

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

Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch vorgebrachten
Einwendungen und Anregungen

Stand: 21. Januar 2020

Anlage 2 zur BV/018/2020/III-61

Inhalt

Ausgangssituation	1
Istsituation.....	1
Entscheidungsvorschlag der Stadtverwaltung.....	2
Begründung	3
<i>Grundsatz</i>	3
<i>zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme</i>	3
<i>zum Vertrauensschutz</i>	5
<i>zur Frage alternativer Bauplätze</i>	6
<i>zum Erhalt der Eichen.....</i>	8
<i>zum Erhalt der Waldfunktionen</i>	9
<i>zum Artenschutz</i>	9
<i>zur Baumwurfgefahr</i>	10
<i>zur Frage des Wertverlustes der Anrainergrundstücke.....</i>	11
<i>zur Frage des Schutzes vor Lärm durch den Wald.....</i>	11
<i>zur Anpassung der Höhe der neuen Wohngebäude.....</i>	12
<i>zur Frage des aktuellen Bedarfs an einem Baugebiet für altersgerechtes Wohnen</i>	12
<i>zur Anregung einer barrierefreien Erschließung</i>	13
<i>zur Anregung eines verkehrsberuhigten Bereiches</i>	13
<i>zur Anregung einer ordnungsgemäßen Regenwasserbeseitigung</i>	13
<i>zum Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm</i>	13
Zusammenfassung.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Rahmenplan Waldsiedlung 2000+	4
Abbildung 2	Auszug aus dem B-Plan 136 A1 mit Wald- und Bauflächen	4
Abbildung 3	Lageplan der gelb umrandeten artenschutzrelevanten Gebiete von Heldbock Hirschkäfer und Eremit	5
Abbildung 4	Einwohnerentwicklung in Kochstedt seit 1991 (Quelle: kommunale Statistikstelle)	7
Abbildung 5	Zu- und Wegzüge in Kochstedt seit 1991 (Quelle: kommunale Statistikstelle)	7
Abbildung 6	Plan der Eichen, überlagert mit Minimierungsvorschlag zur Bebauung (Quelle des Baumplanes: Bürgerinitiative)	9

Anlage:

Synopse Vorentwurf und Vorschlag zur Minimierung der Bauflächen

Anhang:

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Ausgangssituation

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 25. Mai 2016 den Beschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A1.1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt und zugleich zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 gefasst.¹ Der Beschluss wurde im amtlichen Verkündungsblatt der Stadt, Ausgabe 07/ 2016 am 25. Juni 2016 öffentlich bekanntgemacht.

Im darauffolgenden Jahr hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 03. Mai 2017 den Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes gebilligt und als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.² Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte im amtlichen Verkündungsblatt der Stadt, Ausgabe 06/ 2017 am 27. Mai 2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06. Juni 2017 bis einschließlich 30. Juni 2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur gleichen Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht darin,

- der Gemeinde zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidungen soweit wie möglich Material, das planungsrechtlich und kommunalpolitisch von Bedeutung ist oder sein kann, zu verschaffen und zwar als Abwägungsmaterial ebenso wie als kommunalpolitisches Entscheidungsmaterial;
- die Öffentlichkeit, also nach deutschem Städtebaurecht die Bürgerinnen und Bürger an planerische Entscheidungsprozesse im demokratischen und beteiligungsrechtlichen Sinne – und zwar im Rahmen einer Zweistufigkeit bereits an der allgemeinen Zielfindung vor Verfestigung der Planung – teilhaben zu lassen und damit auch zu ermöglichen, dass ihre Belange und Vorstellungen möglichst frühzeitig in den Planungs- und Entscheidungsprozess der Gemeinde eingehen und sie ihre Rechte möglichst frühzeitig und im Zeitpunkt einer noch weitgehend offenen Planung zu wahren vermögen;
- im Hinblick auf die Abwägungsgrundsätze, nach denen die Gemeinde nur berücksichtigen kann und muss, was ihr bekannt ist oder – weil es sich ihr aufdrängen musste – bekannt sein müsste, wird eine so umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung mit Recht auch zu einer Last (Obliegenheit) im eigenen Interesse,
- die Gemeinde über die eigenen Belange und Vorstellungen zu unterrichten, d. h. die Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) müssen durch entsprechende Mitwirkung und Unterrichtung der Gemeinde auch das Ihrige dazu beitragen, dass die Planung ihre berührten Belange berücksichtigt bzw. das, was sie planerisch-kommunalpolitisch für richtig halten, in den Entscheidungsprozess, wenn dieser auch allein der Gemeinde obliegt, einbezieht.³

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dient in erster Linie der Beschaffung, Vervollständigung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials, soweit es sich um die öffentlichen Belange handelt (diese Belange können allerdings auch mittelbar den Interessen und dem Schutz der Bürger dienen). Sie verfolgt zudem den Zweck der Bereitstellung aller relevanten Informationen und der Festlegung aller erforderlichen Maßnahmen zur Durchführung der obligatorischen Umweltprüfung.

Istsituation

Bürgerinnen und Bürger haben 40 Stellungnahmen abgegeben. Darunter befindet sich auch eine Unterschriftenliste der Bürgerinitiative Kochstedt gegen die Rodung des Waldes mit 2.358 Unterschriften. Von den Unterzeichnern stammen 1.000 aus Kochstedt, darunter 646 aus der Waldsiedlung.

Nach Sondierung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind folgende Belange als abwägungsrelevant einzustufen:

¹ BV/053/2016/III-61

² BV/045/2017/III-61

³ Krautzberger Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 135. EL September 2019 Rn. 11

- der Nachweis der Erforderlichkeit der Planung,
- die Frage nach dem Verzicht auf die Planung und der Verfügbarkeit alternativer Bauplätze (z. B. Hirtenhausiedlung, Semmelweisstraße, Garnison Roßlau, Große Lobenbreite, Neuenhofenweg, Dellnauer Acker, vor dem Rößling und Am Elbpavillon sowie diverse Freiflächen in den Stadtumbaugebieten),
- das Ausweichen auf unbebaute Flächen südwestlich von Kochstedt am Ende der Forststraße,
- der Erhalt des Waldes und seiner Funktionen für die Naherholung und zum Schutz vor Lärm von der Bergstraße,
- die Vermeidung der Fällung von bis zu 47 Bäumen, überwiegend Eichen mit einem mittleren Stammumfang von 180 cm,
- der Schutz des Waldes, auch als Lebensraum von streng geschützten Tierarten,
- die Akzeptanz der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme,
- die Erhöhung der Baumwurfgefahr auf den Anliegergrundstücken durch Verlust von Bäumen auf den benachbarten Waldflächen,
- die Zunahme von Lärm durch neue Nachbarschaften und der Wertverlust der Nachbargrundstücke,
- die Anpassung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen an den Bestand in der Nachbarschaft.

Nach Sondierung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Belange als abwägungsrelevant einzustufen:

- die Aufgabe der ursprünglichen Planungsabsicht zur Bereitstellung altengerechter Wohnungen,
- die Schaffung barrierefreier Wohnhäuser,
- die Anregung zur Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich),
- die Erforderlichkeit einer Waldumwandlung und entsprechender Ersatzmaßnahmen,
- der dauerhafte Erhalt der Alteichen als Lebensstätten xylobionter Käfer (Heldbock, Hirschkäfer, Eremit),
- die Berücksichtigung der im Wald und an den Lebensstätten der xylobionten Käfer geltenden Einschränkungen bei der Verkehrssicherungspflicht,
- die Berücksichtigung des Nachweises einer ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers,
- die Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit der an die Bergstraße heranrückenden Wohnbebauung (Lärmschutz)

Alle eingegangenen Stellungnahmen und eine Übersicht zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Anhang zu dieser Unterlage enthalten.

Entscheidungsvorschlag der Stadtverwaltung

Es wird empfohlen,

1. das Baugebiet aus Gründen des Artenschutzes und zur Minimierung des Eingriffs in den Wald, wie in der Anlage zu dieser Unterlage beigefügt, zu verkleinern,
2. die Höhe der Wohngebäude unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnflächengrößen und zur Minimierung des Flächenverbrauchs auf maximal zwei Vollgeschosse zu begrenzen und mit Hilfe der Festsetzung von Trauf- und Firshöhen das zweite Vollgeschoss bereits als Dachgeschoss auszubilden,
3. den Bedürfnissen einer barrierefreien Erschließung der neuen Wohnhäuser durch entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage relevanter Gebäudeteile Rechnung zu tragen,
4. einen verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen,
5. den Anregungen der unteren Wasserbehörde zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Beseitigung des planbedingt anfallenden Niederschlagswassers durch entsprechende Untersuchungen Folge zu leisten und
6. der Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde zur Ermittlung der von der Bergstraße ausgehenden Verkehrslärmbelastungen und der Ableitung erforderlicher Schutzmaßnahmen nachzukommen.

Begründung

Grundsatz

Aufgrund der Stellungnahmen sind die Festsetzungen aus dem Vorentwurf vom 30. Januar 2017 und ihre Begründung nochmals sorgfältig geprüft worden. Im Ergebnis dessen kann und soll es nicht bei der Größe des Baugebietes bleiben. Dessen Ausmaß und damit auch die Eingriffsintensität in den Waldbestand sollen im Vergleich zum Vorentwurf (rd. 8.950 m²) um gut ein Drittel auf rd. 6.150 m² verkleinert werden. Einen vollständigen Verzicht auf die Planung wird es jedoch nicht geben.

Ein Verzicht wäre auch angesichts der Zielstellung des Änderungsbebauungsplanes als Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und vor dem Grundsatz von Treu und Glauben des Grundstückseigentümers in die Bestandskraft des am 27. Mai 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 136 A1 nicht gerechtfertigt.

Das Interesse in zahlreichen Stellungnahmen am vollständigen Erhalt des Waldes ist durchaus nachvollziehbar. Es wiegt vor dem Hintergrund der nun beabsichtigten Verkleinerung des Plangebietes als Belang aber weniger schwer, als die dem entgegenstehenden folgenden öffentlichen und privaten Belangen:

- Förderung des Wohneigentums als strategisches Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Kasernengelände Kochstedt,
- das generelle Vertrauen der Grundstückseigentümerin in die Beständigkeit des Bebauungsplanes und
- die Sicherung guter Rahmenbedingungen für den größtmöglichen Erhalt des Waldgebietes und darin enthaltener besonders schützenswerter Tierarten.

zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes in Kochstedt zählt zu den bedeutendsten Maßnahmen der Stadt bei der Wohnbaulandbereitstellung. Die Reaktivierung dieser Fläche als „Waldsiedlung Kochstedt“ ist Teil einer die Eigentumsbildung fördernden Strategie der Stadtentwicklung.

Erste Voruntersuchungen zu den finanziellen und baulichen Möglichkeiten im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme begannen bereits im Oktober 1993. Es folgten Gutachten zu Altlasten, Baupotentialen und zur Freiraumkonzeption. 1994 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der 1998 mit der Rahmenplanung „Waldsiedlung 2000+“ fortgeschrieben wurde. Die Bebauung des in den städtebaulichen Gesamtkontext der Entwicklungsmaßnahme eingefügten Plangebietes ist darin seit vielen Jahren ein fester Bestandteil (siehe Abbildung 1).

Seit 1996 wurde die Entwicklungsmaßnahme durch die verbindliche Bauleitplanung untersetzt. Basis dafür ist der § 166 BauGB. Danach hat die Gemeinde für ein von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffenes Gebiet ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Dem ist die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Entwicklungssatzung nach § 165 Abs. 6, 7 und 8 BauGB durch die Stadt Dessau vorausgegangen. Der hier gegenständliche und zur partiellen Überplanung anstehende Bebauungsplan Nr. 136 A1 ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt 06/2006 der Stadt Dessau am 27. Mai 2006 in Kraft getreten.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes sind für das hier in Rede stehende Plangebiet mehrere Sonderbauflächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf auf einer Gesamtfläche von 1,2 ha festgesetzt worden. Darunter befinden sich entgegen anderslautender Stellungnahmen auch Bauflächen für Wohngebäude, die einen eigenheimähnlichen Charakter haben sollten (s. Abbildung 2 – rote Bauflächen).

Eine diesbezüglich erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde am 22.03.04 erteilt und mit Schreiben des Forstamtes vom 03.01.2005 verlängert. Kompensationsmaßnahmen für die zu beseitigenden Bäume sind in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt worden.⁴

⁴ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 136 A1 vom 24. Februar 2006, Seite 25



Abbildung 1 Rahmenplan Waldsiedlung 2000+

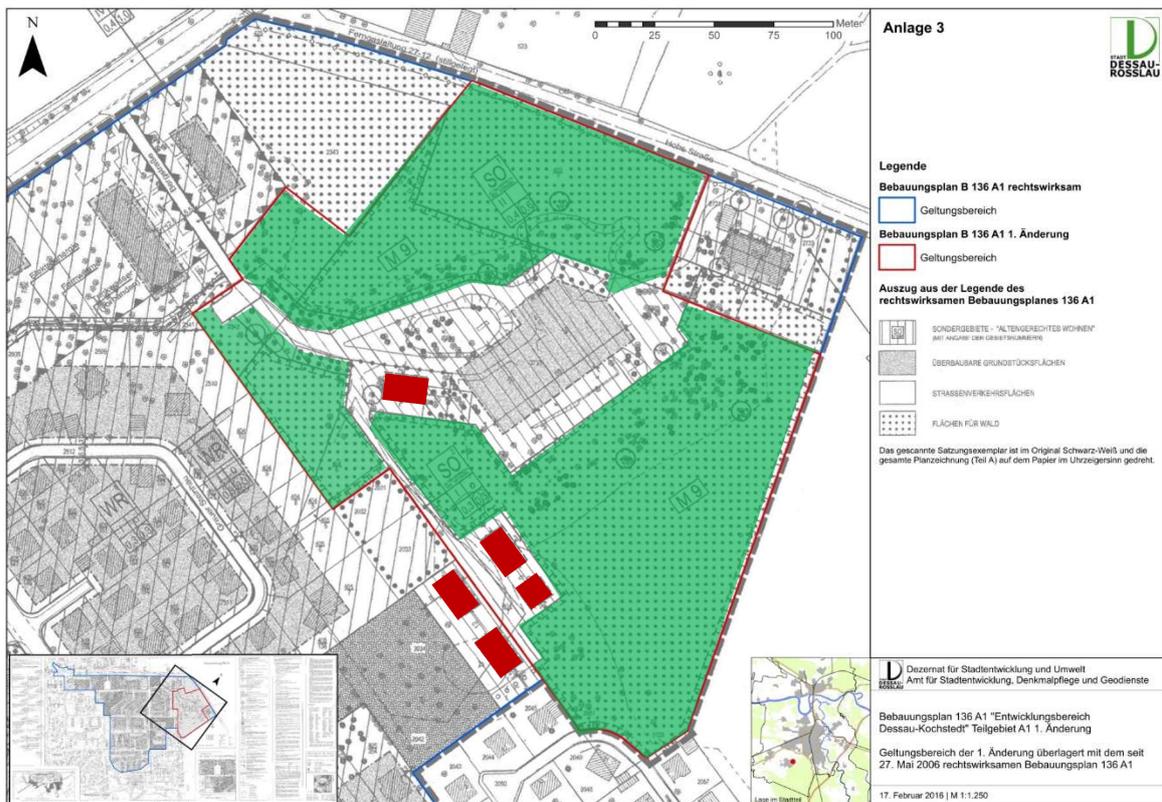


Abbildung 2 Auszug aus dem B-Plan 136 A1 mit Wald- und Bauflächen

zum Vertrauensschutz

Die aktuelle Grundstückseigentümerin und Anlassgeberin für die Überplanung hat die Flächen im Plangebiet erst 2013 erworben. Sie tat das im Vertrauen auf die Bestandskraft des am 27. Mai 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 136 A1.

Dass sie diesen Bebauungsplan aufgrund inzwischen bekannt gewordener artenschutzrechtlicher Restriktionen (s. Abbildung 3 – gelb umrandete Zonen schützenswerter Tierarten) nicht mehr umsetzen kann, ist kein genügendes Argument dafür, von der Planung Abstand zu nehmen. Denn einerseits trägt sie für ein vermeintlich zu langes Abwarten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 nicht die Verantwortung. Andererseits hat sie aber in besonderem Maße die Konsequenzen einer Aufhebung des Bebauungsplanes zu tragen.

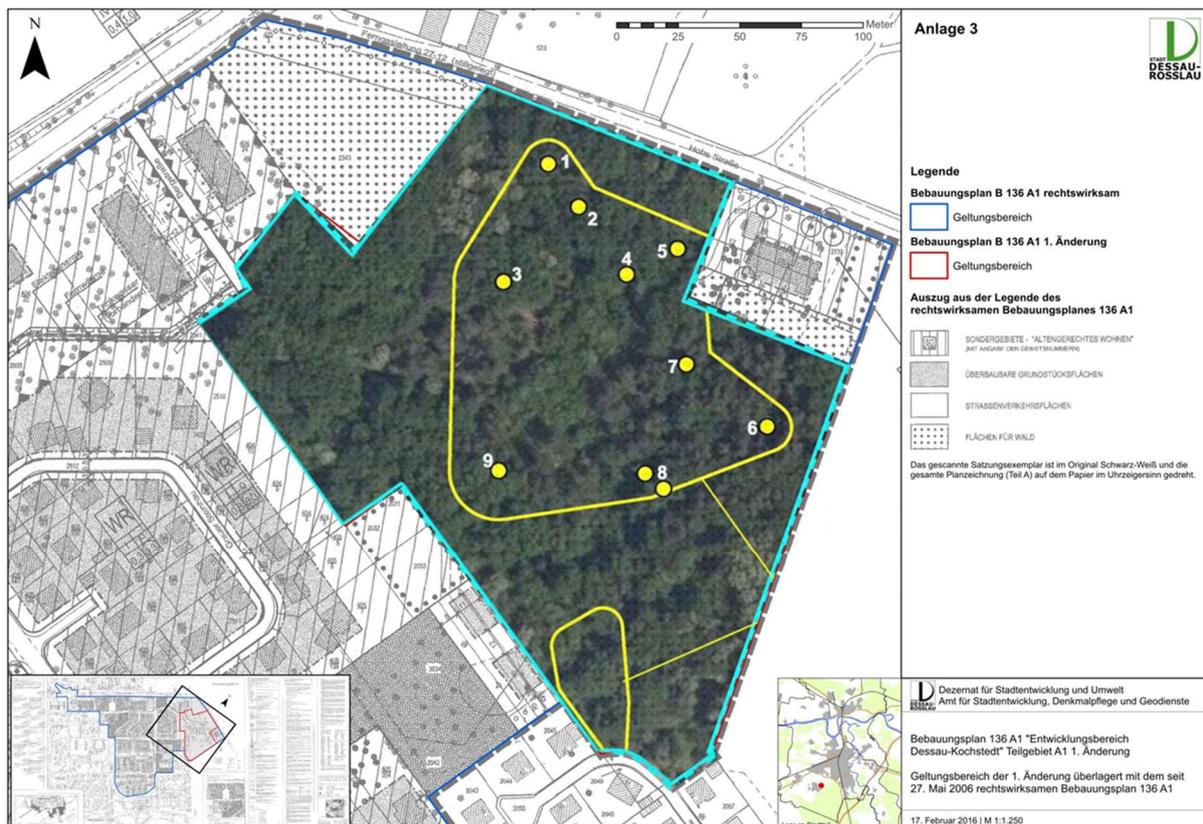


Abbildung 3 Lageplan der gelb umrandeten artenschutzrelevanten Gebiete von Heldbock, Hirschkäfer und Eremit

Erkennt eine Gemeinde, wie hier, dass ein Bebauungsplan nicht mehr umsetzbar ist, muss sie abwägen, ob sie den Rechtsschein des Bebauungsplans durch Aufhebung beseitigt oder ob der Plan durch eine Reparatur geheilt werden soll. Dabei sind die Belange der betroffenen Eigentümerin angemessen zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund darf dann nicht verkannt werden, dass eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 zur Folge hätte, dass der hier in Rede stehende Wald dann vollumfänglich den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes unterliegt.

So erlaubt das Landeswaldgesetz bis zu einer Größe von zwei Hektar genehmigungsfreie Kahlhiebs.⁵ Das ist weder im Interesse der Stadt noch der Eigentümerin. Beide sehen in der Bauleitplanung die große Chance, durch gezielte Festsetzungen zur Waldentwicklung auch zum Erhalt der bekannten schützenswerten Arten von Heldbock, Hirschkäfer und Eremit beitragen zu können.

⁵ § 7 des Gesetzes zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt - WaldG) vom 25. Februar 2016, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)

zur Frage alternativer Bauplätze

Die in etlichen Stellungnahmen vertretene Auffassung, dass es bereits viele bebaubare freie Grundstücke in anderen Lagen von Dessau-Roßlau gibt, wird durch die Stadt nicht in Abrede gestellt. Ihr ist auch bewusst, dass zur Umsetzung der hier gegenständlichen Bauleitplanung eine partielle Waldumwandlung mit einhergehenden Rodungen unvermeidbar, bzw. erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber mit bestimmten, im Baugesetzbuch verankerten Vorschriften zum Schutz des Waldes den Gemeinden eine besondere Begründungspflicht im Falle einer Waldumwandlung zu Gunsten von Bauflächen aufgegeben. Die dazu erlassenen Regelungen sollen den Blick der Gemeinden auf zu bevorzugende Maßnahmen der Innenentwicklung lenken. Sie haben zum Inhalt, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Walderhaltung grundsätzlich dann anzunehmen ist, wenn das Vorhaben auch ohne Waldumwandlung verwirklicht werden kann. Sofern der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan dennoch in höherem Maße im öffentlichen Interesse liegt und ohne Waldinanspruchnahme nicht verwirklicht werden kann, besteht danach im Umkehrschluss ein Rechtsanspruch auf eine Umwandelungsgenehmigung.

In dieser Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass nicht jeder Bauwillige bereit ist, jede „x-beliebige“ freie Baufläche oder Immobilie im Stadtgebiet für seine Vorstellungen bedingungslos anzunehmen. Wer sich ein Eigenheim wünscht, steht häufig vor der Entscheidung: Haus bauen oder Haus kaufen. Nicht zuletzt spielen das Immobilienangebot und die Lage von Bauplätzen vor Ort eine wichtige Rolle.

Der wohl größte Unterschied zwischen Hauskauf und Hausbau ist die Möglichkeit zur kompletten Gestaltung des Hauses beim Neubau. Wer schon lange von einem Neubau träumt, weiß genau, wo das Haus bevorzugt stehen soll, welche Räume er benötigt und wie der Grundriss gestaltet sein soll. Diese Personengruppe wird mit einem gekauften Haus nicht in jedem Fall glücklich werden. Wer hingegen beim Immobilienkauf weniger starre Vorstellungen hat, wird deshalb auch mit kleinen Anpassungen aus einem fertig gebauten Haus seine Vorstellungen verwirklichen können.

Der Ortsteil Kochstedt ist diesbezüglich seit etlichen Jahren ein nachgefragter Wohnungsbaustandort. Seit 1996 ziehen durchschnittlich 90 Personen / Jahr mehr nach Kochstedt, als von dort weg (siehe nachfolgende Abbildungen 4 und 5).

Die Auswertung von Anfragen zum Vorkaufsrechtsverzicht in den letzten drei Jahren zeigt, dass Kochstedt nach Kleinkühnau gleichauf mit Ziebigk, Siedlung, Waldersee und Haideburg liegt, was die bevorzugte Lage beim Kauf von Grundstücken für den Bau oder die Modernisierung eines Eigenheimes angeht. Im gleichen Zeitraum sind durchschnittlich 15 Baugenehmigungen / Jahr für neue Eigenheime in Kochstedt erteilt worden. In etwa der gleichen Größenordnung sind zwar nach Auswertung von Karten- und Luftbildmaterials noch potentielle Bauplätze vorhanden. Deren Verfügbarkeit ist aber entscheidend von der Mitwirkung der Eigentümer abhängig. Deshalb hat die Stadt Dessau-Roßlau gar keine Einflussnahme auf die zeitliche und tatsächliche Entwicklung dieser Flächen.

Ähnlich verhält es sich mit der Hirtenhausiedlung in Kochstedt. Dort sind freilich durch einen Bebauungsplan neue Wohnbauflächen festgesetzt worden. Deren Verfügbarkeit auf dem Markt scheitert aber an Herausforderungen (z. B. Grundstücksverfügbarkeit, Sicherung der Erschließung, etc.) bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, zu deren Annahme die Stadt alleine nicht in der Lage ist.

Die dem Plangebiet gegenüberliegende und jahrelang dem Verfall preisgegebene Bebauung östlich der Semmelweisstraße scheidet als Alternative ebenfalls aus. Hier sind die Eigentumsverhältnisse viel zu komplex, als dass es hier eine sichere Zugriffsmöglichkeit für die Stadt gäbe.

Ein anderer Vorschlag, neue Bauplätze statt dieser Planung südwestlich von Kochstedt am Ende der Forststraße auszuweisen, stellt ebenso wenig eine vernünftige Alternative dar. Die Flächen befinden sich zum einen in keinem städtebaulich gewünschten Zusammenhang zur Waldsiedlung; zum anderen sieht der Flächennutzungsplan an dieser Stelle keine bauliche Entwicklung vor.

Weitere Vorschläge beziehen sich auf andere Baugebiete in anderen Stadtbezirken, in denen der Umsetzungsstand bereits weit vorangeschritten ist, bzw. es kaum noch Bauplätze gibt. Beispielsweise entwickelt sich das Baugebiet der Großen Lobenbreite in Kleinkühnau überaus positiv. Standen nach Abschluss der Erschließungsarbeiten für den 2. Bauabschnitt Mitte Februar 2019 noch 42 weitere Grundstücke zum Kauf bereit, hat sich dieses Angebot zum Jahresende bereits um mehr als die Hälfte reduziert. Ein ähnliches Bild zeichnet der Neuenhofenweg.

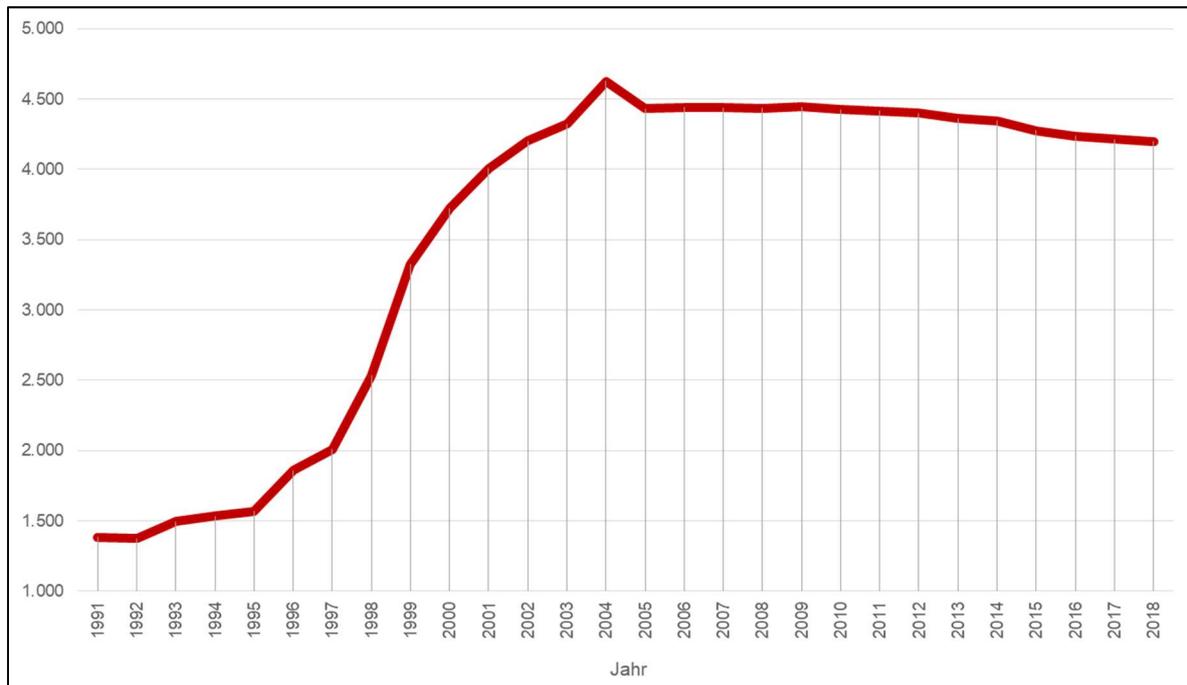


Abbildung 4 Einwohnerentwicklung in Kochstedt seit 1991 (Quelle: kommunale Statistikstelle)

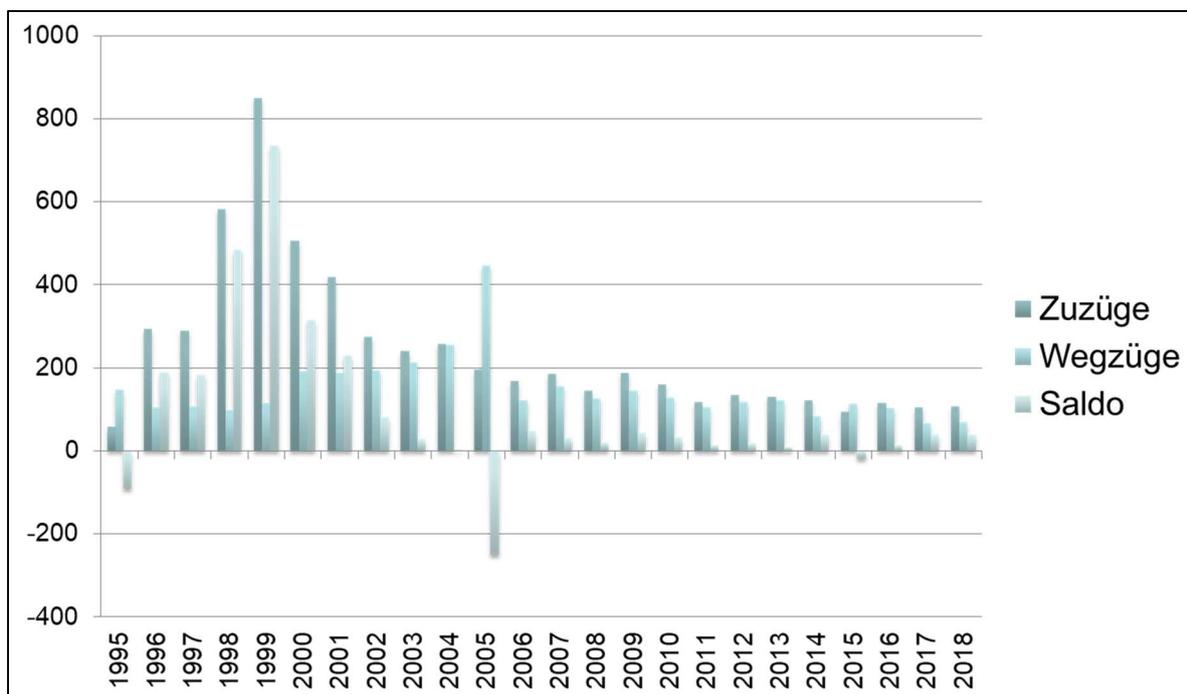


Abbildung 5 Zu- und Wegzüge in Kochstedt seit 1991 (Quelle: kommunale Statistikstelle)

Ein Baugebiet vor dem Rößling in Mosigkau, wie hier als Alternative vorgeschlagen, wurde bereits Anfang der 2000er Jahre aus den städtebaulichen Planungen gestrichen.

Weitere Vorschläge beziehen sich auf freie Flächen in der südlichen Dessauer Innenstadt, so z. B. auf den Flächen an der Eyserbeckstraße, Am Pollingpark, an der Raguhner Straße, an der Törtener Straße, an der Viethstraße, am Heinz-Steier-Ring, an der Neuendorfstraße und an der Kreuzbergstraße.

Nicht nur, dass die Flächen für die Planveranlasserin nicht zur Verfügung stehen, für die v. g. Flächen gibt es überwiegend auch andere Entwicklungsvorstellungen oder sie sind, wie beispielsweise die Freiflächen südlich der Eysbeckstraße in der Nachbarschaft eines Industriegebietes nicht für die hier verfolgten Ziele des klassischen freistehenden Eigenheimbaus in ländlicher Umgebung prädestiniert.

Die Flächen an der Raguhner Straße und an der Kreuzbergstraße sind zudem für dringend benötigte Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z.B. Kita-Neubau und Schulbau) vorgemerkt.

Dass die anderen Flächen prinzipiell auch für den Wohnungsbau in Frage kommen können, wird nicht in Abrede gestellt. Die jüngsten Beschlusslagen zur Quartiersentwicklung am Leipziger Tor zeugen durchaus davon. Allerdings erfordert eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung dieser Areale als Wohnstandort einen sehr langen Atem. Denn die Flächen sind entgegen der Lagen von Kochstedt, Kleinkühnau, Ziebigk, Siedlung, Haideburg, Waldersee und Mildensee bei weitem keine Selbstläufer, was den Eigenheimbau mit Garten und geschütztem Freibereich anbelangt. Hinzu kommt, dass diese Flächen erfahrungsgemäß und lagebedingt eher für den Bau von so genannten Stadthäusern mit zwei und mehr Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk in Frage kommen. Das ist aber nicht der Typ Haus, der die Eigenart der Waldsiedlung prägt.

Vor diesem Hintergrund verbietet sich auch eine wie von etlichen Einwendern angenommene Verallgemeinerung des Wohnungsbaueangebotes bei der Standortwahl für einen Hausneubau. So hat der Gesetzgeber die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung auch damit beauftragt, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen neben den umweltschutzbezogenen Vorschriften auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.⁶

Dazu ist sowohl der Rechtsprechung als auch der Kommentarliteratur zum BauGB zu entnehmen, dass die Wohnung für den Menschen mehr als eine Stätte ist, in der er schläft oder isst. Sie erfüllt wesentliche Funktionen nicht nur in gesundheitlicher, sondern auch in geistiger und sozialer Hinsicht. Sie ist der höchstpersönliche Lebensbereich des Menschen und seiner Familie. Darüber hinaus beeinflusst die Wohnweise des Menschen seine gesellschaftliche Einstellung und ist damit von eminent städtebaulicher Tragweite. Aufgabe der Bauleitplanung ist es deshalb, die räumlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung dieser wohnungspolitischen Forderungen und Ziele zu schaffen.

Die Wohnbedürfnisse beziehen sich deshalb auf die Gesamtheit der Anforderungen an das Wohnen, und zwar sowohl an das Wohnen an sich (so in Bezug auf das angemessene Vorhandensein von Wohnungen und deren Größe und Ausstattung) als auch in Bezug auf das Wohnumfeld (angemessene Nutzung innerhalb und außerhalb der Wohnbereiche). Von daher ist es nicht verboten, sondern vielmehr auch geboten, Bedürfnisse nach einem Wohnen in einer Waldsiedlung in einem Stadtteil mit Kindergarten und Grundschule durch diese Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Für die damit verbundene Entnahme von Wald werden zudem nach klaren Vorgaben Ersatzaufforstungen im erforderlichen Umfang festgelegt und durchgeführt.⁷

zum Erhalt der Eichen

In diesem Kontext lassen sich auch die Sorgen der Einwender um den Erhalt von 46 Eichen teilweise berücksichtigen. Mit der vorgeschlagenen Minimierung des Baugebietes und einer vernünftigen Zuordnung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen lassen sich davon wahrscheinlich bis zu 25 Eichen halten, darunter auch jene mit einem Stammumfang von 245 cm (Nr. 11) und 270 cm (Nr. 21). Ebenfalls bleibt die Esskastanie (Nr. 35) am Ende der Stichstraße der Bergstraße bei der Festsetzung der überbaubaren Bereiche außen vor. Sie ist nicht einmal Bestandteil des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung 6).

⁶ siehe § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB

⁷ Walderhaltung und Waldfunktionenausgleich bei Waldumwandlungsmaßnahmen – Anweisung zum Verfahren, RdErl. des MULE vom 14. 5. 2019 – 52.2-64002, Fundstelle: MBl. LSA 2019, S. 303



Abbildung 6 Plan der Eichen, überlagert mit Minimierungsvorschlag zur Bebauung (Quelle des Baumplanes: Bürgerinitiative)

zum Erhalt der Waldfunktionen

Was die Annahme anbelangt, dass der Wald bedeutsame Waldfunktionen wie Wasser-, Boden-, Klima- und Immissionsschutz wahrnimmt, so kann die Stadt zur Bewertung dieser Belange auf eine Stellungnahme des Landeszentrums Wald vom 29.08.2019 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau zurückgreifen. Danach ist der Wald kein Lärmschutzwald, kein Bodenschutzwald und auch kein Klimaschutzwald.

zum Artenschutz

Die in bestimmten Stellungnahmen vertretene Auffassung, dass die Planung zu einer Rodung des Waldes und einer Vernichtung des Lebensraumes unter Naturschutz stehender Arten führen würde, ist im Ergebnis der bisher durchgeführten Prüfungen (auch unter Verweis auf die dem Vorentwurf beigefügte artenschutzrechtliche Unterlage) unzutreffend.

Zum einen will die Stadt durch entsprechende Änderungen des Ausmaßes der Bauflächen den Widersprüchen „ein großes Stück weit“ abhelfen. Zum anderen leistet ein weiteres Abrücken des Baugebietes von den als schützens- und erhaltenswert eingestuften Lebensräumen für besondere Tierarten, wie Heldbock, Hirschkäfer und Eremit – einen Beitrag zur Vermeidung der Vernichtung des Lebensraumes unter Naturschutz stehender Arten.

Im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen zudem die Ermittlung und Bewertung aller entscheidungsrelevanten Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes. D. h., es werden alle erforderlichen Gutachten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt und von diesen Stellen auch geprüft. Im Ergebnis dessen wird dafür Sorge getragen, dass entgegen der Sorgen in vielen Stellungnahmen es nicht zur Vernichtung von Lebensraum unter Naturschutz stehender Arten kommt.

Die in den Stellungnahmen benannten Vogelarten, Fledermausarten, Hornissen, Eichhörnchen, Maulwürfe, Igel, Marder, Wildschweine, Amphibien, Rehe etc. werden, ausweislich der gutachterlichen Ergebnisse, im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages nicht in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Das Plangebiet bietet darüber hinaus keinen geeigneten Lebensraum für die in einigen Stellungnahmen genannten Eidechsenarten und den Laubfrosch. Auch anhand nachträglich erfolgter Begehungen des Areals ist festzustellen, dass für Amphibien keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet existieren.

Die Vorkommen der Hirschkäfer wurden im Artenschutzfachbeitrag nachgewiesen und umfangreich gewürdigt. Dementsprechend werden Maßnahmen zur Sicherung der Population im Bebauungsplan festgesetzt.

zur Baumwurfgefahr

Eine Auseinandersetzung mit dem Thema der Baumwurfgefahr erfolgt, soweit überhaupt nach allgemeiner Lebenserfahrung in diesem Falle möglich, im Rahmen der Erstellung der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf. Denn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehören nach § 1 BauGB zu den städtebaulichen Grundsätzen jeder Bauleitplanung.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sollen besonders städtebauliche Missstände abgewehrt werden. Grundsätzlich begründen selbst hohe Bäume inmitten einer Bebauung jedoch keinen städtebaulichen Missstand. Vielmehr können sie – wie hier in der Waldsiedlung - städtebaulich sogar erwünscht sein.⁸

Von der Stadt als Trägerin der Bauleitplanung kann in Anbetracht von Prognoseunsicherheiten bei einem Angebotsbebauungsplan sowie den Schwierigkeiten und dem Aufwand bei der Ermittlung des Zustands eines Baums in Bezug auf seine Standsicherheit und Bruchfestigkeit aber nicht verlangt werden, dass sie den Nachweis einer akuten Gefahrenlage führt. Vielmehr muss es für den Nachweis einer Gefahr als ausreichend angesehen werden, dass ein Sachverhalt aufgezeigt oder festgestellt wird, der nach allgemeiner Lebenserfahrung auf den künftigen Eintritt eines Schadens hinweist. Schon die über die an das Plangebiet westlich angrenzenden Grundstücke in Richtung des Waldes weisende Hauptwindrichtung spricht gegen die aktuelle Wahrscheinlichkeit eines Baumwurfs in Richtung der Grundstücke in der Nachbarschaft.⁹

Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung auch zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine allgemeine Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse im Verständnis der bauplanungsrechtlichen Vorschriften dar.

Unter einer konkreten Gefahr für gesunde Wohnverhältnisse verstehen die Gerichte dagegen eine Sachlage, die in absehbarer Zeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu einem Schaden an den Rechtsgütern Leben, Gesundheit oder Eigentum führt. Die nur entfernte Möglichkeit eines Schadenseintritts oder allgemeine Vermutungen reichen nicht aus. Die zum Vorentwurf eingeholte Stellungnahme der unteren Forstbehörde enthält jedenfalls keine Anhaltspunkte für eine konkrete Gefahr.

Zudem ist daran zu erinnern, dass die bauplanungsrechtlichen Vorschriften zur Ermittlung einer Gefahrenlage als Abwägungsgrundlage für einen Bebauungsplan die Verkehrssicherungspflicht des Grundeigentümers und damit auch der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn für deren eigene Bäume unberührt lassen. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass die Nachbarn auch ohne diesen Bebauungsplan zu jeder Zeit damit zu rechnen haben, dass der Eigentümer des angrenzenden Waldes Bäume auf einer bis zu zwei Hektar großen Fläche genehmigungsfrei entnehmen könnte und sich damit gleichermaßen die örtlichen Verhältnisse verändern könnten, wie es von den Einwendern befürchtet wird.

Dass hier im Rahmen der Bauleitplanung von der Stadt wesentlich mehr zu verlangen sei für einen Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn, als es bei einem genehmigungsfreien Kahlhieb der Flächen vom Waldeigentümer zu fordern wäre, ist nicht ersichtlich. Im Wege der Bauleitplanung

⁸ vgl. BVerwG vom 18.6.1997 NVwZ - RR 1998, 157

⁹ vgl. BayVGH, B.v. 10.8.2001 - 2 ZS 01.1525 - juris Rn. 6 zum Fall einer zum Bauvorhaben weisenden Hauptwindrichtung

ist diese Frage jedenfalls nicht regelbar.¹⁰ Unabhängig von Vorstehendem könnte jeder vernünftig wirtschaftende Forstwirt im konkreten Fall Baumentnahmen in Kürze durchführen; zumal im betreffenden Bestand offenbar schon länger keine entsprechenden Maßnahmen¹¹ mehr erfolgten.

Anders verhält es sich dagegen, was den Abstand der Neubebauung zum künftigen Waldrand anbelangt. Ob und mit welcher Tiefe unter Sicherheitsgesichtspunkten der Abstand der neuen Wohnhäuser zum Waldrand zu wählen ist, richtet sich nach der Stabilität der Bestockung und der sich daraus ergebenden Gefahr eines Schadenseintritts. Nach der Bauordnung des Landes als wesentliche Entscheidungshilfe bei der Beurteilung, ob der Bebauungsplan denn vollziehbar sei, sind bauliche Anlagen sowie ihre Teile so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Im Kontext zu den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen fordert auch die Bauordnung die Feststellung, ob für die Errichtung eines Gebäudes das Grundstück u. a. nach seiner Lage für die beabsichtigte Bebauung geeignet sei.

Ein Grundstück ist von seiner Lage her geeignet, wenn durch die Situierung des Gebäudes keine Gefahren für Leib, Leben oder Sachgüter für das Gebäude und seine Benutzer ausgehen. Grundsätzlich werden hiervon auch die Fälle erfasst, in denen eine Gefahrenquelle außerhalb des Grundstücks liegt, aber auf dieses einwirkt, z. B. wenn das Baugrundstück durch umstürzende Bäume gefährdet ist. Für die Nähe zum Wald bedeutet dies grundsätzlich einen Abstand des Baugebietes von 8 m zum Wald. Dem ist durch entsprechende Festsetzungen zur Lage der schützenswerten Nutzungen (überbaubare Grundstücksflächen) im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

zur Frage des Wertverlustes der Anrainergrundstücke

Die in einigen Stellungnahmen vertretene Auffassung, dass mit den geplanten Baumaßnahmen ein Wertverlust der Grundstücke verbunden sei, ist im Ergebnis der bisher durchgeführten Prüfungen (auch unter Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung zu diesem Belang) unzutreffend.

Zwar könnten die Plananrainer vermutlich einen höheren Preis erzielen, wenn auf den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken nur Bäume stünden. Allein daraus lassen sich aber keine Erkenntnisse darüber gewinnen, ob die Umsetzung der Planung nebenan unzulässig sei.

Mit der geplanten Nachbarschaft eines Reinen Wohngebietes entsteht für die bestehenden Wohnsituationen keine konfliktbeladene Situation. Allenfalls temporär können während des Baugeschehens Störwirkungen auftreten. Diese sind jedoch nicht dauerhaft und können damit nicht geeignet sein, einen Wertverlust bestehender Grundstücke hervorzurufen. Zudem weist die Stadt daraufhin, dass mit der Ausweisung eines kleinen Wohngebietes mit bis zu 7 Bauplätzen eine andere Situation eintreten wird als mit der noch in 2006 geplanten Zielsetzung zur Entwicklung einer Wohnanlage zur Pflege und Betreuung hilfebedürftiger Menschen. Typischerweise sind derartige Anlagen im Vergleich zu einem klassischen Eigenheim mit wesentlich mehr Fahrverkehren verbunden.

zur Frage des Schutzes vor Lärm durch den Wald

Was den vermeintlich erhöhten Anspruch der Plananrainer auf Schutz vor Verkehrslärm im Falle der Rodung des Waldstückes anbelangt, so kommt als relevante Lärmquelle hier nur die Bergstraße in Frage. Vom Grundstück der an das Plangebiet angrenzenden Bestandswohnbebauung beträgt die kürzeste Entfernung zur Bergstraße 165 m. Dazwischen befinden sich weitere Wohnhäuser, aber nicht das hier in Rede stehende Waldgebiet. Hinzu kommt, dass der Wald östlich des Grundstückes der Anrainer liegt und damit abseits der Hauptwindrichtung aus West bzw. Südwest. Selbst bei sommerlichem Hochdruckwetter und auf Südost drehenden Winden ist angesichts des dazu abweichenden nach Nordosten führenden Verlaufs der Bergstraße keine Lärmbelästigung zu befürchten.

Immissionsschutzbezogene Betrachtungen im Rahmen der Aufstellung des am 27. Mai 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 136 A1 haben zudem gezeigt, dass die Plananrainergrundstücke auch

¹⁰ vgl. hierzu u. a. VGH München, Urteil vom 29.10.1998 - 2 N 95.2824, BeckRS 2005, 29054

¹¹ Durchforstungen des Oberstandes

nicht in einem Bereich liegen, für den ein bauleitplanerisch zu bewältigender Konfliktbedarf aufgrund des Verkehrslärms der Bergstraße zu prognostizieren wäre.

Insgesamt bieten die Art und die Lage der Bauflächen des Plangebietes keinen Anlass, von einem Lärmkonflikt für die Nachbarschaft infolge der Bebauungsplanfestsetzungen auszugehen. Dass damit auch eine immissionsschutzrechtliche Würdigung der an die Bergstraße heranrückenden Wohnbebauung entbehrlich sei, wird damit nicht gesagt. Hierzu erfolgen gesonderte Ermittlungen.

zur Anpassung der Höhe der neuen Wohngebäude

Durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe der neuen Gebäude ist es prinzipiell möglich und auch städtebaulich gewollt ist, der Eigenart der Waldsiedlung und der Lage am Waldrand entsprechend das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Der Bitte nach nur einem Vollgeschoss kann nicht gefolgt werden. Zwar soll die Planung in den städtebaulichen Kontext der Waldsiedlung eingeordnet werden; eine unbedingte Anpassung der neuen Häuser an die westliche Nachbarschaft mit nur einem Vollgeschoss lässt sich damit aber nicht erzwingen.

Denn zur moderaten Einordnung der Höhe der neuen Häuser am Waldrand gehört auch die Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse. Als die westliche Nachbarschaft in der 2. Hälfte der 1990er Jahre entwickelt worden ist, lag der landesweite Durchschnitt der Wohnfläche / Kopf bei ca. 33 m².¹² Im Jahr 2018 lag der Wert schon in etwa bei 47 m² Wohnfläche pro Kopf.¹³ Die Zunahme betrug von 1995 bis 2018 immerhin 16,1 %.

Bei einem Vergleich der Wohnflächenentwicklung / Einwohner alleine in Kochstedt ist festzustellen, dass seit Beginn der Erfassung in 2011 der Wert von 47 m² auf 50 m² im Jahr 2015 angestiegen ist.¹⁴

Würde die Stadt also den Versuch wagen, diesen Wohnflächenbedarf beispielsweise bei einem Vier-Personenhaus nur in einem Vollgeschoss unterzubringen, hätte das einen städtebaulich unerwünschten Flächenverbrauch zur Folge. Eine Verteilung der Wohnfläche auf zwei Vollgeschosse¹⁵ kann demzufolge hier ein geeignetes und auch städtebaulich erforderliches Mittel darstellen, um den Eingriff in den Wald gering zu halten.

zur Frage des aktuellen Bedarfs an einem Baugebiet für altersgerechtes Wohnen

Wenn in den Stellungnahmen hinterfragt worden ist, ob denn tatsächlich die Umwidmung der ursprünglichen Zweckbestimmung des Plangebietes für "Altersgerechtes Wohnen" nicht mehr zeitgemäß sei, so verhält sich die Sachlage im Kontext zu diesem Bebauungsplan wie folgt:

Ein bedarfsgerechter Ausbau der Seniorenbetreuung und Pflege in der Stadt Dessau-Roßlau ist aufgrund des demographischen Wandels und der prognostizierten steigenden Zahlen an hilfs- und pflegebedürftigen älteren Personen weiterhin erforderlich. Die Bedarfe an pflegerischer Versorgung werden dabei auf vielfältige Art und Weise abgesichert. Dafür ist die Stadt auch zukünftig auf das Engagement von Investoren und der Betreiber der modernen Pflegeeinrichtungen angewiesen. Diese Situation hat sich gegenüber 2017 grundsätzlich nicht geändert.

¹² <https://statistik.sachsen-anhalt.de>

¹³ In Dessau-Roßlau lag zum Zeitpunkt 31.12.2015 der Wert der Wohnfläche / Einwohner bei ca. 46,18 m² (Quelle: Kommunale Statistikstelle).

¹⁴ Quelle: Kommunale Statistikstelle

¹⁵ Paragraph 87 Absatz 2 der Landesbauordnung bestimmt, dass solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

Indessen darf vor diesem Hintergrund das Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes nicht falsch verstanden werden. Die Gründe für den Entschluss, den Bebauungsplan zu ändern, sind vielfältiger. Als der Stadtrat im Jahre 2006 sich dafür entschieden hat, das Baurecht für eine Seniorenwohnanlage in der Waldsiedlung festzustellen, stand dahinter auch die Bereitschaft und das Interesse des damaligen Eigentümers. Zur Umsetzung ist es nicht gekommen. Das Grundstück wurde an einen Dritten verkauft.

Im Jahr 2008 hat dann die Fa. Avendi die Initiative zur Eröffnung einer Anlage für Pflege und Wohnen im Alter an anderer Stelle in der Waldsiedlung ergriffen. Zudem wurden die Bauplätze für den Eigenheimbau in der Waldsiedlung als eine der bevorzugten Wohnlagen in Kochstedt immer weniger.

Vor diesem Hintergrund hat sich dann die für die Änderungsplanung anlassgebende Eigentümerin ab 2013 nach einem erneuten Eigentümerwechsel dafür entschieden, bedarfsgerecht Bauplätze für den Eigenheimbau an diesem Standort zu entwickeln. Denn neben der Absicherung der Pflege- und Wohnbedarfe im Alter gehört auch die Ansiedlung neuer und junger Familien nach wie vor zu den legitimen städtebaulichen Zielstellungen der Entwicklungsmaßnahme für das ehemalige Kasernengelände.

zur Anregung einer barrierefreien Erschließung

Damit auch bei Umsetzung dieses Änderungsbebauungsplanes ein generationsübergreifendes Wohnen möglich werden kann, wird die Stadt entsprechende Festsetzungen treffen, die den Bedürfnissen bewegungseingeschränkter Neubürger von Kochstedt gerecht werden können.¹⁶

zur Anregung eines verkehrsberuhigten Bereiches

Vor dem Hintergrund der nochmaligen Reduzierung des Baulandangebotes und der Lage des Gebietes am Ende einer wenig befahrbaren Stichstraße (Anschluss Bergstraße) ist es auch vernünftig, der Anregung zur Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) nachzukommen. Die Berücksichtigung dieser Anregung trägt dazu bei, den Verkehrslärm für die Anwohner durch die dann vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 7 km/h in einem städtebaulich vernünftigen Rahmen zu halten und zudem den neuen jüngeren Bewohnern einen möglichst ungestörten Aufenthalt beim Spielen auf der Verkehrsfläche zu ermöglichen.

zur Anregung einer ordnungsgemäßen Regenwasserbeseitigung

Die weiteren Anregungen zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Regenwasserverbringung gehören zum Selbstverständnis einer städtebaulichen Neuplanung. Die Gemeinde muss im Bebauungsplanverfahren bei Erlass des Satzungsbeschlusses davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionsfähig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden.¹⁷

zum Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Ebenso verhält es sich mit der Tatsache, dass das Plangebiet an eine öffentliche Straße (Bergstraße) heranrückt und damit zwangsläufig die Fragen nach dem Erfordernis eines Schutzes vor Verkehrslärm zu beantworten sind.

Zusammenfassung

Die Stadt hat sich im Ergebnis der Ermittlungen und der Gewichtung aller berührten Belange für eine Reduzierung der Bauflächen und damit auch für den Erhalt von mehr Fläche des viele hundert ha großen Waldgebietes der Mosigkauer Heide entschieden. Die auf dieser Grundlage ausgearbeitete und

¹⁶ entsprechend § 1 Absatz 6 Nr. 3 BauGB

¹⁷ VGH Bad.-Württ., Urt. vom 24. Juli 2019 – 5 S 2405/17 im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 – BVERWG Aktenzeichen 4CN1400 4 CN 14.00 – juris

diesem Beschluss beigefügte Anlage ermöglicht somit zum einen, die Lebensräume der schützenswerten Tierarten noch besser erhalten und sichern zu können. Zum anderen ist es damit möglich, dem Vertrauen der betroffenen Grundstückseigentümerin in den Fortbestand der Bebaubarkeit ihres Grundstückes angemessen Rechnung zu tragen.

Für den verbleibenden Eingriff in den Waldbestand verbleibt es bei der Notwendigkeit einer Waldumwandlung und erforderlicher Ersatzmaßnahmen.

Mit diesem Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass der Wald vor Ort so weitgehend beschädigt werden wird, dass seine Funktions- und Gebrauchsfähigkeit vollkommen aufgehoben wird. Nur dann wäre tatsächlich und rechtlich von einer Zerstörung des Waldes auszugehen.

Anlage:

Synopse Vorentwurf und Vorschlag zur Minimierung der Bauflächen

Anhang:

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Anlage: Synopse Vorentwurf und Vorschlag zur Minimierung der Bauflächen

Vorentwurf B 136 A1.1 vom 30.1.2017

Minimierungsvorschlag nach Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

