von Offenland für die Feldlerche sind auf der nordöstlich befindlichen Ackerfläche zwei Lerchenfenster einzurichten. Dabei handelt es sich um die Ackerfläche, auf der auch das Regenrückhaltebecken errichtet werden soll (Flurstücke 422/1, 423/1, 424/1 und 425/1). Die Anlage ist wie folgt durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sämaschine für einige Meter anheben,</li> <li>• 2 Lerchenfenster auf 1 ha,</li> <li>• jeweils mind. 20 m<sup>2</sup> Größe,</li> <li>• Abstand 25 m zum Feldrand und 50 m von Gehölzen,</li> <li>• Lage zwischen den Fahrgassen einhalten,</li> <li>• weitere Bewirtschaftung der Ackerfläche.</li> </ul> <p>Die Umsetzung der Maßnahme hat vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes und mit Beginn der Aussaat zu erfolgen. Die Maßnahme ist für einen Zeitraum von 5 Jahren zu unterhalten.</p>					
<b>Monitoring / Risikomanagementmaßnahme</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umweltbaubegleitung</li> </ul>					
<b>Flächen-/Maßnahmengröße:</b> ca. 40m <sup>2</sup>					

<b>Maßnahmenblatt zum</b>					<b>V 3-6</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“</b>					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate	<input type="checkbox"/> La.bild
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen (Kollision) von Vögeln mit großen Fensterscheiben					
<b>Maßnahme: Große Glasfenster – Vermeidung Kollision</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate	<input type="checkbox"/> La.bild
<b>Zielsetzung / Beschreibung der Maßnahme:</b>					
<p>Zur Vermeidung der signifikanten Erhöhung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben sind folgende Maßnahmen zu realisieren (vgl. AFB):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V3 – Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen,</li> <li>• V4 – Verwendung von reflexionsarmem Glas</li> <li>• V5 – Markierung der gesamten Glasflächen</li> <li>• V6 – Keine Pflanzung höherer Gehölze vor spiegelnden Glasflächen</li> </ul> <p>Die Maßnahmen V4 – V6 sind nur bei Verwendung von durchgängigen Glasflächen von mehr als 8 m<sup>2</sup> Fläche erforderlich (V3).</p>					
<b>Monitoring / Risikomanagementmaßnahme</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>					
<b>Flächen-/Maßnahmengröße: -</b>					

<b>Maßnahmenblatt zum</b>					<b>V 7</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“</b>					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate	<input type="checkbox"/> La.bild
Betriebsbedingte Umsetzen des Nestes der Roten Waldameise					
<b>Maßnahme: Umsetzen Nest Roter Waldameise</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate	<input type="checkbox"/> La.bild
<b>Zielsetzung / Beschreibung der Maßnahme:</b>					
<p>Bis zum Erschließungsbeginn ist das festgestellte Nest samt Ameisenstaat an einen geeigneten Standort (siehe Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag über die Sicherung und Durchführung vom Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft...) im näheren Umfeld umzusiedeln. Die Umsetzung des Neststandortes hat durch eine qualifizierte Person zu erfolgen. Nach § 45 BNatSchG ist eine Ausnahmegenehmigung bei der uNB zu beantragen. Eine aussichtsreiche und funktionierende Umsiedlung des Ameisenstaates ist im April bis Anfang Mai des Jahres, in dem die Erschließung beginnt, durchzuführen.</p>					
<b>Monitoring / Risikomanagementmaßnahme</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umweltbaubegleitung</li> </ul>					
<b>Flächen-/Maßnahmengröße: -</b>					

<b>Maßnahmenblatt zum</b>					<b>CEF 1</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“</b>					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input checked="" type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitats	<input type="checkbox"/> La.bild
Baubedingte Beseitigung von Habitats der Blauflügligen Ödlandschrecke					
<b>Maßnahme: Habitatschaffung für Blauflüglige Ödlandschrecke</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitats	<input type="checkbox"/> La.bild
<b>Zielsetzung / Beschreibung der Maßnahme:</b>					
<p>Neuschaffung von Habitats für die Blauflüglige Ödlandschrecke.</p> <p>Das Habitat der Blauflüglige Ödlandschrecke im B-Plangebiet stellt einen befestigten Weg dar, der einen entsprechenden Unterbau besitzt, so dass sich nur schütterere Vegetation entwickelt. Auf diesen Bereichen hat sich die Blauflüglige Ödlandschrecke angesiedelt.</p> <p>Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme soll ein Bereich in unmittelbarer Nähe des Habitats geschaffen werden, der im Aufbau und in der Struktur identisch ist. Dabei handelt es sich um die geplante Zuwegung zum Regenrückhaltebecken (Flurstücke 419/66, 422/1, 423/1, 424/1, 425/1). Es ist vorgesehen, diesen als Schotterrassen aufzubauen. Er erhält einen tragfähigen Unterbau, so dass er damit vollständig dem jetzigen Habitat der Blauflügligen Ödlandschrecke entspricht. Die vegetationsarme Struktur ermöglicht der Heuschrecke das Vorkommen dauerhaft.</p> <p>Zusätzlich soll an der Westseite des Weges ein ca. 3-4 m breiter Streifen des geplanten Grünlandes als sonstiger Sandtrockenrasen entwickelt werden. Dazu wird der Oberboden abgetragen und statt dessen ein Kies-Sand-Gemisch aufgetragen. Zur Vegetationsentwicklung kann eine Rasenmischung von Trockenrasenarten (Regiosaatgut UG4 – Ostdeutsches Tiefland) eingesät werden. Es sollte eine Mischverhältnis mind. 50 % Kräuter und &lt; 50 % Gräser verwendet werden. Die Saatstärke sollte 5 g/m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p> <p>Die Habitatfläche erreicht eine Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Übersicht über die Lage in der Abbildung des Maßnahmenblatts.</b></p>					
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Habitatfläche soll im Herbst/Winter 2017/18 geschaffen werden. Die Fertigstellung soll bis Anfang März erfolgen.</li> <li>Im Juni/Juli sind die Blauflüglige Ödlandschrecken auf der B-Planfläche abzufangen und auf die neu geschaffene Struktur umzusetzen.</li> </ul>					
<b>Monitoring / Risikomanagementmaßnahme</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Überprüfung des Erfolgs im darauffolgenden Jahr bzw. bei Nichtpräsenz in einem weiteren Jahr</li> </ul>					
<b>Flächen-/Maßnahmengröße: 1.200 m<sup>2</sup></b>					
Grunderwerb erforderlich			<input checked="" type="checkbox"/> Künftiger Eigentümer: Stadt Dessau-Roßlau		
Nutzungsänderung/ -beschränkung			<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Unterhaltung: Stadt Dessau-Roßlau		



## 5.2.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

### E1 – Wiederherstellung von Kopfweiden

Als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahme würde eine Umwandlung von Ackerflächen (5 Punkte) in Grünland (magere Flachland-Mähwiese – 21 Punkte Planwert) den Eingriff in die Ruderalfluren kompensieren (Aufwertung 16 Punkte pro m<sup>2</sup>). Dafür sind 1,93 ha erforderlich.

Anhand vergleichbarer Angebot regional tätiger Landwirte betragen die Kosten für 2 ha Wiesenansaat 17.000 € (netto). Für 1,93 ha wären das 16.405 €

Für die Wiederherstellung von Kopfweiden werden vergleichbare Kosten von 214 €/Baum veranschlagt. Somit können für 16.405 € insgesamt 77 Kopfweiden wiederhergestellt werden.

<b>Maßnahmenblatt zum</b>					<b>E 1</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“</b>					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input checked="" type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitats	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild
Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Biotopen in Verbindung mit Funktionsbeeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushalt, inkl. klimatischer Bedeutung bzgl. Luftaustausch),					
<b>Maßnahme: Wiederherstellung von Kopfweiden</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitats	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild
<b>Zielsetzung:</b>					
Wiederherstellung von 77 Kopfweiden in der Stadt Dessau-Roßlau: siehe Anlage zum Umweltbericht					
Die Maßnahme hat in direkter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Eine zeitliche Staffelung ist möglich.					
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklungspflege wird auf die Stadt Dessau-Roßlau übertragen.</li> </ul>					
<b>Monitoring / Risikomanagementmaßnahme</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>					
<b>Flächen-/Maßnahmengröße:</b> 80 Stück					
Gründerwerb erforderlich			<input checked="" type="checkbox"/> Künftiger Eigentümer: Stadt Dessau-Roßlau		
Nutzungsänderung/ -beschränkung			<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Unterhaltung: Stadt Dessau-Roßlau		

## **6. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN**

### **6.1 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Die dargestellten konkreten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen die Maßnahmen dar, die der Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Die Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Schutzgüter begründet. Dabei kann eine Maßnahme für mehrere Schutzgüter gleichzeitig Verbesserungen erzielen (Wechselwirkungen). Sie dienen letztendlich der Umsetzung der zuvor beschriebenen Zielkonzeptionen.

Die Schutzmaßnahmen beinhalten Maßnahmen zur Bestandssicherung und haben das Ziel, Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Sie sind entsprechend vor und während der Bauphase vorzunehmen. Pflegemaßnahmen sind auf die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmt. Sie beinhalten Maßnahmen zur Bestandssicherung und Erhaltung vorhandener naturnaher und ortsgerechter Vegetationsbestände im B-Plangebiet. Sie sind stets unabhängig von den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Entwicklungsmaßnahmen sind ebenfalls auf die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmt. Sie beinhalten Maßnahmen zur naturnahen und ortsgerechten Entwicklung des B-Plangebietes. Die Maßnahmen sollen zeitnah zum Eingriff realisiert werden.

#### **Schutz von Mensch und Landschaft**

1. Zur Entwicklung des Wohnumfeldes und des Landschaftsbildes sind Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten und zu entwickeln. Weitere Grünflächen sind anzulegen. Nach Möglichkeit sind Staudenpflanzen sowie standortheimische Sträucher und Bäume zu verwenden und auf Koniferen zu verzichten.
2. Die zu entwickelnden Grünflächen werden eine ästhetische Aufwertung des Gebietes erzielen.
3. Zur optischen Abschirmung zum Einkaufszentrum und zur Grundschule Kochstedt sind private Grünflächen zu entwickeln. Sie dienen als Sicht- und ggf- Lärmschutz und bereichern mit ihrem Blüten und Formen das Siedlungsbild.

#### **Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Wasser, Klima und Luft**

- Anfallender Mutterboden (Oberboden max. 25 cm) ist gesondert zu lagern und wieder zu verwenden.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen möglich. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.
- Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand

auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann. Möglichkeiten bieten sich durch wasserdurchlässigen Oberfläche, wie z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Pflasterstreifen zwischen Grün, versickerungsfähiges Betonsteinpflaster.

### **Schutzmaßnahmen für Tiere**

- Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten sind Vorkehrungen zum Schutz von Tieren im Bereich der Baufelder zu treffen. Diese sind hier vornehmlich für Vögel vorzusehen.
- Das bestehende Nest der Roten Waldameise ist nach Abstimmung mit der UNB umzusiedeln.
- Die CEF-Maßnahme Bl. Ödlandschrecke ist rechtzeitig vor Umsiedlung der Tiere fertigzustellen (Anfang März). Die Umsetzung hat durch eine entsprechende Fachkraft zu erfolgen.

## **6.2 GESTALTUNGSMAßNAHMEN**

Zur Gliederung der Wohnbauflächen und zur Aufwertung von Freiflächen sind Gestaltungsmaßnahmen zu realisieren. Im Planungsgebiet wird folgende Gestaltungsmaßnahme für eine Erhöhung der landschaftlichen ästhetischen Wirkung vorgenommen:

### **1. Innerhalb der privaten Grünflächen sind zwei Anpflanzflächen vorgesehen.**

#### ***Anpflanzfläche am Einkaufszentrum (AF 1)***

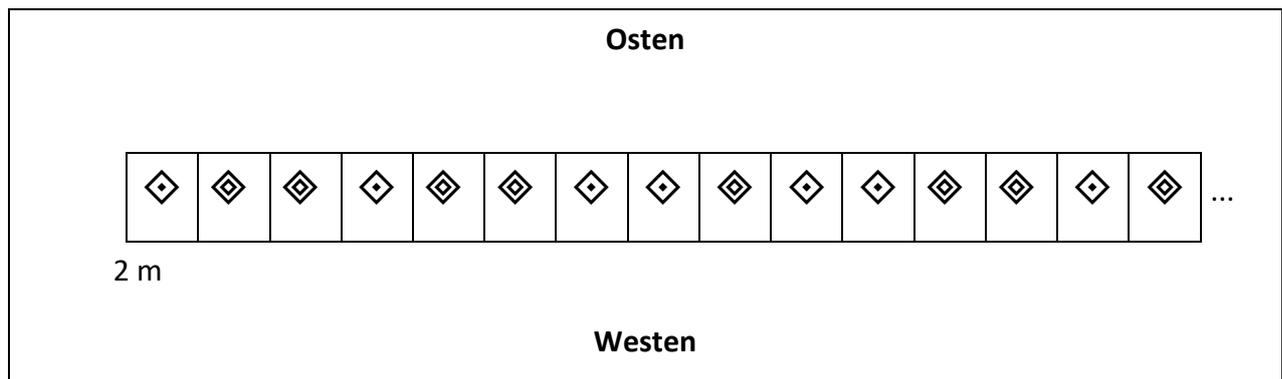
Ziel der Anpflanzfläche am Einkaufszentrum ist als Sicht- und Lärmschutz der Privatgrundstücke gegenüber dem Einkaufszentrum zu fungieren. Gleichzeitig erzeugt die Pflanzung eine Schattwirkung, die aber räumlich begrenzt sein sollte. Die Anpflanzung sollte pflegearm sein, keine Allergien hervorrufen und positiv in Bezug auf Blüten- und Duftwirkung spürbar sein.

Als Vorschlag wird eine einreihige Pflanzung verschiedener Fliederarten unterbreitet.

---

	Art	Qualität	Anzahl
◇	<i>Syringa vulgaris</i> 'Katharine Havemeyer'	40-60 cm, Container	15
◇	<i>Syringa vulgaris</i> 'Mme Lemoine'	40-60 cm, Container	16
<b>Summe</b>			<b>31</b>

Pflanzschema:



### **Anpflanzfläche an der Grundschule Kochstedt (AF2)**

Im östlichen Bereich grenzen das geplanten Allgemeine Wohnbaugesamt an die Flächen der Grundschule „An der Heide“. Für die Außenanlagen ist mit Fördermitteln (LEADER-Projekt) eine Entwicklung geplant, die vielseitige Sport- und Spielmöglichkeiten ermöglichen soll. Neben der Planung diverser Infrastruktur für die Nutzer, soll das Gebiet auch durch verschiedenen Pflanzungen bereichert werden. Neben Nutzpflanzen, wie Obst (Birnen, Beeren) sollen auch Bäume und Sträucher zur Gliederung der Flächen gepflanzt werden. Die Diversität an Pflanzenarten ist ebenfalls Ziel der Freiflächenplanung.

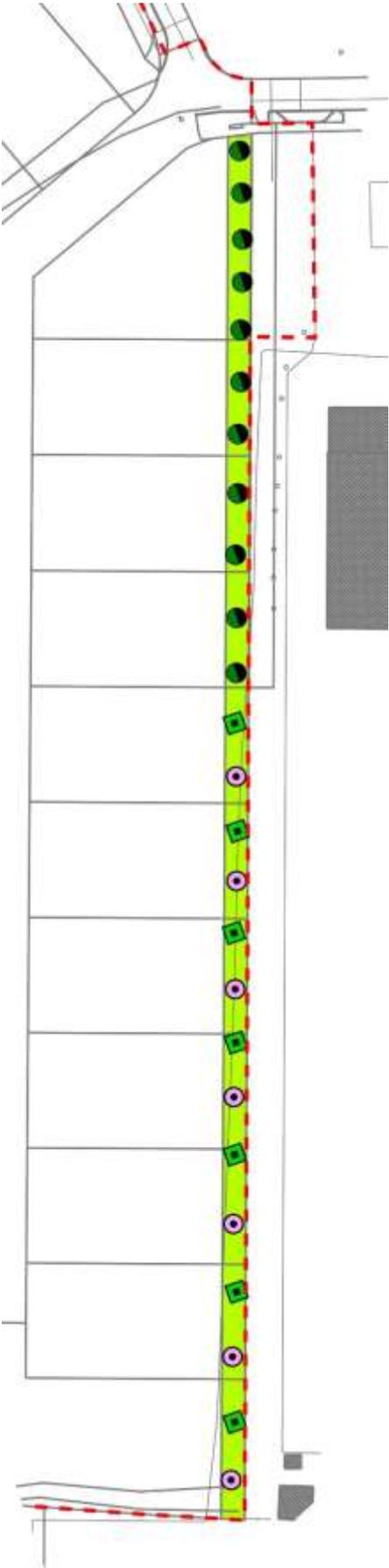
Die Anpflanzfläche an der Grundschule im Geltungsbereich des B-Plans soll diesen Planungsaspekt aufgreifen und den Übergang zur privaten Grundstücksnutzung kennzeichnen und harmonisch gestalten.

Neben dieser Zielstellung waren weitere Aspekte für die Planung der Anpflanzfläche wichtig:

- Baumreihe aus schmalkronigen Hochstämmen, daher geringer Laubfall auf Privatgrundstücke,
- ganzjährig optisch ansprechend, sowohl von Eigenheimsiedlung als auch vom Schulhof aus,
- Nutzung Obst durch Eigentümer erwünscht,
- Obstbaumsorten dienen gegenseitig als Befruchter.

Ein Gestaltungsvorschlag könnte folgender sein:

	Art / Sorte	Qualität	Anzahl
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Solitär 3xv. DB. 200 - 250 cm	11
	<i>Malus domestica</i> 'Klarapfel'	HST 3xv. DB. STU 14-16	7
	<i>Malus domestica</i> 'Berner Rosenapfel'	HST 3xv. DB. STU 14-16	7
	<b>Summe</b>		<b>25</b>





2. Private Grünflächen entstehen innerhalb der einzelnen, nicht bebauten Grundstücke. Diese Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Hier sollte pro Privatgrundstück bzw. pro Wohngebäude ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden, der zur Strukturierung und Gliederung des Siedlungsgebietes beiträgt. Zu ihnen zählen auch Hochstämme von Obstbäumen. Das Pflanzen von Koniferen sollte vermieden werden.

## 6.3 VORSCHLÄGE ZU TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.3.1 ALLGEMEIN

1. Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasser-schutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.
  2. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen möglich. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.
  3. Zur Minimierung von Kollisionsrisiken sind Eckverglasungen und große, durchscheinende Glasflächen (> 8 m<sup>2</sup>) zu vermeiden oder reflexionsarm zu gestalten.
  4. Weitere artenschutzfachliche Maßnahmen sind bei Bedarf nach Kontrolle vor Ort, durch ökologische Baubegleitung und die Maßgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen (V1 – V7).
  5. Im Geltungsbereich des B-Plans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.08.2010 mit ihren Bindungen für vorhandene wie für zur Neupflanzung festge-setzten Gehölze.
-

6. Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten sollte unbedingt verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:
- Eschenahorn (*Acer negundo*)
  - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
  - Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
  - Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)

### **6.3.2 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

Als externe Ersatzmaßnahme ist die Wiederherstellung von insgesamt 77 Kopfweiden vorgesehen (siehe Maßnahmeblatt E1).

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist extern ein Habitat für die Blauflügelige Ödlandschrecke herzustellen (siehe Maßnahmeblatt CEF 1).

### **6.3.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN - BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)**

1. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Pflanzungen südlich des Hans-Sachs-Weges  
Entlang der südlichen Grenze des Hans-Sachs-Weges wurden Straßenbäume gepflanzt, die zu erhalten sind. Absterbende Bäume sind zu ersetzen. Sie stellen wichtige grünordnerische Strukturen zur Gliederung des Baugebietes dar. Die Baumscheiben sind als Zierrasen oder mit Bodendeckern zu erhalten bzw. zu bepflanzen.
2. Die unbefestigten Seitenbereiche der Haupterschließungsstraßen sind als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Die Anlagen sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern zu begrünen. Die Anlage von Pflanzungen mit Ziergehölzen ist zulässig.
3. Auf den Baugrundstücken ist je Gebäude ein hochstämmiger Baum standortheimischer Arten gem. Artenliste mit Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstgehölze.
4. Heckenanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind vorzugsweise mit standortheimischen Laubgehölzen gem. Artenliste durchzuführen. Auf die Verwendung von Koniferen ist aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes zu verzichten.

### **Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund**

Anpflanzfläche (AF)

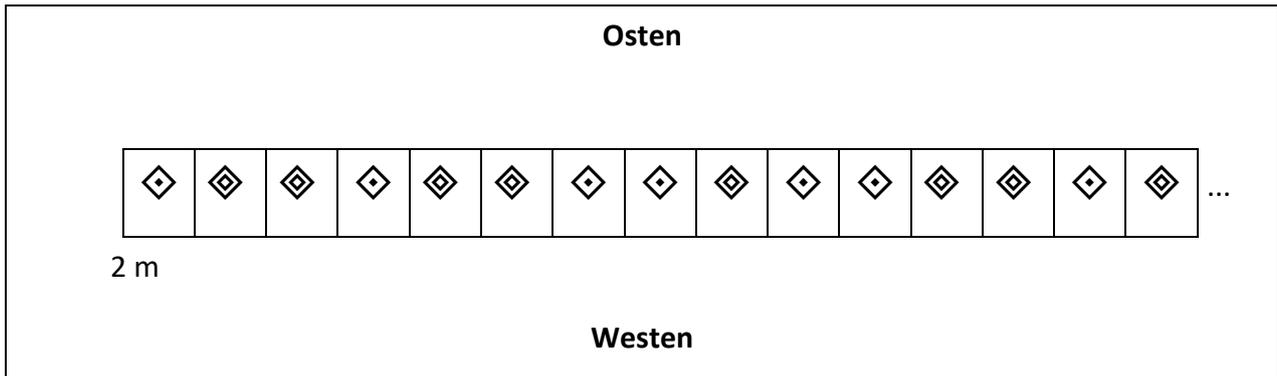
---

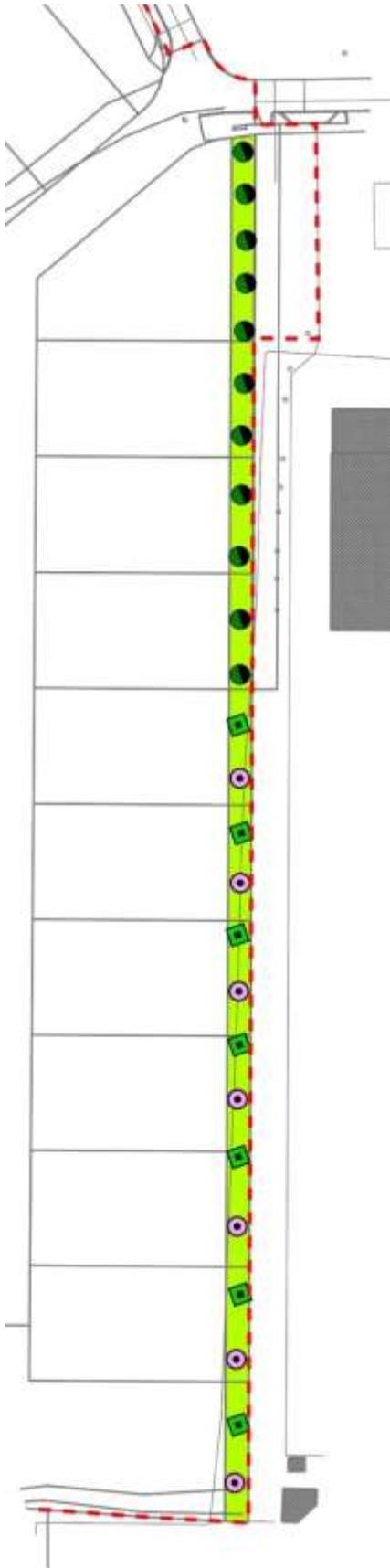
Die in der Planzeichnung dargestellten Anpflanzflächen sind zur Abschirmung des B-Plangebietes zur Einkaufseinrichtung im Südwesten und zur Grundschule nach Osten vorgesehen. Sie haben eine Breite von 4 m. Die Anpflanzung erfolgt einreihig.

Pflanzschemata

**Anpflanzfläche (AF 1)**

Pflanzschema:



**Anpflanzfläche (AF 2)****Vorschlag Artenliste**

Berg-Ahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraster</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )**
Salweide	( <i>Salix caprea</i> )
Kreuzdorn	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Europäisches Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Felsenbirne	( <i>Amelanchier ovalis</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )
Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Flieder <i>in Sorten</i>	( <i>Syringa vulgaris</i> )*
Kultur-Apfel <i>in Sorten</i>	( <i>Malus domestica</i> )**
Kultur-Birne <i>in Sorten</i>	( <i>Pyrus communis</i> )
Süßkirsche <i>in Sorten</i>	( <i>Prunus avium</i> )
Pflaume <i>in Sorten</i>	( <i>Prunus domestica</i> )

\* bevorzugt Anpflanzfläche 1 (AF1)

\*\* bevorzugt Anpflanzfläche 2 (AF 2)

### **Pflanzqualität:**

Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden. Für Bäume sind Größen ab 150 - 200 cm und STU ab 12 - 14 cm zu verwenden. Für Bäume an Straßen und Wegen und für Solitäre sind Qualitäten mit Kronenansatz ab 2,00 m Höhe und STU ab 16 cm zu verwenden.

## **7. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN**

Entsprechend § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Durch die Umsetzung des B-Planes entstehen erhebliche bzw. nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den anlagebedingten Verlust von Biotopen sowie auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung.

Die Stadt Dessau-Roßlau realisiert zur Kontrolle der Umsetzung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen folgendes Monitoring bei der Umsetzung des B-Planes:

- Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen,
- Einzelfallprüfung bei Hinweisen von Bürgern und Öffentlichkeit.

## **8. HINWEISE UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN**

Es erfolgte eine Erfassung der Biotope sowie der Vögel und der Reptilien von März -August 2017. Zufallsbeobachtungen weiterer Tiere wurden registriert. Der Untersuchungsaufwand und die Untersuchungsintensität waren als verhältnismäßig in Bezug auf das Untersuchungsergebnis einzuschätzen.

## **9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die brachliegenden Grundstücke innerhalb des Plangebietes gehören zu der in der 1990er Jahren begonnenen Hirtenhausiedlung. Sie wurde im Rahmen eines vorhabenträgergestützten Bauleitplanverfahrens konzipiert, sukzessive erschlossen und mit Wohnhäusern bebaut. Der dafür gefasste Beschluss zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 ist in Ermangelung der nach § 12 BauGB geforderten Voraussetzungen nicht zur Rechtskraft gelangt. Die Folgen sind vor Ort sichtbar. Es sind Defizite im Bereich der Erschließung und insbesondere im Bereich der Regenwasserbeseitigung vorhanden.

---

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wonach die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 224 soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung der in Siedlungsrandlage gelegenen Flächen geschaffen werden.

Die beabsichtigte Entwicklung und Erschließung von nahezu 65 Baugrundstücken, vorrangig für den Wohnungsbau, lassen sich auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes mit der derzeitigen planungsrechtlichen Gebietseinstufung und den aktuellen Erschließungsbedingungen nicht vereinbaren.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht deshalb darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nutzung des in Siedlungsrandlage gelegenen Plangebietes durch ein Wohngebiet zu schaffen. Das Gebiet soll für bauwillige Einwohner und Neubürger entwickelt und damit einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden. Der Erschließungsträger beabsichtigt die Erschließung der Grundstücke.

Mit dem Bebauungsplan in Verbindung mit einem dazu abzuschließenden Erschließungsvertrag sollen die Sachfragen, die durch die neue Nutzung initiiert werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht erstellt worden, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet worden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bauleitplanes sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen beurteilt worden (vgl. nachfolgende Tabelle 4):

Aufgrund der dargestellten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere sowie Boden zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen stellen Eingriffe gemäß §13 BNatSchG dar. Zur Feststellung des Kompensationsumfangs der Eingriffsfolgen ist eine Bilanzierung nach Vorgaben des Sachsen-Anhaltischen Bewertungsmodells erstellt worden. Für das festgestellte Defizit sind im Bebauungsplan Maßnahmen, u.a. der Verschnitt von 77 Kopfweiden festgesetzt worden.

Bei Berücksichtigung und Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahme für die im Plangebiet vorkommenden Rote Waldameise, die Feldlerche und die Blauflügelige Ödland-schrecke sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgeschlossen.

Bei allen übrigen Schutzgütern werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad d. Beeinträchtigung	Erheblichkeit
<b>Menschen</b>	- baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen	gering	nein
	- betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Immissionen	gering	nein
	- Veränderung Wohnumfeld	gering	nein
<b>Tiere u. Pflanzen</b>	- Staub- und Lärmemissionen durch Bauarbeiten	gering	nein
	- Störung von Brutvögeln	gering	nein
	- anlagebedingter Verlust von Ruderalfluren und Gebüsch		
	- anlagebedingter Verlust von Lebensräumen für Brutvogelarten	mittel	<b>ja</b>
	- baubedingter Verlust des Lebensraums der Blauflügeligen Ödlandschrecke	mittel	<b>ja</b>
- Beanspruchung Ameisennest	hoch	<b>ja</b>	
		mittel	<b>ja</b>
<b>Boden</b>	- Verlust an Bodenfunktionen durch Versiegelung	mittel	<b>ja</b>
<b>Wasser</b>	- Verringerung Sickerwasser	gering	nein
<b>Luft und Klima</b>	- Verringerung Kaltluftentstehungsflächen	gering	nein
<b>Landschaftsbild</b>	- Veränderung des Landschaftsbildes	gering	nein
<b>Kulturgüter u. sonst. Sachgüter</b>	- <i>keine</i>	-	-
<b>fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte</b>	- <i>keine</i>	-	-

Tabelle (Teil Umweltbericht) 7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

## 10. VERWENDTE LITERATUR ZUM UMWELTBERICHT

- BARTSCHV (= Bundesartenschutzverordnung): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- DORNBUSCH, G.; FISCHER, S.; GEORGE, K.; NICOLAI, B. & A. PSCHORN (2007): Bestände der Brutvögel Sachsen-Anhalts - Stand 2005. Ber. Landesamt Umweltsch. Sachsen-Anhalt Sonderheft 2/2007: 121-125.
- DORNBUSCH, G.; GEDEON, K.; GEORGE, K.; GNIELKA, R. & B. NICOLAI (2004): Rote Liste der Vögel (Aves) des Landes Sachsen-Anhalt. 2. Fassung, Stand: Februar 2004. Ber. Landesamt Umweltsch. Sachsen-Anhalt **39**: 138-143.
- Hydrogeologische Karte der DDR, Blatt Dessau SW/Dessau SO 1006-3/4 M 1:50.000: Zentrales Geologisches Institut Berlin (Hrsg.). - 1984
- LAU – LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2013): Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU) – Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens
- LPR - LANDSCHAFTSPLANUNG DR. REICHHOFF (2002): Landschaftsplan der Stadt Dessau – Fortschreibung 2002 - . Stadt Dessau Stadtplanungsamt/Grünflächenamt. – 22 Karten, 420 S.
- LPR - LANDSCHAFTSPLANUNG DR. REICHHOFF (2002): Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau – Fortschreibung 2014. Stadt Dessau-Roßlau Stadtplanungsamt/Grünflächenamt Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste. – 8 Karten, 195 S.
- MEYER, F.; BUSCHENDORF, J.; ZUPPKE, U.; BRAUMANN, F.; SCHÄDLER, M. & W.-R. GROSSE (Hrsg.) (2004): Die Lurche und Kriechtiere Sachsen-Anhalts. Verbreitung, Ökologie, Gefährdung und Schutz. Supplement der Zeitschrift für Feldherpetologie 3. Laurenti Verlag. 240 S.
- MRLU - MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELTSCHUTZ (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001) - Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt. – Auftraggeber: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt, Landesumweltamt des Landes Sachsen-Anhalt. – Bearbeiter: Dr. L. Reichhoff, Prof. Dr. H. Kugler, K. Refior, G. Warthemann. – Dessau 2001.
- RANA (2009) Monitoring für die Tierarten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und die Vogelarten nach Anhang I sowie Artikel 4.2 Vogelschutz-Richtlinie in Sachsen-Anhalt. Auftraggeber: Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch das Landesamt für Umweltschutz Halle, FB 4.
-

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (2013): Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Stand: Entwurf 2013

SÜDBECK, P.; BAUER, H.-G.; BOSCHERT, M., BOYE, P. & W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung, 30. November 2007. Ber. Vogelschutz 44: 23-81.

VOGELSCHUTZ-RL (= Vogelschutz-Richtlinie): Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. Kodifizierte Fassung (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndRL 2013/17/EU vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193).

WEBER; ANGST (2009): Einfluss der Bepflanzung auf die Schutzwirkung von Lärmbindernissen. Hrsg.: Springer Verlag, Sonderdruck: Lärmbekämpfung Bd. 4 (2009)

## **G. ANHANG**

- Erschließung Wohngebiet Hirtenhausiedlung, Antragsunterlagen für wasserrechtliche Erlaubnis Regenwasserkanal und Regenrückhaltebecken der Projecta Grundstücksverwertungs GmbH Passau vom 20.06.2017
- Entwurfsplanung des IB Bertz vom 22.08.2017 Erschließung Wohngebiet Hirtenhausiedlung Dessau-Kochstedt B-Plan 224
- Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 - Voruntersuchung) für Planungsvorhaben: Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet An der Wilhelm-Busch-Straße“ gültig für: Aufstellung B-Plan / Entwurfsplanung Erschließung Planungsstand: Juni 2017, Projekt Nr.: D-32-17 der R. Porsche Geoconsult
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 224 der Stadt Dessau Roßlau vom 23.08.2017 BMH, Garbsen vom 12.09.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ der LPR Dr. Reichhoff GmbH (Anlage zum Umweltbericht) in der Fassung vom 17.08.2017
- Biotop- und Nutzungstypenplan Karte zum Umweltbericht
- Konfliktkarte zum Umweltbericht
- Grünordnungsplan als Teil des Umweltberichtes

## **H. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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), anwendbar
-

auf der Grundlage des § 245c Abs. 1 BauGB - Überleitungsvorschrift aus dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Bauo LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441), mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft seit 13.05.2017,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt Änderung durch Art. 1 G v. 18.7.2017 i 2771 (Nr. 52) m.w.v. 28.1.2018,
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S.492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), beschlossen durch die Regionalversammlung am 07. Oktober 2005, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09. November 2005, in Kraft seit 24. Dezember 2006, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014