



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160**  
**Kleingartenanlage "Haideburg e.V." in Dessau - Süd**  
**Satzung in der Fassung vom 13. November 2007**

**externe Anlage B**

## Auftraggeber



**Stadtverwaltung Dessau - Roßlau**

**Dezernat VI - Stadtplanungsamt**

**Gustav – Bergt – Straße 3**

**06862 Dessau - Roßlau**

Telefon: 03 4901 / 204 20 61

Telefax: 03 4901 / 204 29 61

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

Ansprechpartner: Herr Schmidt

Telefon: 03 4901 / 204 1371

## Auftragnehmer



**ads – architekturbüro dietmar sauer**

fachbereich STADT&RAUMplanung

baasdorfer straße 31

06366 köthen

tel: 03496 – 21 20 14

fax: 03496 – 21 20 15

<http://www.architektsauer.de/>

## Inhaltsverzeichnis

1	<i>Erfordernis der Planaufstellung</i> .....	9
2	<i>Lage und räumlicher Geltungsbereich</i> .....	10
2.1	Abgrenzung / Räumlicher Geltungsbereich.....	10
2.2	Flurstücke und Größe.....	11
2.3	Lage im Stadtgebiet.....	11
3	<i>Übergeordnete und angrenzende Planungen</i> .....	11
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	11
3.2	Flächennutzungsplan.....	13
3.3	Kleingartenkonzeption.....	14
3.4	Angrenzende Planungen.....	15
4	<i>Städtebauliche Bestandsaufnahme</i> .....	16
4.1	Topographie.....	16
4.2	Nutzung / Planungsrechtliche Situation.....	16
4.3	Denkmale.....	17
4.4	Verkehrliche Erschließung.....	17
4.5	Versorgung (Energie, Wasser und Telekommunikation).....	18
4.6	Entsorgung.....	18
4.7	Löschwasser / vorbeugender Brandschutz.....	18
5	<i>Städtebauliches Zielkonzept</i> .....	19
5.1	Grundzüge der Planung.....	19
5.2	Zeichnerische Festsetzungen.....	23
5.2.1	Einfacher Bebauungsplan.....	23
5.2.2	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten".....	23
5.2.3	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.....	24
5.2.4	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	24
5.2.5	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Hecken.....	24
5.2.6	Geltungsbereich.....	24
5.3	Textliche Festsetzungen.....	25
5.3.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.....	25
6	<i>Maßnahmen zur Verwirklichung</i> .....	26
6.1	Herstellung und Erhalt der Kleingartenanlage.....	26

6.2	Wasserversorgung .....	26
6.3	Löschwasserversorgung .....	26
6.4	Abwasserentsorgung .....	26
6.5	Beseitigung der festen Abfallstoffe / Bodenbelastungen .....	27
6.6	Elektroenergieversorgung .....	28
6.7	Telekommunikation .....	28
6.8	Bodenordnung.....	28
7	<i>Auswirkungen der Planung</i> .....	29
7.1	Städtebaulicher Raum .....	29
7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	29
7.3	Kosten für die Stadt Dessau .....	29
7.4	Privateigentum .....	29
7.5	Kosten Dritter .....	31
7.6	Sport, Freizeit und Erholung .....	32
7.7	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	32
7.8	Auswirkungen auf Frauen und Männer.....	33
7.9	Immissionsschutz.....	34
8	<i>Umweltbericht</i> .....	36
8.1	Beschreibung der Planung.....	36
8.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans .....	36
8.1.2	Ergebnisse der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	36
8.1.3	Beschreibung der wichtigsten Festsetzungen des Plans .....	37
8.2	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde .....	37
8.3	Darstellung der gesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben des Umweltschutzes und der Art ihrer Berücksichtigung.....	37
8.4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	50
8.4.2	Schutzgut Mensch .....	51
8.4.3	Schutzgüter Pflanzen und Tiere .....	52
8.4.4	Schutzgut Boden.....	56
8.4.5	Schutzgut Wasser.....	58
8.4.6	Schutzgüter Klima und Luft.....	60
8.4.7	Schutzgut Landschaft .....	62
8.4.8	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter .....	63

8.5	Beschreibung und Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung .....	63
8.6	Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	70
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	70
8.6.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	70
8.7	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	73
8.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	73
8.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen .....	74
8.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	75

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1 Begrenzung Geltungsbereich .....	10
Tabelle 2 Größe Plangebiet.....	11
Tabelle 3 Auszug aus der Kleingartenkonzeption / Bewertung der Kleingartenanlage .....	15
Tabelle 4 Höhenlage des Gebietes .....	16
Tabelle 5 Bedarf an Grund und Boden.....	36
Tabelle 6 Ziele des Umweltschutzes.....	37
Tabelle 7 Höhenlage des Plangebietes.....	51
Tabelle 8 voraussichtliche Umweltauswirkungen.....	65
Tabelle 9 Vorschriften der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	70

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 Auszug aus der Karte 12 des Landschaftsplans der Stadt Dessau Biotop- und Nutzungstypen / ökologische Bewertung .....	54
Abbildung 2 Kleingarten in zentraler Lage .....	55
Abbildung 3 Kleingarten in Randlage.....	55
Abbildung 4 Quercus robur Stieleiche in der Kga Haideburg e.V.....	56
Abbildung 5 Garagen innerhalb der Kleingartenanlage .....	58

## **Literatur- und Quellenverzeichnis**

ARGE Eingriffsregelung 1988, LfU Baden – Württemberg, HABER et.al. 1993, KÖPPEL, et.al. 1998

ARGE Rohstoffabbau & Naturschutz (2000): Auswirkungen des Rohstoffabbaus und deren planerische Bewältigung. Endbericht zum Vorhaben FKZ 898 83 026. Erstellt im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz BfN. – Leipzig

Auszug „Perspektiven des Kleingartenwesens und gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ - Drucksache 14/5174; Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5 September 2006 (BGBl. I S. 2098)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Begründung der Bundesregierung zum Entwurf des Bundeskleingartengesetzes BT-Drs. 9/1900

BGH, Urteil vom 27. Oktober 2005 - III ZR 31/05 - LG Potsdam, AG Potsdam

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung des Bundes BBR (Hrsg.): Monitoring in der

Bauleitplanung- Endbericht, BBR - Online-Publikation Nr. 5 / 2006

Bundesbodenschutzgesetz in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2006 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865)

Bundeskleingartengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“, 1998

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Städtebau für Frauen und Männer- das Forschungsfeld "Gender Mainstreaming im Städtebau" im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau, Werkstatt: Praxis, Heft 44, Bonn 2006

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung, rehmbau, 2005

Gehrhards, I. : Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bonn – Bad Godesberg (BfN), 2002

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. August 2005

Informationsbericht Nr. 8/2004 - [http:// www.mu.sachsen-anhalt.de/lau/luesa/Berichte/Sonderberichte/Luftschadstoffe\\_Gartenabfall\\_MD.pdf](http://www.mu.sachsen-anhalt.de/lau/luesa/Berichte/Sonderberichte/Luftschadstoffe_Gartenabfall_MD.pdf)

Klimagutachten von SPACETEC (1995)

Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz: Praktikerkommentar mit ergänzenden Vorschriften, München 1997

Merkblatt 29 des Bundesverbandes der Gartenfreunde. e.V.

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 / Kenntnisnahme durch den Ausschuss für Bauwesen und Städtebau am 21./22. Oktober 2004

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt in der Fassung vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA 2004, S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769, 801)

Otte in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, Teil H, BKleingG [Stand: November 1997]; Stang, Bundeskleingartengesetz, 2. Aufl., § 1 Rn. 14)

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG, beschlossen durch die Regionalversammlung am 07. Oktober 2005, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09. November 2005, in Kraft seit dem 29.01.2006

„Sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens“ (Schriftenreihe des BMBau „Städtebauliche Forschung“ 03.045 S. 80)

Stadt Dessau (Hrsg.): Flächennutzungsplan der Stadt Dessau in der wirksamen Fassung vom Juni 2004

Stadt Dessau (Hrsg.): Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau, Januar 1999 (LPR Reichhoff GmbH)

Stadt Dessau: Jahresbericht 2004 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau

Stadt Dessau: Landschaftsplan der Stadt Dessau in der Fassung vom Oktober 2003 (LPR Reichhoff GmbH)

Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 23. September 1992 (BVerfGE 114, 148 f.) zur Pachtzinsbegrenzung

Verordnung der Stadt Dessau, untere Abfallbehörde, zum Verbrennen pflanzlicher Abfälle von gärtnerisch genutzten Böden (VerbrVO) vom 01.10.2006

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA 2006, S. 248, 429)



## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Dezember 2001 beschlossen, für das Gebiet, das begrenzt wird

- im Norden durch den südlichen Rand der Tempelhofer Straße sowie durch die Flurstücke 911 – 914 der Flur 38 in der Gemarkung Törten
- im Süden durch einen Teilbereich des Grabenflurstücks des Taube – Landgrabens (Gemarkung Törten, Flur 38, Flurstück 890)
- im Westen durch die Flurstücke 908 und 914, Flur 38, Gemarkung Törten und
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 916, Flur 38, Gemarkung Törten

gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 160 Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ in Dessau Süd zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aufzustellen (Beschl. Nr. 299 / 01).

Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 160 sind der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau vom 25.05.1994 (Beschl. Nr. 776/94) über den Erhalt der Dessauer Kleingärten und die im Jahre 1999 verabschiedete Kleingartenkonzeption.

Letztere hat wichtige Ziele zur Förderung der städtebaulichen, sozialen und ökologischen Bedeutung des Kleingartenwesens in der Stadt Dessau definiert. Sie hat insbesondere das Ziel festgelegt, jene Kleingartenanlagen in der Stadt Dessau,

1. die wichtige Elemente zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung darstellen,
2. die somit auch bedeutende Bestandteile der gemeindlichen Frei- und Erholungsflächen sind,
3. die einen langfristig nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten darstellen,
4. die somit auch aus städtebaulicher Sicht als wichtige Wohnfolgeeinrichtungen im gartenlosen Wohnungsbau angesehen werden können,
5. wo Pachtverträge über die kleingärtnerische Nutzung privaten Grund und Bodens bestehen und
6. folglich Nutzungskonkurrenzen (Absichten zur Änderung der kleingärtnerischen Nutzung in Wohnen oder Gewerbe) unvermeidbar sind

durch die Aufstellung von Bebauungsplänen auf unbestimmte Zeit zu sichern.

Unter dem Aspekt der Sicherung und Weiterentwicklung des Erhaltes der Dessauer Kleingärten und der Gewährleistung der Freizeitbedürfnisse derjenigen Teile der Bevölkerung, die nicht über einen eigenen Hausgarten verfügen, soll es somit ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklungsplanung sein, die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet zu schützen, zu erhalten und fortzuentwickeln.

Eine hohe Schutzbedürftigkeit kommt dabei den kleingärtnerisch genutzten Flächen in Dessau zu, die entlang einer Straße in direkter Nachbarschaft mit Wohnbebauung liegen und somit einem erhöhten offenkundigem Umnutzungsdruck unterliegen. Dazu zählt auch die Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“, welche inmitten des Siedlungsgebietes Haideburg / Dessau – Süd liegt. Würde die Stadt hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterlassen, ist zu befürchten, dass die mit der Kleingartenanlage verbundenen städtebaulichen Aufgaben und damit auch die von den Kleingärtnern unternommenen

Anstrengungen bei der Erfüllung dieser Aufgaben sowie der sozialen und ökologischen Funktionen ihrer Anlagen Schaden nehmen könnten.

Die Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“, die 1981 gegründet wurde, befindet sich zwar in keinem unmittelbar räumlichen Verbund mit anderen Kleingartenanlagen, bildet jedoch mit weiteren Hausgärten einen unverzichtbaren Bestandteil von Grün- und Freiflächen im Süden Dessaus. Die wichtigen sozialen und städtebaulichen Aspekte der Kleingärten in Dessau werden insbesondere in der Kleingartenkonzeption dargelegt.

Die derzeit 17 Gärten zählende und ca. 0,9 ha bemessene Kleingartenanlage befindet sich gänzlich auf privatem Grund und Boden. Um der städtebaulichen Funktion der Kleingartenanlage gerecht werden zu können und dem berechtigten Vertrauen der Kleingärtner in den Schutz ihrer Bemühungen und Investitionen in den Erhalt der Kleingärten Rechnung zu tragen, ist es erforderlich die Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ in Dessau - Süd im Bestand durch einen Bebauungsplan zu sichern.

Die hier benannten Sachverhalte sind Ausdruck einer bewussten Städtebaupolitik als elementare Aufgabe der Stadt Dessau-Roßlau<sup>1</sup>. Hier dient die verbindliche Bauleitplanung dazu, den bereits entstandenen städtebaulichen Zustand rechtlich festzuschreiben (§ 1 BauGB).

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des Bundeskleingartengesetzes in der Fassung vom 28. Februar 1983 BGBl I 1983, 210; Änderung aufgrund EinigVtr. vgl. § 20 a; Art. 14 G v. 13.9.2001 I 2376 ist dabei vorgesehen, die Flächen im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festzusetzen.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Abgrenzung / Räumlicher Geltungsbereich

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Begrenzung des räumlich festgelegten Geltungsbereiches des Plangebietes:

<b>Richtung</b>	<b>Begrenzung durch:</b>
Nord	durch den südlichen Rand der Tempelhofer Straße sowie durch die Flurstücke 911 – 914 der Flur 38 in der Gemarkung Törten
Süd	durch einen Teilbereich des Grabenflurstücks des Taube – Landgrabens (Gemarkung Törten, Flur 38, Flurstück 890)
West	durch die Flurstücke 908 und 914, Flur 38, Gemarkung Törten und
Ost	durch die westliche Grenze des Flurstücks 916, Flur 38, Gemarkung Törten

**Tabelle 1 Begrenzung Geltungsbereich**

---

<sup>1</sup> Die Städte Dessau und Roßlau haben am 01.07.2007 fusioniert.

## 2.2 Flurstücke und Größe

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Törten und beinhaltet die im folgenden benannten Flurstücke:

Flur	Flurstück	Größe (nach ALB)
38	915	0,8748 ha

**Tabelle 2 Größe Plangebiet**

Die Flächengröße des vollständig innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flurstückes beträgt 8.748 m<sup>2</sup> (ALB), wobei 1.600 m<sup>2</sup> als Sonderfläche und 7.148 m<sup>2</sup> als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen sind (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation).

Das Grundstück ist in privatem Eigentum.

## 2.3 Lage im Stadtgebiet

Das überwiegend ebene Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dessau-Süd. Die Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ wird im Süden durch die Taube, im Westen und Osten durch Wohnbebauung / Gärten und im Norden durch die Erschließungsstraße „Tempelhofer Straße“ begrenzt. Die "Tempelhofer Straße" ist beidseitig in offener Bauweise bebaut, wobei die nördliche Seite vorwiegend mit Reihenhäusern in Giebelstellung bebaut ist. Die Bebauung ist überwiegend mehrgeschossig. Zwischen den einzelnen Gebäuden / Grundstücken befinden sich jeweils Gärten.

Im näheren Umfeld und ebenfalls an der "Tempelhofer Straße" befinden sich weitere, kleinere Kleingartenanlagen („Peterholz“, „Am Schenkenbusch“, „Am Waldbad“).

## 3 Übergeordnete und angrenzende Planungen

### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch, neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht bezieht sich auf den aufzustellenden Plan.

Heranzuziehen ist danach das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. August 2005.

Folgende Leitvorstellungen der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebend:

1. die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,
2. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,

Des Weiteren sind die folgenden Grundsätze der Raumordnung für den Bebauungsplan von Bedeutung:

1. Im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
2. Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Die Stadt Dessau<sup>2</sup> ist dabei als Oberzentrum ausgewiesen.
3. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
4. Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern oder in ihrer Funktion wiederherzustellen. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten.
5. Vorhaben, die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen oder zerstören, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.
6. Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.
7. Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll darauf ausgerichtet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen bereitgestellt werden, um damit die allgemeinen Lebensbedingungen zu verbessern. Dazu soll das Netz der sozialen Einrichtungen - schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten - bedarfsgerecht verbessert und vervollständigt werden. Die Belange von Wissenschaft, Bildung, Kinder- und Jugendarbeit sowie der Behinderten sind dabei zu beachten.
8. Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen.
9. Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden. Bei der Nutzung des Bodens sind seine ökologischen Funktionen, seine Fruchtbarkeit, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich zu berücksichtigen. Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.

---

<sup>2</sup> Mit der Fusion mit der Stadt Roßlau ist auch Roßlau Teil des neuen Oberzentrums Dessau- Roßlau geworden.

10. Die Siedlungsentwicklung ist durch Zuordnung und Mischung der unterschiedlichen Raumnutzungen so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.

11. Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.

Darüber trägt der Bebauungsplan den folgenden Zielen der Raumordnung Rechnung:

Die Stadt Dessau-Roßlau befindet sich innerhalb der Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg mit dem Landkreis Anhalt-Zerbst, dem Landkreis Bernburg, dem Landkreis Bitterfeld, dem Landkreis Köthen, dem Landkreis Wittenberg. Für die Planungsregionen sind unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen regionale Entwicklungspläne aufgestellt worden. Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion ist von der Regionalversammlung am 07.10.2005 (Beschl.-Nr. 13/2005) beschlossen worden. In Kraft ist er seit dem 24.12. 2006.

Innerhalb dieser Planungsregion existiert ein Netz aus zentralen Orten, in dem die Stadt Dessau-Roßlau ein Oberzentrum darstellt.

Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere zur Verbesserung der Wohnfunktion durch Gestaltung des Wohnumfeldes, geeigneter Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Naherholung. Dieser Pflicht kommt der Bebauungsplan durch die Ausweisung einer Fläche für die kleingärtnerische Nutzung nach.

Nach Prüfung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes stellte die obere Landesplanungsbehörde unter Bezug auf § 13 Abs. 2 LPlG fest, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist. Auch die Regionale Planungsgemeinschaft äußerte keine Einwände zum Bebauungsplan.

Es ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist seit dem 26. Juni 2004 wirksam<sup>3</sup>. Er stellt die für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar und enthält wichtige Aussagen des Dessauer Landschaftsplans.

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen stimmt mit den im FNP angestrebten Zielen (hier: Grünflächen mit Zweckbestimmung "Dauerkleingärten") überein und steht so der angedachten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen. Aus den zum Entwurf des

---

<sup>3</sup> Auf der Grundlage des § 204 (2) BauGB gilt der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Dessau nach der Fusion mit der Stadt Roßlau am 01.07.2007 als Teilflächennutzungsplan fort. Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 204 (§) BauGB zu Ende geführt.

Flächennutzungsplans vorgetragenen Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Festsetzung der Kleingartenanlage als Dauerkleingartenanlage sprechen.

### 3.3 Kleingartenkonzeption

Die Struktur und Ausstattung der Gartenanlage „Haideburg e.V.“ wird entsprechend der „Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau“ (Stand: Januar 1999) mit „gut“ bewertet.

Entsprechend der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau (Stand: 1999) wurden für die „Kleingartenanlage Haideburg e.V.“ folgende Aussagen getroffen:

Kriterium	Einschätzung	Bewertung		
		hoch	mittel	gering
<b>Funktion</b>				
Beitrag zur Stadtgliederung	kleine Fläche, Siedlung		X	
landschaftliche Einordnung / Einordnung in das Siedlungsbild	kleine Fläche, in Siedlung integriert		X	
Klimafunktion	weniger wirksam			X
Erholungswert für die Allgemeinheit (Zugänglichkeit)	offen, kein Tor, Blumen; wenig wirksam, da zu klein und abgelegen		X	
<b>Struktur und Ausstattung (Erholungswert)</b>				
Parkplatz	vor der Anlage, Schotter	X		
Vereinsheim				X
Laubengröße	für kleine Gärten zu große Lauben (>24 m <sup>2</sup> )			X
Intensität der Nutzung	kleine Gärten, viele Ziergärten			X
Grünanteil (Obst – u.a. Laubbäume / Sträucher)	einzelne Großbäume, weniger Obst		X	
Wegeföhrung	Zuföhrung		X	
Weggestaltung	Rasen	X		
Kinderspielplatz				X
Umfeldgestaltung	mit vielen Blumen etc., attraktiv	X		

Konflikte		gering	mittel	hoch
Pflegeaufwand (z.B. bei Großbäumen)		X		
Lage in einem Schutzgebiet		X		
Altlastverdachtsfläche		X		
Belastungen durch Lärm und andere Immissionen		X		
Gefährdungen des Naturhaushaltes		X		
Einschränkungen der kleingärtnerischen Nutzung		X		

**Tabelle 3 Auszug aus der Kleingartenkonzeption / Bewertung der Kleingartenanlage**

Quelle: Kleingartenkonzeption (LPR Dr. Reichhoff GmbH, 1999)

In der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau sind u.a. auch grundlegende Aussagen zu dem Erfordernis und zu den inhaltlichen Zielen der Aufstellung des BBP 160 „Kleingartenanlage Haideburg e.V.“ dokumentiert. Es besteht das vordringliche Erfordernis der Bauleitplanung zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Bestandes (vgl. Punkt 1. Erfordernis der Planaufstellung).

Die Kleingartenkonzeption wurde in 2006 / 2007 fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde am 11.04.2007 vom Stadtrat der Stadt Dessau beschlossen. Die Fortschreibung der Kleingartenkonzeption hat das Ziel, die Kleingartenentwicklung in den Kontext des Stadtentwicklungskonzeptes zu stellen. In Auswertung der demographischen Bewegungen und der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und des Bedarfes und der Nachfrage nach Kleingärten sowie nach der Prognose der lokalen Nachfrageentwicklung nach Kleingärten enthält die Fortschreibung ein städtebauliches Leitbild, Handlungsstrategien und Maßnahmevorschläge zur Herausbildung zukunftsfähiger Kleingartenstrukturen. Die Kleingartenanlage Haideburg e.V. ist darin ein fester Bestandteil.

### 3.4 Angrenzende Planungen

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keinen Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein können.

## 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 4.1 Topographie

Das Plangebiet stellt sich bezüglich seiner Größe als ebenes Gelände dar.

Richtung	Höhenlage:
Norden	Höhe 63,20 m ü. HN bis ca. 63,60 m ü. HN
Osten	Höhe 62,80 m ü. HN
Süden	Höhe 62,80 m ü. HN
Westen	Höhe 63,10 m ü. HN

**Tabelle 4 Höhenlage des Gebietes**

### 4.2 Nutzung / Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet finden sich als Nutzung die eingezäunte Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ und ein Garagenkomplex. Die Gründung der Gartenanlage ist mit 1981 jüngeren Datums.

Das Grundstück (Flurstück 915 in Flur 38, Gemarkung Törten) steht gänzlich in privatem Eigentum. Nutzer ist der Kleingartenverein „Haideburg e.V.“, der Mitglied im Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V. ist.

Das Grundstück der Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ liegt zwischen den Siedlungsgebieten Dessau – Süd und Haideburg.

Die Kleingartenanlage selbst liegt in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung entlang der "Tempelhofer Straße" und der durch das Fließgewässer der "Taube" getrennten Wohnbebauung entlang der "Alten Leipziger Straße". Der Umstand, dass die Kleingartenanlage mit Gartenlauben bebaut ist, führt jedoch nicht zu der Annahme, dass sie Bestandteil der zuvor erwähnten im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB ist. Das Grundstück der Kleingartenanlage ist Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Die Kleingartenanlage mit ihren 17 Parzellen ist verhältnismäßig symmetrisch strukturiert. Keines der vorhandenen Gebäude ist zum Zwecke des dauerhaften Wohnens geeignet.

Innerhalb der Gesamtanlage „Haideburg e.V.“ besteht für die Nutzer der Kleingartenanlage die Möglichkeit das Kfz auf unbefestigten Flächen abzustellen. Auch außerhalb der Kleingärten, im seitlichen Bereich der "Tempelhofer Straße", ist in eingeschränktem Umfang das Abstellen von Fahrzeugen möglich. Ausgewiesene Stellplätze sind jedoch nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches (nord-westlicher Bereich) befindet sich ein Garagenkomplex aus 8 Garagen, die ebenfalls ausschließlich über die bestehende Zufahrt zur Kleingartenanlage erreicht werden können. Die Nutzer der Garagen sind nicht identisch mit den Nutzern der Gärten.

Alle Pachtgärten sind ausnahmslos mit einer „Gartenlaube“ mit rechteckigem Grundriss bebaut. Die gewählte Ausführung der Lauben ist überwiegend massiv (teilweise Holz) und die Standorte sind zweckmäßig gewählt sowie innerhalb der Parzellen in Lage und Stellung einheitlich. Nach



Einschätzung der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau sind die Gärten mit Lauben bebaut, deren Größe im Verhältnis zur durchschnittlichen Parzellengröße unverhältnismäßig erscheint. Deren Grundfläche soll lt. Kleingartenkonzeption über 24 m<sup>2</sup> liegen. Nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes dürfen Lauben eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ein Feldvergleich konnte diese Einschätzung nicht bestätigen. Die dort vorhandenen Laubentypen haben unter Zuhilfenahme der vor dem 03.10.1990 geltenden Grundsätze beim Bau von Gartenlauben nur eine geringfügige Überschreitung der zulässigen 24 m<sup>2</sup> zum Ergebnis.

Die Lauben haben überwiegend flach geneigte Satteldächer. Sie entsprechen den einst in der DDR zum Bau gekommenen Laubentypen „Dresden I – III“ und GL 14 und GL 19.

Vereinzelt bestehen mittels Kletterpflanzen begrünte Außenfassaden. Die Einfriedungen der einzelnen Parzellen ist sehr einheitlich mit Hecken ausgeführt.

Zu den Gemeinschaftsanlagen der Kleingartenanlage zählen Wege- und Platzflächen und eine gemeinschaftliche Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte am Ende des nordwestlich gelegenen Weges.

#### **4.3 Denkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 befinden sich keine Baudenkmale, die in das Denkmalverzeichnis für den Stadtkreis Dessau eingetragen sind. Nach derzeitigem Wissensstand sind aus Sicht der archäologischen Bodendenkmalpflege auch keine Kulturdenkmale bekannt.

#### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Erreichbarkeit der Kleingartenanlage kann als gut eingeschätzt werden. Die Erschließung erfolgt über die "Tempelhofer Straße", eine mit Asphalt ausgebaute Straße mit einseitigem Gehweg, welche die Funktion einer Anliegerstraße erfüllt. Die Straßenbreite ist ausreichend bemessen (6,50 m). Der Straßenzustand ist verkehrstechnisch zufriedenstellend. Die erforderliche Verkehrssicherheit für den fließenden Verkehr wird gewährleistet. Unfallschwerpunkte bestehen nicht. Die Straße ist in beiden Richtungen für den Begegnungsfall Lkw/Lkw befahrbar.

Die Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ hat eine Zuwegung innerhalb des Geltungsbereiches, welche per Fuß, Fahrrad oder auch mit dem Auto benutzbar ist. Die Zuwegung erfolgt über das Privatgrundstück, in welchem sich auch die Gärten befinden. Es besteht die Möglichkeit, das Eingangstor zu verschließen, jedoch wird dies nicht praktiziert.

Die Zufahrt, welche keine ausgebildete Überfahrt in den öffentlichen Straßenraum besitzt, ist - mit Einschränkungen durch eine Heckenbepflanzung - nahezu 4,00 m breit, ca. 30 m lang und wird beidseitig durch Zäune begrenzt. Danach gabelt sich der Haupteinschließungsweg in zwei parallel verlaufende Wege auf. Diese Wege sind ungebunden ausgeführt, mit Rasen begrünt und haben eine Breite von 3,00 m bis 3,40 m.

#### **4.5 Versorgung (Energie, Wasser und Telekommunikation)**

Wasser, Abwasser und Gas liegen entsprechend den Kartenaussagen der Dessauer Stromversorgung GmbH, der Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH sowie der Gasversorgung Dessau GmbH im öffentlichen Raum der Tempelhofer Straße, außerhalb des Geltungsbereiches.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine "1kV"-Leitung im Bereich des Zufahrtsweges. Die Übergabe der Stromversorgung erfolgt in der ersten Gartenlaube hinter den Garagen, hier befindet sich auch die entsprechende Zählerleinrichtung.

Das Bebauungsplangebiet ist über eine vorhandene Wasserversorgungsleitung erschlossen. Der Übergabeschacht befindet sich im Geltungsbereich, im Grundstück, welches sich direkt am Eingang befindet. Hier ist auch die Wasserzählerleinrichtung untergebracht.

Im westlichen Bereich, innerhalb eines Weges, befindet sich ein Brunnen, dessen Trägerschaft nicht bekannt ist.

Entsprechend der Angaben der Daten- und Telekommunikations- GmbH Dessau ist im Plangebiet kein Leitungsbestand vorhanden. Telekommunikationslinien, beispielsweise der Deutschen Telekom AG, T-com befinden sich in der Tempelhofer Straße außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Es sind keine Leitungen im Sinne der Fernwärmeversorgung im Bestand.

#### **4.6 Entsorgung**

Die Abwasserentsorgung der Toilettennutzung erfolgt in jedem Kleingarten separat in abflusslosen Sammelgruben.

#### **4.7 Löschwasser / vorbeugender Brandschutz**

Im Bereich der Tempelhofer Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 150 mit Unterflurhydranten im Abstand von 140 m. Unmittelbar vor der Zufahrt der Gartenanlage befindet sich ein Unterflurhydrant. Der Löschwasserbedarf wird seitens der Berufsfeuerwehr als ausreichend eingeschätzt.

Der bestehende 30 m lange Zufahrtsweg kann für Feuerwehrfahrzeuge genutzt werden. Am Standort der Garagen ist ein Wenden nach zweimaligem Zurücksetzen des Fahrzeuges möglich. Die Anfahrt wurde im November 2005 im Rahmen eines Einsatzes getestet.

In der Zufahrt selber, vor der westlich angrenzenden Grundstückszufahrt und der östlich angrenzenden Containerstellfläche besteht Halte- bzw. Parkverbot nach StVO (§12 Abs. 1-Halteverbot an engen Straßenstellen; § 12 Abs. 3 Parkverbot vor Grundstücksein- und -ausfahrten und Bordsteinabsenkungen).

Um die Zufahrt der Feuerwehr zu gewährleisten ist zusätzlich die gegenüberliegende Seite der Tempelhofer Straße im Abstand von beidseitig mind. 11,00 m von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Dazu wurde ein eingeschränktes Halteverbot entlang von 30,00 m angeordnet.

Sofern die Zufahrtsmöglichkeiten zur Kleingartenanlage aus nicht vorhersehbaren Gründen unmöglich wäre, so ist auch ein Löschangriff vom Straßenbereich der Tempelhofer Straße, unter etwas längerer Schlauchleitung möglich.

Eine breitere Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich. Eine Verbreiterung der Zuwegung wird auch nicht von der Berufsfeuerwehr für unbedingt notwendig gehalten.

## **5 Städtebauliches Zielkonzept**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Die Erkenntnisse über die Bedeutung der Dessauer Kleingartenanlagen, ihre sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen haben in den zurückliegenden Jahren die Stadt dazu veranlasst, durch Beschluss für den Erhalt der Dessauer Kleingartenanlagen auszusprechen und im Rahmen der Erarbeitung einer Kleingartenkonzeption ein Leitbild zur Entwicklung der Kleingärten in Dessau zu entwerfen. Dabei ist zunächst von den gesetzlichen Grundlagen ausgegangen worden, wie eine Kleingartenanlage in den Grundzügen gekennzeichnet ist. Darauf aufbauend wurden in der Kleingartenkonzeption optimale Verhältnisse beschrieben, wie Kleingärten zu strukturieren und auszustatten sind, welche Aufgaben sie wahrnehmen sollen.<sup>4</sup>

Schließlich sind Zielkonzepte zur Entwicklung der Kleingärten in Dessau abgeleitet und Maßnahmen zur Kleingartenentwicklung benannt worden. Prioritär besteht das Ziel, Kleingärten wie in der Anlage "Haideburg e.V." zu erhalten und zu schützen sowie Kleingärten in ihrer Struktur zu verbessern.<sup>5</sup> Die Kleingartenkonzeption hielt zudem Einzug in andere Planungsverfahren, wie den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan. Ihre Aussagen wurden dort in den getroffenen Darstellungen und Zielkonzepten berücksichtigt.

Das Bauleitplanverfahren basiert daher auf der Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau, die bestehende Nutzung der Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ auf unbestimmte Zeit zu sichern.

Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden daher vom Kleingartenrecht, den Zielaussagen der Kleingartenkonzeption und den Anforderungen getragen, die für die gesicherte Erschließung der Kleingartenanlage als Bestandteil des städtischen Nutzungsgefüges verlangt werden müssen.

Nach § 1 Abs. 1 des BKleingG ist ein Kleingarten eine Grundstücksfläche, die kleingärtnerisch genutzt wird (Nr.1) und in einer Kleingartenanlage liegt (Nr.2).<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Stadt Dessau (Hrsg.): Kleingartenkonzeption, Stadt Dessau Grünflächenamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V., LPR GmbH Dessau, Dessau, 1999

<sup>5</sup> Stadt Dessau, a.a.O.

<sup>6</sup> Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz: Praktikerkommentar mit ergänzenden Vorschriften, München 1997

Die kleingärtnerische Nutzung umfasst die

- nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und
- die Erholungsnutzung

Als weiteres Begriffsmerkmal kommt hinzu, dass nur solche Gärten als Kleingärten anzusehen sind, die in einer Kleingartenanlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Wie viele Einzelgärten eine Anlage umfassen muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Eine optimale Größe einer Kleingartenanlage wird bei 50 bis 150 Kleingärten angenommen, um einerseits überschaubar zu sein und andererseits wirtschaftlich erschlossen werden zu können.<sup>7</sup>

Der Gesetzgeber hat im BKleingG auf die Bestimmung der Größe der Kleingartenanlage bewusst verzichtet und dies der Planung vor Ort überlassen, um die notwendige Flexibilität und die Anpassung an die örtlichen Verhältnisse zu gewährleisten<sup>8</sup>. In der Literatur werden hierfür wenigstens fünf Pachtparzellen für erforderlich gehalten.<sup>9</sup> Dem tritt auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes insofern bei, als dies die absolute Untergrenze darstellt.<sup>10</sup>

Wenn nur eine geringe Anzahl von Kleingärten, etwa weniger als 20 vorliegt, kann es im Einzelfall zu Abgrenzungsschwierigkeiten kommen.<sup>11</sup> In diesen Fällen gewinnen die übrigen Gesichtspunkte, die zur Feststellung einer Anlage nach § 1 Abs.1 Nr. 2 BKleingG heranzuziehen sind, besondere Bedeutung.

Innerhalb der Kleingartenanlage "Haideburg e.V." befinden sich 17 Gärten. An gemeinschaftlichen Einrichtungen sind die Wege mit einer platzartigen Aufweitung zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrzeugen der Feuerwehr, das anlagenbezogene Strom- und Wasserversorgungsnetz und eine gemeinschaftliche Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte zu qualifizieren. Die Wegeflächen sind teilweise als Rasenflächen ausgebildet. Die Zufahrt zur Tempelhofer Straße ist geschottert.

Im Rahmen der Planung ist deshalb auch darauf Rücksicht genommen worden, dass der Kleingärtner vom Verpächter verlangen kann, dass die vertraglich vereinbarte Nutzung auch möglich sein muss. Dazu zählt insbesondere auch, dass der einzelne Kleingarten von einer öffentlichen Verkehrsfläche über die Erschließungswege innerhalb der Anlage erreichbar sein muss und der Garten mit Arbeitsstrom und Wasser versorgt werden kann. Ferner gilt es sicherzustellen, dass die Träger von

---

<sup>7</sup> „Sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens“ (Schriftenreihe des BMBau „Städtebauliche Forschung“ 03.045 S. 80)

<sup>8</sup> Begründung der Bundesregierung zum Entwurf des Bundeskleingartengesetzes BT-Drs. 9/1900, S. 13

<sup>9</sup> Otte in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, Teil H, § 1 BKleingG Rn. 10 [Stand: November 1997]; Stang, Bundeskleingartengesetz, 2. Aufl., § 1 Rn. 14).

<sup>10</sup> BGH, Urteil vom 27. Oktober 2005 - III ZR 31/05 - LG Potsdam, AG Potsdam

<sup>11</sup> Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 8. Aufl., § 1 Rn. 10 m.w.N.),

Ver- und Entsorgungsmaßnahmen auf eine rechtssichere Grundlage vertrauen müssen, wenn sie auf privatem Grund und Boden Abfälle und Abwässer entsorgen.

Insofern werden die vorhandenen gemeinschaftlichen Wege- und Platzanlagen mit einer Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte versehen, um rechtlich gesicherte Verhältnisse schaffen zu können, die insbesondere der Ver- und Entsorgung und des vorbeugenden Brandschutzes in der Kleingartenanlage dienen.

Des Weiteren gehört es zur Konzeption der Planung, dass der Nutzung der Flächen innerhalb der Kleingartenanlage das Überlassen fremden Eigentums zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung zu Grunde liegt. Dazu hat das Bundeskleingartengesetz entsprechende Regelungen getroffen, die dem besonderen Schutz der Kleingartenanlagen als Elemente einer Gemeinde von herausgehobener städtebaulicher, ökologischer und sozialpolitischer Bedeutung Rechnung tragen sollen.

Das Bundeskleingartengesetz BKleingG geht davon aus, dass Kleingärten vertraglich aufgrund eines Pachtvertrages oder eines vergleichbaren Schuldverhältnisses überlassene, nicht erwerbsmäßig genutzte Gärten sind. D.h., dass die Kleingärten auf schuldrechtlicher Basis bewirtschaftet werden. Während die auf dieser schuldrechtlichen Beziehung beruhende Nutzung von Kleingärten vor allem sozialpolitische Gründe hat, so macht diese Beziehung aber auch deutlich, dass es aus städtebaulicher Sicht um die Nutzung von Grünflächen durch einen beschränkten Personenkreis geht. So dient die kleingärtnerische Nutzung ausschließlich privaten Zwecken.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Nutzung auf unbestimmte Zeit zu sichern. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen sichergestellt. Diese Bestimmung ist auf die verbindliche Nutzungsregelung des Bebauungsplans abgestimmt. Sie trägt den städtebaulichen Funktionen der Kleingartenanlage Rechnung. Die Kleingartenanlage bedarf nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Verwirklichung der Kleingartenkonzeption, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie ihre städtebauliche, ökologische und soziale Funktion erfüllen. Mit dem Bebauungsplan soll somit auch der Bereitschaft der Kleingärtner, ihren Beitrag zur Umsetzung der Ziele der o.a. Pläne zu leisten, umfassend Rechnung getragen werden. Diese Bereitschaft ist wesentlich höher einzuschätzen, wenn der Fortbestand der Anlage durch Bauleitplanung gewährleistet werden kann.

Zudem verlangt die Kleingartenanlage als Teil des städtischen Nutzungsgefüges eine gesicherte Erschließung.

Vorschriften über die äußere Erschließung enthält das Bundeskleingartengesetz nicht. Hier kommen bezüglich des Umfangs der erforderlichen Erschließungsanlagen die Anforderungen des Baugesetzbuches sowie landesrechtliche Regelungen zum Tragen.

Zur äußeren Erschließung, die sich hinsichtlich ihrer Art, ihrer Bemessung und ihres Umfanges nach der kleingärtnerischen Nutzung zu richten hat, zählen die Verkehrsanbindung sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen der Kleingartenanlage.

Mit dem Anschluss der Kleingartenanlage an die öffentliche Verkehrsfläche der Tempelhofer Straße sind diese Voraussetzungen erfüllt.

Die Leitungen des Trinkwassernetzes des Stadtteiles Dessau, die sich im Eigentum der Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH befinden, sind vor der Anlage vorhanden. Die Versorgung der

Parzellen mit Wasser, innerhalb der Anlage, wird über eine zentrale Wasserstelle am Anlageneingang gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist sichergestellt. Die Kleingartenanlage ist an das Leitungsnetz der Dessauer Stromversorgung GmbH angeschlossen.

Der Anschluss an diese Versorgungseinrichtungen dient der kleingärtnerischen Nutzung.

Die innere Erschließung der Kleingartenanlage betreffend fordert insbesondere § 3 Abs. 2 BKleingG, dass in Kleingärten nur solche Lauben zulässig sind, die eine einfache Ausführung aufweisen und nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind. Mit diesen Beschränkungen werden vom Gesetzgeber folgende drei Ziele verfolgt:

1. Planungsrechtlich soll der Charakter des Kleingartens als Grünfläche gewahrt bleiben. Bauliche Anlagen sind dort nur in einer der Grünfläche untergeordneten, ihrem Zweck dienenden Funktion zulässig. So ist das Wohnen mit dem Gebietscharakter unvereinbar. Es soll der Umwandlung in ein Wochenendhausgebiet vorgebeugt werden.
2. Verfassungsrechtlich muss dem Gleichheitsgrundsatz (Art.3 GG) und der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) Rechnung getragen werden. Die Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse insbesondere durch die Pachtzinsbeschränkung in §5 BKleingG und die Kündigungsbeschränkungen sind im Vergleich mit ähnlichen Nutzungen (Wochenendhausgärten) nur vertretbar, wenn rechtlich sichergestellt ist, dass die Kleingartennutzung auch für den Nutzer gegenüber diesen anderen, gesetzlich nicht beschränkten Nutzungen einen geringeren Wert hat und die soziale Funktion dieser Flächen gewährleistet ist.
3. Sozialpolitisch soll verhindert werden, dass über eine zu aufwendige Beschaffenheit des Gartens und der Laube die damit verbundenen erhöhten finanziellen Belastungen (insbesondere beim Pächterwechsel) die sozial schwächeren Bevölkerungskreise, denen vor allem die Kleingärten zugute kommen sollen, aus der Anpachtung gedrängt werden.

Hieraus ergeben sich die gesetzlich geforderten Einschränkungen für die Kleingartenlauben, die somit eine sehr restriktive Betrachtung der Fragen zur Ver- und Entsorgung zur Folge haben.<sup>12</sup> Die Laube darf einschließlich überdachten Freisitzes eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und muss von einfacher Ausführung sein, um das Ziel der Vermeidung des dauerhaften Wohnens gewährleisten zu können. Innerhalb des Bebauungsplanes bedarf es keiner Festsetzung zu den Lauben, da es nicht beabsichtigt ist, vom BKleingG abweichende Regelungen treffen zu wollen.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass die planerische Konzeption nur die unabdingbaren Voraussetzungen für die Nutzung einer Kleingartenanlage (die verkehrsmäßige Erschließung, die Wasserversorgung und die Versorgung mit Arbeitsstrom) gewährleisten muss, weiteres jedoch nicht.

Entwicklungen, die zum Verlust der klaren Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen den Kleingärten und den Wochenend- bzw. Ferienhausgebieten führen, sind schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zu vermeiden. An der Forderung des Kleingartengesetzes nach einer einfachen Ausstattung der Laube, die das dauernde Wohnen nicht ermöglicht, muss daher festgehalten werden, dass:

---

<sup>12</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“, 1998

- die Versorgung mit Strom zulässig ist, soweit es sich um Arbeitsstrom handelt. Unberücksichtigt bleibt hier, ob der Arbeitsstrom leitungs- oder nicht leitungsgebunden ist,
- die für kleingärtnerische Nutzung erforderliche Wasserversorgung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist und
- die Abwasserentsorgung äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig ist.<sup>13</sup>

Anderweitige Planungsmöglichkeiten können nicht in Betracht gezogen werden, da aufgrund der Vorstrukturierung des Plangebietes eine grundsätzlich alternative Planung nicht möglich ist.

## **5.2 Zeichnerische Festsetzungen**

### **5.2.1 Einfacher Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 160 wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Einfache Bebauungspläne unterscheiden sich von qualifizierten Bebauungsplänen dadurch, dass sie nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllen. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ist zweifelsohne keine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung. Sie ist selbst dann keine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung, wenn nach den Bestimmungen des BKleingG in der Kleingartenanlage die Errichtung von Gartenlauben zulässig ist. Denn die Gartenlauben sind keine Voraussetzungen zur Zulässigkeit und Ausübung der kleingärtnerischen Nutzung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB richtet sich somit im Übrigen nach § 35 BauGB.

### **5.2.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten"**

§ 1 Abs. 3 des BKleingG definiert den Begriff des „Dauerkleingartens“. Dauerkleingärten sind danach nur die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Kleingärten. § 9 Abs. Nr. 15 BauGB erfasst Dauerkleingärten unter dem Oberbegriff „Grünfläche“. Der planungsrechtliche Begriff „Dauerkleingärten“ entspricht hier dem Kleingartenbegriff des § 1 Abs. 1 BKleingG. Das bedeutet, dass der Begriff „Dauerkleingärten“ in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nur jene Gärten umfasst, die auf Grund von Pachtverhältnissen oder ähnlichen Verträgen von Kleingärtnern bewirtschaftet werden. Mit der zeichnerischen Festsetzung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ wird somit auch der unter 5.1. beschriebenen planerischen Konzeption Rechnung getragen.

---

<sup>13</sup> Auszug „Perspektiven des Kleingartenwesens und gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ - Drucksache 14/5174; Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.

### **5.2.3 Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

Im Süden wird das Gebiet des Bebauungsplanes durch den Taube-Landgraben begrenzt. Gemäß § 94 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt ist ein Gewässerschonstreifen von 5 m Breite einzuhalten. Im Gewässerschonstreifen ist es nicht gestattet, nichtstandortgebundene bauliche Anlagen zu errichten, Grünland in Ackerland umzubrechen, Anpflanzungen mit nicht einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmegenehmigungen erteilen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

### **5.2.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Nutzung der Kleingärten, notwendiger Stellplätze und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen durch die Kleingärtner verlangt die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, da nur so auch die Rechte und Pflichten des Pächters und Verpächters der Kleingartenanlage auf eine rechtssichere Basis gestellt werden können.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan über den vorhandenen Hauptweg der Anlage Flächen für Geh- und Fahrrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Fahrzeuge, die im öffentlichen Interesse unterwegs sind, wie Feuerwehr, Polizei und Notdienst festgesetzt. Diese Festsetzung trägt den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes und der Rettung von Menschen Rechnung.

### **5.2.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Hecken**

Die Kleingartenanlage wird von Hecken und durch einen markanten für die Landschaftseinheit typischen Baum, eine Stieleiche geprägt. Dieser Baum hat eine Vitalität von 1 (sehr gut) und soll zum Erhalt festgesetzt werden.

Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes sind diese Bestandteile des Grüns in diesem Gebiet der Stadt Dessau bedeutsam für die Vogelwelt als Nist- und Brutstätten. Die Festsetzung verhilft somit auch, die in § 3 Abs. 1 Satz 2 BKleingG verankerte Pflicht, die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, zu sichern.

### **5.2.6 Geltungsbereich**

Der nach § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich der Planung trägt den gebotenen Mindestanforderungen des BKleingG an die Festsetzung von Dauerkleingärten, den Zielen des Flächennutzungsplans, Landschaftsplans und der Kleingartenkonzeption sowie den Anforderungen an eine zweckmäßige Erschließung der Kleingartenanlage als Bestandteil des städtischen Flächennutzungsgefüges Rechnung.



## **5.3 Textliche Festsetzungen**

### **5.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen zu Lauben und anderen der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Nebenanlagen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Vielerorts ist in bzw. an den Kleingartenanlagen ein Trend zu einer anspruchsvolleren Berücksichtigung der Erschließungswege und Stellplätze, die in der Zeit der DDR aufgrund des Materialmangels häufig nicht durchgeführt werden konnte, zu beobachten. Der fachlichen Beratung der Kleingartenvereine kommt folglich für die kommenden Jahre die Aufgabe zu, das Ausmaß der Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, auch um dem in § 3 Abs. 1 BKleingG verankertem Gebot Rechnung tragen zu können, bei der Nutzung und Bewirtschaftung von Kleingartenanlagen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Da beide vom Hauptweg abzweigenden Stichwege unversiegelt sind, kann somit die Festsetzung zur Gestaltung der Befestigung der Wege einer Beeinträchtigung des Grünflächencharakters der Kleingartenanlage vorbeugen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur in Form von Hecken oder offenen Zäunen zulässig sind. Sie tragen dazu bei, den Bestand und die damit verbundene Bedeutung der Anlage für Natur und Landschaft zu sichern und weiterzuentwickeln.

Damit wird neben dem im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsatz, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch der in § 3 Abs. 1 BKleingG verankerten "Sollvorschrift" Rechnung getragen, wonach die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden sollen. Zudem verhilft die Festsetzung zur Einfriedung dem Kleingartenverein, später die in § 3 Abs. 1 BKleingG verankerten Belange auch berücksichtigen zu können. Denn "die Belange berücksichtigen" bedeutet, sie in die Entscheidung über Maßnahmen im Rahmen der kleingärtnerischen Bewirtschaftung und Nutzungsweise einzustellen und zu verwirklichen. Das setzt aber auch voraus, dass die Belange den Pächtern hinreichend bekannt sind. Die Festsetzung bietet somit auch die Gelegenheit für eine Umsetzung der Berücksichtigungsverpflichtung durch den Kleingartenverein im Rahmen der Änderung der Vereinssatzung und Gartenordnung.

#### **Hecken**

- sind bedeutsam für die Verbesserung des Kleinklimas,
- bremsen den Wind,
- sind gute Lärmschutzelemente,
- bieten Sichtschutz,
- filtern den Straßenstaub und andere Schadstoffe des fließenden und (geplanten) ruhenden Verkehrs entlang der Tempelhofer Straße,

- bieten Schutz vor Wind- und Wassererosion,
- sind Lebensraum, Kinderstube und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tierarten, darunter vieler Nützlinge, und tragen damit zur Stabilisierung des ökologischen Gleichgewichts bei, und
- bieten durch ihre mögliche Vielfalt zu allen Jahreszeiten einen Schau- und Erholungswert für den Nutzer und Besucher der Kleingartenanlage

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **6.1 Herstellung und Erhalt der Kleingartenanlage**

Maßnahmen zur erstmaligen Herstellung der Kleingartenanlage sind nicht erforderlich. Maßnahmen zum Erhalt und zum Unterhalt der Kleingartenanlage müssen sich im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften bewegen und werden vom Kleingartenverein im Rahmen der geltenden vertraglichen Bestimmungen getragen.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Leitungen des Trinkwassernetzes des Stadtteiles Dessau, die sich im Eigentum der Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH befinden, sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums „Tempelhofer Straße“ vorhanden.

### **6.3 Löschwasserversorgung**

Im Bereich der Tempelhofer Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 150 mit Unterflurhydranten im Abstand von 140 m. Unmittelbar vor der Zufahrt der Gartenanlage befindet sich ein Unterflurhydrant. Der Löschwasserbedarf wird seitens der Berufsfeuerwehr als ausreichend eingeschätzt.

### **6.4 Abwasserentsorgung**

Grundlegend ist an der Forderung des Bundeskleingartengesetzes zur Vermeidung eines dauerhaften Wohnens in Kleingartenanlagen festzuhalten. Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies, dass die Abwasserentsorgung äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig ist, ausgenommen in den Fällen, in denen das Wasserhaushaltsgesetz bzw. andere landesrechtliche Vorschriften dies erfordern.

Nach Auffassung des Gesetzgebers muss Maßstab für künftiges Handeln die zeitgemäße Erhaltung des Kleingartenwesens in seiner aktuellen städtebaulichen, sozialen und ökologischen Funktion sein.

Unabdingbare Voraussetzungen für die Nutzung einer Kleingartenanlage sind die verkehrsmäßige Erschließung, die Wasserversorgung und die Versorgung mit Arbeitsstrom, weiteres jedoch nicht.

Entwicklungen, die zum Verlust der klaren Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen den Kleingärten und den Wochenend- bzw. Ferienhausgebieten führen, sind schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zu vermeiden. An der Forderung des Kleingartengesetzes nach einer einfachen Ausstattung der Laube, die das dauernde Wohnen nicht ermöglicht, muss daher festgehalten werden.

Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies:

- Versorgung mit Strom ist zulässig, soweit es sich um Arbeitsstrom handelt. Unberücksichtigt bleibt hier, ob der Arbeitsstrom leitungs- oder nicht leitungsgebunden ist.
- Die für kleingärtnerische Nutzung erforderliche Wasserversorgung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Die Abwasserentsorgung ist äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig.

(Auszug „Perspektiven des Kleingartenwesens und gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ - Drucksache 14/5174; Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.)

In § 151 Abs. 10 WG LSA ist geregelt, dass das Abwasser vom Verfügungsberechtigten des Grundstücks, auf dem das Wasser anfällt, dem gemäß § 151 Abs. 1 bis 8 WG LSA zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten, hier die Stadt Dessau, zu überlassen ist. Entsorgungspflichtig ist die Stadt Dessau. Auf § 151 Abs. 3 und Abs. 5 WG LSA wird hingewiesen.

Der Anschluss aller oder einzelner Gartenparzellen ist auszuschließen.

Durch das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind die Gemeinden nicht zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet. Niederschlagswasserbeseitigungen mittels Anlagen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Entsprechende Anschlussrechte bzw. Anschlusspflichten sind der „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau“<sup>14</sup> zu entnehmen.

## **6.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe / Bodenbelastungen**

Die im Plangebiet anfallenden festen Abfallstoffe werden entsprechend der Abfallbeseitigungssatzung<sup>15</sup> der Stadt Dessau der entsorgungspflichtigen Körperschaft übergeben.

Für den Geltungsbereich sind im Bodenschutz - und Altlasteninformationssystem des Landesamtes für Umweltschutz Halle (MDALIS) keine Hinweise auf Verdachts- bzw. altlastenverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 4 und 6 BBodSchG dokumentiert.

Sofern im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte Ablagerungen/Verunreinigungen aufgeschlossen werden, die schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG vom 17. März 1998, BGBl. 1998 Teil I Nr. 16, S. 502 in der jeweils gültigen Fassung) sind und deren ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994, BGBl. II 1994 in der

---

<sup>14</sup> veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 01/2007, S. 13 ff.

<sup>15</sup> veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt, Ausgabe 05/2005, S. 13 ff.

jeweils gültigen Fassung) angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, das Umweltamt der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, unverzüglich zu informieren.

Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich des BP anfallender Bauschutt/ Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde der Stadt Dessau-Roßlau unter Beachtung des KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I, S. 2705) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Technischen Regeln gemäß LAGA-Merkblatt M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Entsprechend der Regelungen im § 30 AbfG LSA zul. geänd. am 16.07.2003 (GVBl. LSA Nr. 26/2003 vom 21.07.2003, S. 158) sowie im § 18 Abs. 1 BodSchAG LSA vom 02. April 2002 (GVBl. LSA Nr. 21 vom 08. April 2002, S. 213) liegt die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.

## **6.6 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie ist sichergestellt. Die Kleingartenanlage ist an das Leitungsnetz der Dessauer Stromversorgung GmbH angeschlossen. Innerhalb der Anlage erfolgt die Verteilung der Elektroenergie über ein vereinseigenes Leitungsnetz.

## **6.7 Telekommunikation**

Der Telefonanschluss in der Laube ist unzulässig (LG Bremen, U.v. 28.10. 1980). Er dient nicht der kleingärtnerischen Nutzung. Für Notfälle sollte gegebenenfalls ein Münzfernsprecher errichtet werden. Im übrigen hat die Problematik durch die technische Entwicklung des Mobilfunks an Bedeutung verloren.

## **6.8 Bodenordnung**

Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich an der Flurstücksgrenze des Flurstücks 915, somit ist ausschließlich dieses Grundstück Bestandteil des Bebauungsplanes. Bodenordnerische Maßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebaulicher Raum**

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gesichert, langfristige Entwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet und planungsrechtlich abgesichert. Gleichzeitig werden die berechtigten Schutzansprüche der Kleingärtner berücksichtigt.

### **7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der Nutzung und der Gestalt von Grundflächen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.3 Kosten für die Stadt Dessau-Roßlau**

Kosten für die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der Planverwirklichung sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Die Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung erfolgt im Rahmen schuldrechtlicher Beziehungen mit dem Eigentümer des Flurstücks 915.

### **7.4 Privateigentum**

Was die privaten Belange anbetrifft, so führt der Bebauungsplan in Verbindung mit den eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters nach §§ 8 ff. BKleingG im Ergebnis zwar dazu, dass das durch den Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzte Grundstück vom Eigentümer nicht mehr in anderer Weise als durch Verpachtung als Kleingarten genutzt werden kann. Diese Beschränkung in der Nutzungsart ist aber mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar. Sie entspricht den im Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und der Kleingartenkonzeption verankerten städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt Dessau-Roßlau.

Wie der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes schon entnommen werden konnte, befindet sich die Kleingartenanlage weder in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, noch nimmt sie in voller Gänze an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB teil. Sie befindet sich überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der mit dem Erlass des Bebauungsplanes verbundene Ausschluss anderweitiger mit dem Bauplanungsrecht verträglicher Nutzungsarten wird durch das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel gedeckt. Die darin liegende wirtschaftliche Beeinträchtigung der Eigentümerin wiegt unter der Tatsache einer vollen Auslastung aller Kleingärten und der Voraussetzung einer angemessenen Pachtzinsregelung nicht besonders schwer.

Mit der Sicherung von Kleingartenland durch den Bebauungsplan wird insbesondere den Freizeit- und Erholungsbedürfnissen desjenigen Teils der Bevölkerung entsprochen, der nicht über einen Hausgarten verfügt; sie dient danach einem Gemeinwohlbelang im Sinne des Art. 14 Abs. 2 GG. Der Ausschluss einer vorteilhafteren, insbesondere baulichen Nutzung beschwert den Eigentümer nicht unverhältnismäßig. Die Vorschriften des Bauplanungsrechts gewährleisten, dass die Planung sachgerecht unter Berücksichtigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, also auch derjenigen der betroffenen Eigentümer, erfolgt (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB). Das Ergebnis einer solchen

Planung muss der Eigentümer im Hinblick auf die Sozialgebundenheit seines Eigentums grundsätzlich hinnehmen. (vgl. BVerfGE 87, 114 - Pachtzins für Kleingärten)

Insbesondere die Kleingartenkonzeption belegt eindrucksvoll, dass die Kleingartenanlage im räumlichen Verbund mit den angrenzenden Hausgärten ein wichtiger Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzungen und Grünflächen im Stadtteil ist. Sie erfüllt dabei wichtige städtebauliche, soziale und ökologische Funktionen. Dieser Aspekt verlangt, dass der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Von daher wird die Absicht der Stadt, die Nutzung der Kleingartenanlage auf unbestimmte Zeit festzuschreiben, aufrechterhalten.

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verzichten und damit nur noch allein die im Umfeld vorhandenen Kleingartenanlagen auf städtischen Grund und Boden zu entwickeln, würde unweigerlich zur Folge haben, dass das Gebiet der Kleingartenanlage selbst, aber auch ihr Umfeld dem freien Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen werden würde.

Der Aufbau städtebaulicher Spannungen in der Nachbarschaft der Kleingartenanlage, die auch nur durch Bauleitplanung zu lösen wären, wäre eine unvermeidbare Konsequenz.

Einer Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, anstelle der kleingärtnerischen Nutzung eine andere, beispielsweise eine bauliche Nutzung zu verwirklichen, stünde nicht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, der es sich zum Ziel gesetzt hat, auf die degressiven städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen durch ein ausgewogenes Konglomerat an Bau- und Grünflächen innerhalb der Stadt zu reagieren. Sowohl der Landschaftsplan als auch der Flächennutzungsplan haben die Kleingartenanlage als Bestandteil des Grün- und Freiflächensystems im Dessauer Stadtgebiet berücksichtigt.

Die Erkenntnis über die Bedeutung der Kleingärten im Allgemeinen, ihre sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen rechtfertigen auch nicht den Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes, indem die Stadt auf anderen Flächen ihrer Pflicht nachkommt, ausreichend Flächen für die kleingärtnerische Nutzung bereitzustellen. Unabhängig vom dem damit verbundenen Kostenaufwand für die Neuanlage von Kleingärten belegt die Kleingartenkonzeption doch eindrucksvoll, dass es von großer Bedeutung ist, die Ergebnisse der langjährigen Tradition des Dessauer Kleingartenwesens zu schützen. Ohne die Bereitschaft der Kleingärtner wäre es in den zurückliegenden Jahren nicht möglich gewesen, dass den Kleingartenanlagen innewohnende ökologische Potential herauszuarbeiten. Dem Fortbestand der gerade inner- und randstädtisch gelegenen Anlagen kommt so im Rahmen der Weiterentwicklung des Kleingartenwesens eine herausgehobene Bedeutung zu.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt somit dazu bei, dass die Kleingartenanlage auch künftig auf unbestimmte Zeit fortbestehen kann. Mit der unbestimmten Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen als Einnahmegrundlagen für den Verpächter sichergestellt. Diese Bestimmung ist auf die verbindliche Nutzungsregelung im Bebauungsplan abgestimmt. Sie trägt den städtebaulichen Funktionen des Kleingartenwesens Rechnung.

Für den Fortbestand der Kleingartenanlage als Einnahmegrundlage kommt es entscheidend auch auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner und das Vertrauen in der Fortbestand ihrer Gärten an. Diese sind naturgemäß bei Verträgen über eine unbestimmte Geltungsdauer höher als bei befristeten Verträgen und Besorgnis erregenden Nutzungskonkurrenzen.

Durch den Erlass des Bebauungsplanes sind für den Eigentümer keine Kosten oder Nachteile im Bezug auf die Privatnützigkeit des Grundstücks zu erkennen. Leerstehende Kleingärten sind in der Kleingartenanlage nicht der Fall.<sup>16</sup> Auch zwischenzeitlich<sup>17</sup> zu verzeichnende Leerstände von zwei bis drei Parzellen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden. Damit kann von einer Kontinuität der Auslastung der Kleingartenanlage ausgegangen werden.

Zwar wird mit der Festsetzung als Dauerkleingärten die (faktische) Möglichkeit beeinträchtigt, das Grundstück zu veräußern oder zu beleihen. Ob die Veräußerungsmöglichkeit bei Kleingartengrundstücken unzulässig eingeschränkt ist, hängt jedoch wesentlich davon ab, ob und inwieweit ein Ertrag gewährleistet ist. Es handelt sich danach um eine Frage, die von der Pachtzinsregelung des BKleingG und der Kostenüberwälzung für öffentlich – rechtliche Lasten, die eventuell auf dem Kleingartengrundstück ruhen, beeinflusst wird. Hier sind mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 23. September 1992 (BVerfGE 114, 148 f.) die Renditechancen des Verpächters eindeutig verbessert worden. So ist zum einen die Kostenüberwälzung öffentlich – rechtlicher Lasten auf den Pächter möglich, zum anderen gibt das Bundeskleingartengesetz in §§ 8 ff. für den Verpächter Kündigungsmöglichkeiten vor, die ihm insoweit einen angemessenen Schutz, insbesondere auch gegenüber zahlungsunfähigen oder –unwilligen Pächtern, gewährleisten.

Die Festsetzung als Dauerkleingarten im Bebauungsplan Nr. 160 wirkt sich insoweit nur dahingehend aus, dass eine spekulative, auf eine spätere bauliche Nutzung gerichtete Erwartung geschmälert wird. Das verletzt jedoch den Anspruch des Eigentümers, vor Vermögensnachteilen durch fremdnützige Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt zu werden, nicht.

Durch die Kontinuität in der Auslastung der Kleingärten, den Umstand, dass wirtschaftlich notwendigen Investitionen im Regelfall durch den Verein getragen werden und die rechtlichen Voraussetzungen zur Kostenüberwälzung für öffentlich – rechtliche Lasten ist nicht von Vermögensnachteilen für den Eigentümer auszugehen, die im Zusammenhang mit der bestandsichernden Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" im Bebauungsplan stehen.

## **7.5 Kosten Dritter**

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 160 werden für einzelne Vorhabensträger, vornehmlich dem Kleingartenverein Kosten entstehen, welche zum entsprechenden Zeitpunkt am konkreten Vorhaben berechnet werden müssen. Aufgrund fehlender Angaben bzw. Zeitabläufe zu beabsichtigten Vorhaben, können die Kosten nicht vorausschauend ermittelt werden.

Die Kosten für den evtl. Neubau von Stellplätzen, der Gestaltung der Zufahrt und der eventuelle Ausbau innerhalb der Kleingartenanlage sind zu berücksichtigen.

---

<sup>16</sup> Mitteilung des Stadtverbandes der Gartenfreunde, Stand Oktober 2006

<sup>17</sup> Mitteilung des Stadtverbandes der Gartenfreunde, Stand Oktober 2005

## **7.6 Sport, Freizeit und Erholung**

Mit der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage kommt die Stadt Dessau-Roßlau der Pflicht, dem menschlichen Grundbedürfnis nach Bewegung an frischer Luft durch die Bereitstellung von Grünflächen Rechnung zu tragen, optimal nach. Denn Gartenarbeit ist körperliche Bewegung, ist Bewegungsausgleich, welche je nach Alter und körperlicher Verfassung angemessen sein sollen. Regelmäßig, gleichmäßig ausgeübte Gartenarbeit ist für den Körper und seine Organe gesund, dient der Fitness, trägt zur Muskelbildung bei, erhöht die Widerstandsfähigkeit und dient dazu, die physische körperliche Leistung des Menschen zu verbessern und zu erhalten oder überhaupt erst zu erlangen. Gartenarbeit und Umgang mit Pflanzen als Therapie kann dazu dienen, überhaupt erst Gesundheit zu erlangen bzw. wieder zu erlangen. Eine physische Wellness und Ausdauer, gerade im Alter, wird durch Aktivität im Garten erhalten und auch wieder erworben. Mit Freude und Erfolg ausgeübte Gartenarbeit bewirkt eine gewisse Zufriedenheit.

Der Garten übt eine imaginäre Anziehung aus, weckt positive Wünsche, bringt Spaß, Freude und Zufriedenheit bei erfolgreichem Schaffen und hebt die Stimmungslage. Der Anbau von rückstandsfreiem Obst und Gemüse, das Kultivieren von Küchenkräutern, Gewürzpflanzen sowie von Heilpflanzen bedeutet für die Menschen mit einem Garten vitaminreiches, gesundes und abwechslungsreiches Ernähren, ist angewandte Phytotherapie.

## **7.7 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Über den Garten in der Anlage ist ein soziales Netz entstanden, welches Kontakte zu anderen, zu Nachbarn und zu Gleichgesinnten pflegt; Kommunikation und Erfahrungsaustausch mit sich bringt.

Der Garten ist für die Nutzer eine bedeutende Rückzugsmöglichkeit im städtischen Flächennutzungsgefüge, um Freundschaft, menschliche Nähe und gute Nachbarschaft zu erleben. Mit dem Kleingarten bietet sich die Chance der Teilnahme am informativen und geselligen Gemeinschaftsleben inmitten des Kleingartenvereines, es entstehen Freundschaften, es bilden sich durch das Hobby Garten und Pflanze feste Gemeinschaften von Gleichgesinnten

Die Gartenwelt ist zudem eine Erlebniswelt für Kinder und Jugendliche, bedeutet Erfahrung sammeln im Umgang mit Pflanzen, ist praktisches Erlernen von Naturzusammenhängen, ist umweltbewusster Umgang mit Pflanzen und Boden.

Der Kleingartenverein bietet zudem die Möglichkeit der Integration von Singles, Senioren, Rekonvaleszenten, Migranten, Alleinerziehenden und Behinderten.



## 7.8 Auswirkungen auf Frauen und Männer

Die Umsetzung von Gender Mainstreaming im Städtebau, Stadtplanung und Entwicklung zielt darauf ab, die Siedlungsentwicklung und Flächennutzung in den Kommunen so zu steuern, dass die spezifischen Lebenssituationen von Frauen und Männern und die daraus resultierenden Bedürfnisse stärker als bisher berücksichtigt werden. Besondere Aufmerksamkeit kommt dabei folgenden Aspekten zu:

- Versorgungsarbeit
  - Räumliche Angebote für Familien- und Versorgungsarbeit
  - Zugänglichkeit / Erreichbarkeit, kurze Wege
- Verteilungsgerechtigkeit von Ressourcen (Raumaneignung / Wahlfreiheit)
- Sicherheit
- Repräsentanz
  - Repräsentanz beider Geschlechter an Entscheidungsmacht
  - Gleiche Beteiligungsmöglichkeiten an Planungen<sup>18</sup>

Durch die Sicherung der Kleingartenanlage "Haideburg e.V." wird die Ausstattung der Stadt Dessau-Roßlau mit halb(öffentlichen) Freiräumen in gut erschlossener Lage langfristig gesichert. Grünanlagen wie Kleingärten sind Orte, wo Freizeitbedürfnisse und Versorgungsarbeiten, z.B. die Betreuung und Bildung von Kindern, miteinander verbunden werden können.

Die Kleingartenanlage "Haideburg e.V." ist Bestandteil der Dessauer Kleingärten, die selbstverständlich von Frauen und Männern gleichermaßen genutzt werden. Obgleich quantitative Angaben darüber fehlen, ob die Anlage mehr von Frauen oder von Männern genutzt wird, ist nach Rücksprache mit dem Stadtverband der Gartenfreunde vorerst festzuhalten, dass die Gärten gleichberechtigt genutzt werden.

Was das Sicherheitsbedürfnis anbelangt, so liegt die Anlage entlang einer kleinteiligen Wohnbebauung an einer öffentlichen Straße. Die internen Wege sind übersichtlich und frei von hohen Hecken. Wesentliche Defizite bei der Sicherheit der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner sind nach Rücksprache mit dem Polizeirevier Dessau im August 2005 nicht bekannt.

Nach Rücksprache mit dem Stadtverband der Gartenfreunde führt das Ziel der Stadt Dessau, die Kleingartenanlage "Haideburg e.V." planungsrechtlich zu sichern auch zu keinen geschlechterspezifischen Unterschieden bei der Repräsentanz an Planungsentscheidungen. Im Stadtverband der Gartenfreunde wird großer Wert auf die gleiche Teilhabe (Partizipation) an Entscheidung über das Kleingartenwesen und eine von tradierten Rollenmustern freie, selbstbestimmte Gestaltung der Gärten gelegt.

---

<sup>18</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Städtebau für Frauen und Männer- das Forschungsfeld "Gender Mainstreaming im Städtebau" im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau, Werkstatt: Praxis, Heft 44, Bonn 2006

## 7.9 Immissionsschutz

Die Kleingartenanlage Haideburg e.V. liegt inmitten einer Wohnbebauung. Erhebliche Belästigungen für die Kleingärtner sind aus dieser selbst vor Lärm zu schützenden Nutzung nicht zu erwarten. Dass die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage zu Nachteilen für die Wohnnachbarschaft führen könne, steht aufgrund der seit 1981 bereits ausgeübten Nutzung nicht zu befürchten.

Den Verkehrslärm betreffend, ist auf die unmittelbare Nähe der Tempelhofer Straße hinzuweisen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Tempelhofer Straße ist entlang der Kleingartenanlage in beiden Fahrtrichtungen auf 30 km / h begrenzt. Zudem besitzt die Tempelhofer Straße im gesamtstädtischen Straßennetz eine geringe Verkehrsbedeutung. Damit ist bereits jetzt eine Einschränkung des Erholungswertes in den Kleingärten nicht zu erwarten. Weitergehende Maßnahmen zur Lärmvorsorge, resp. straßenrechtlicher oder bautechnischer Art, die insbesondere in der vorliegenden Planung darzustellen wären, sind nach der Ansicht der Trägerin der Bauleitplanung somit augenblicklich nicht erforderlich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine gesonderten Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor.

Im Stadtgebiet werden an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. In Auswertung des vorliegenden Jahresberichts 2004 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau<sup>19</sup>, wird zusammengefasst, dass:

1. die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
2. der Luftbelastungsindex für die Langzeitbelastung LBI 1 die Gesamtsituation als "schwach belastet" kennzeichnet;
3. die Feinstaubproblematik zum Problem werden könnte.

Was die Feinstaubproblematik anbetrifft, liegt bisher der Jahresmittelwert deutlich unter dem Immissionsgrenzwert. Die Anzahl der zulässigen 35 Überschreitungen des Tagesmittelwerts wurde nicht überschritten.

Gerade aber bei der Durchführung der Verbrennungen von Gartenabfällen kann es lokal zu hohen Schadstoffemissionen kommen, die insbesondere an Tagen bzw. zu Zeiten bestehender austauscharmer Wetterlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität führen. Der Verdacht unsachgemäßer Verbrennungen pflanzlicher Gartenabfälle und damit verbundene schädliche Umwelteinwirkungen geben immer wieder Anlass zu Beschwerden aus der Bevölkerung.

Die Bedeutung des Problems resultiert auch daraus, dass Gartenanlagen in vielen Fällen in Dessau unmittelbar an dichte Wohnbebauung angrenzen oder von dieser sogar umschlossen werden, so dass größere Bevölkerungsgruppen durch die Luftbelastung betroffen sind. Auf Grund der gesundheitlichen Relevanz des Feinstaubes (kleine, lungengängige Partikel) sowie der massiven Rauch- und Geruchsbelästigung, unter der nicht nur Asthmatiker und Allergiker leiden, ist die Problematik der Gartenabfallverbrennung bereits im letzten Jahr zum Dauerthema geworden.

---

<sup>19</sup> Stadt Dessau: Jahresbericht 2004 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau

Eine Untersuchung des Landesamtes für Umweltschutz zur Luftbelastung durch Gartenabfallverbrennung<sup>20</sup> bestätigt eindeutig die Erhöhung der Feinstaub PM<sub>10</sub>- und Kohlenmonoxidkonzentration durch (oftmals unsachgemäße) Verbrennen von Gartenabfällen insbesondere bei klimatisch ungünstigen Wetterlagen (Inversion, Nebel) in der Stadt Magdeburg. In Abhängigkeit von der Grundbelastungssituation kann so eine zusätzliche Belastung durch das Verbrennen von Gartenabfällen letztendlich zur Überschreitung des Grenzwertes führen.

In Auswertung der Messwerte für den Brenntag am 08.10.2005 der Messstation in der Lessingstraße in unmittelbare Nähe zu Kleingartenanlagen in Dessau - Nord werden die Ergebnisse der Magdeburger Untersuchungen eindeutig bestätigt. Die für diesen Tag ermittelte Überschreitung des P<sub>M10</sub>- Taggrenzwertes in Höhe von 50 µg/m<sup>3</sup> wurde jedoch durch die hohe Grundbelastung in diesem Zeitraum mitverschuldet. An den anderen Brenntagen wurden keine Überschreitungen festgestellt.

Die Verantwortung für das Verbrennen von Gartenabfällen liegt in Sachsen - Anhalt bei den Landkreisen und kreisfreien Städten. Eine Regelung erfolgt in der Stadt Dessau-Roßlau durch Verordnung<sup>21</sup>, die im Oktober 2006 erlassen wurde. Gartenabfälle aus Klein- und Hausgärten, die nicht kompostiert werden können oder deren Kompostierung nicht zumutbar ist, wie z. B. Baum- und Strauchschnitt, Spargelkraut und Rosenschnitt, dürfen danach nur vom 15. Februar bis 15. März und vom 01. Oktober bis 31. Oktober des Jahres, in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr, verbrannt werden. An Sonntagen und Feiertagen ist das Verbrennen pflanzlicher Abfälle von gärtnerisch genutzten Böden untersagt.

Die Überwachung der Ziele der Verordnung zum Verbrennen pflanzlicher Gartenabfälle obliegt der unteren Immissionsschutzbehörde. Diesbezüglich bedarf es keiner Festsetzungen zum Verbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.

---

<sup>20</sup> Informationsbericht Nr. 8/2004 -

[http://www.mu.sachsen-anhalt.de/lau/luesa/Berichte/Sonderberichte/Luftschadstoffe\\_Gartenabfall\\_MD.pdf](http://www.mu.sachsen-anhalt.de/lau/luesa/Berichte/Sonderberichte/Luftschadstoffe_Gartenabfall_MD.pdf)

<sup>21</sup> Verordnung der Stadt Dessau, untere Abfallbehörde, zum Verbrennen pflanzlicher Abfälle von gärtnerisch genutzten Böden (VerbrVO) vom 01.10.2006

## 8 Umweltbericht

### 8.1 Beschreibung der Planung

#### 8.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 „Kleingartenanlage Haideburg e.V.“ ist es, die städtebaulichen, ökologischen und sozialen Funktionen der seit 1981 bestehenden Kleingartenanlage als unverzichtbaren Bestandteil des Systems an Grün-, Freizeit- und Erholungsflächen innerhalb der Stadt und des Stadtteil Dessau – Süd zu erhalten und zu fördern. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, die Ziele und Grundsätze der 1999 beschlossenen Kleingartenkonzeption umzusetzen.

Dazu wird die Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die gesamte Größe des Plangebietes beträgt ca. **8.748 m<sup>2</sup>** (Angabe aus den ALB – Quelle\_ Landesamt für Vermessung und Geoinformation LVerGeo). Der Bedarf an Grund und Boden für die bestandssichernde Planung wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Flächenart	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	8.748	8.748
<b>Private Grünfläche</b>		
Kleingärten	7.323	7.248
<b>Sonstige</b>		
Private Verkehrsfläche (Geh- und Fahr- und Leitungsrechte)	1.425	1.425
Gewässerschonstreifen	-	75

**Tabelle 5 Bedarf an Grund und Boden**

Ermittlung der nachstehenden Werte aus der Planzeichnung zum BBP, Plangrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Dessau, Gemeinde Dessau, Gemarkung Törten, Flur 38, Flurstück 915, Stand 06/03, Stadtgrundkarte Dessau Blatt Nr. 1823/11

#### 8.1.2 Ergebnisse der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau und Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Kleingärten und ihr Planungs- und Sicherheitsbedürfnis untersucht. Im Rahmen der Bebauungsplanung können anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen werden, da aufgrund der Vorstrukturierung des Plangebietes und des bestandssichernden Ansatzes eine grundsätzlich alternative Planung nicht möglich wäre.

### 8.1.3 Beschreibung der wichtigsten Festsetzungen des Plans

Zur Umsetzung der Zielstellung werden im Bebauungsplan die Kleingärten als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Die Festsetzung beinhaltet die private Zweckbestimmung des Kleingartens. Maßstab für die damit verbundene kleingärtnerische Nutzung ist das Bundeskleingartengesetz.

### 8.2 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt.

Erfahrungsgemäß steuern ermittelte Konflikte dann die Art, Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs. Diese Maßnahmen haben allgemein das Ziel, die Nutzungskonflikte im Hinblick auf die Erheblichkeit zu entschärfen.

Die Methode bei der Durchführung der Umweltprüfung orientiert sich an der verbal – argumentativen Kompensationsermittlung. Diese Form der Umweltprüfung stellt mit Blick auf das Ziel der Planung und den vorliegenden Planungsstand den am wenigsten formalisierten Ansatz dar. Weitere Ansprüche sind an die Umweltprüfung auf Grund der Bestandssicherung auch nicht angemessen.

### 8.3 Darstellung der gesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben des Umweltschutzes und der Art ihrer Berücksichtigung

Mit der nachfolgenden tabellarischen Übersicht wird ein rechtlicher Bewertungsrahmen aufgespannt, der es ermöglicht, die Einbettung der o.a. städtebaulichen Zielsetzung in die dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Umweltschutz zu verfolgen.

**Tabelle 6 Ziele des Umweltschutzes**

Schutzgut	Quelle	Zielaussage und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch	Baugesetzbuch BauGB	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</li> <li>▪ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</li> <li>▪ umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</li> <li>▪ die Vermeidung von Emissionen</li> <li>▪ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> </ul> <p>Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen wie folgt Rechnung:</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage bietet langfristig einen nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten von Geschosswohnungen. Die Kleingärten sind Rückzugsraum von der Hektik und dem Trubel des Alltags und bieten dem Nutzer ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration, die er in seiner Wohnnachbarschaft häufig nicht in der gleichen Weise erhalten kann. Der Schutz der Kleingartenanlage trägt somit auch zur Erholung als wichtige gesundheitserhaltende Größe und zum Erhalt wichtiger Wohnfolgeeinrichtungen bei.</p> <p>Um Gewähr für Ruhe und Erholung zu bieten, gehören Kleingartenanlagen zu schützenswerten Nutzungen, insbesondere vor äußeren Einwirkungen durch Lärm, Luftverschmutzung und Geruch. Die Lage der Kleingartenanlage in einer Wohnsiedlung sowie an einer Tempo 30 Zone mit geringer Verkehrsbelastung lassen keine Gefährdung der kleingärtnerischen Nutzung erkennen.</p>
	Bundesimmissionsschutzgesetz	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist seiner Lage nach weder gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt, noch verursacht er derlei Wirkungen.</p>
	Bundeskleingartengesetz	<p>Neben der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung ist Nutzung des Gartens zu Erholungszwecken ein im § 1 BKleingG verankertes Element.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Zweck der kleingärtnerischen Nutzung, der Erholung, also der Wiederherstellung des normalen körperlichen Kräftezustandes und des geistig seelischen Gleichgewichts durch Gartenarbeit, Ruhe und Entspannung sowie Feiern in Gemeinschaft Rechnung getragen</p>
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol>

		<p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten und zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.</p> <p>Die Aufstellung des bestandssichernden Planes ist nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Weder die Gestalt noch die Nutzung der Grundfläche werden als Voraussetzung für einen Eingriff nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben einer Änderung zugeführt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes sollen gemäß § 3 Abs. 1 BKleingG bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden. Die zu schützenden und weiterzuentwickelnden Bestandteile von Natur und Landschaft wurden durch Festsetzungen gesichert. Damit werden die Kleingärtner in die Lage versetzt, die entsprechenden Festsetzungen in die Entscheidungen über Maßnahmen im Rahmen der kleingärtnerischen Bewirtschaftung einstellen und verwirklichen zu können.</p>
	<p>Raumordnung und Landesplanung</p>	<p>Die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen ist zu gewährleisten.</p> <p>Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern.</p> <p>Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft ist sicherzustellen.</p> <p>Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.</p> <p>Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll darauf ausgerichtet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen bereitgestellt werden, um damit die allgemeinen Lebensbedingungen zu verbessern. Dazu soll das Netz der sozialen Einrichtungen – schwerpunktmäßig in den zentralen Orten – bedarfsgerecht verbessert und vervollständigt werden.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage bietet langfristig einen nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten von Geschosswohnungen. Die Kleingärten sind Rückzugsraum von der Hektik und dem Trubel des Alltags und bieten dem Nutzer ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration, die er in seiner Wohnnachbarschaft häufig nicht in der gleichen Weise erhalten kann. Der Schutz der Kleingartenanlage trägt somit auch zur Erholung als wichtige gesundheitserhaltende Größe und zum Erhalt wichtiger wohnungsnaher Folgeeinrichtungen bei.</p>
<p>Tiere und Pflanzen</p>	<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p>

		<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> <li>▪ die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</li> </ul> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Die Aufstellung des bestandssichernden Planes ist nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Belange des Naturschutzes sollen gemäß § 3 Abs. 1 bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden. Die zu schützenden und weiterzuentwickelnden Bestandteile von Natur und Landschaft wurden durch Festsetzungen gesichert. Damit werden die Kleingärtner in die Lage versetzt, die entsprechenden Festsetzungen in die Entscheidungen über Maßnahmen im Rahmen der kleingärtnerischen Bewirtschaftung einstellen und verwirklichen zu können.</p> <p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>
	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p>	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist seiner Lage nach weder gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt, noch ist das Hervorrufen derlei Wirkungen auf Tiere bekannt.</p>
	<p>Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz</p>	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> <p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Der Bestand bedrohter Pflanzen- und Tiergesellschaften ist auf einem ausreichenden Teil der</p>



		<p>Landesfläche nachhaltig zu sichern.</p> <p>Der Tatsache, dass ein Garten ein Ort voller Leben ist, Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft, wird durch den Bebauungsplan mit seiner Festsetzung von Dauerkleingärten Rechnung getragen. Die innerhalb der Kleingartenanlage vorhandenen Grünstrukturen sind bedeutsam für die Verbesserung des Kleinklimas, bremsen den Wind, sind gute Lärmschutzelemente, bieten Sichtschutz, filtern den Straßenstaub und andere Schadstoffe des fließenden und (geplanten) ruhenden Verkehrs entlang der Tempelhofer Straße, bieten Schutz vor Wind- und Wassererosion, sind Lebensraum, Kinderstube und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tierarten, darunter vieler Nützlinge, und tragen damit zur Stabilisierung des ökologischen Gleichgewichts bei, und bieten durch ihre mögliche Vielfalt zu allen Jahreszeiten einen Schau- und Erholungswert für den Nutzer und Besucher der Kleingartenanlage</p>
	Bundeskleingartengesetz	<p>Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.</p> <p>Die zu schützenden und weiterzuentwickelnden Bestandteile von Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen gesichert. Damit werden die Kleingärtner in die Lage versetzt, die entsprechenden Festsetzungen in die Entscheidungen über Maßnahmen im Rahmen der kleingärtnerischen Bewirtschaftung einstellen und verwirklichen zu können.</p>
	Wasserhaushaltsgesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Die zu schützenden Bereiche der angrenzenden "Taube" werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.</p>
Boden	Baugesetzbuch	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zu Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklungen der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>

		Zur Berücksichtigung siehe Bundesbodenschutzgesetz
	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Auch wenn der Gartenbau in diesem Gesetz nicht direkt angesprochen wird, können doch einige Passagen auf ihn übertragen werden. Dort heißt es im § 17.2: <b>Grundsätze der guten fachlichen Praxis der landwirtschaftlichen Bodennutzung sind die nachhaltige Sicherung der Bodenfruchtbarkeit und Leistungsfähigkeit des Bodens als natürliche Ressource.</b></p> <p>Hierzu gehört insbesondere, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Bodenbearbeitung unter Berücksichtigung der Witterung grundsätzlich standortangepasst zu erfolgen hat,</li> <li>- die Bodenstruktur erhalten oder verbessert wird,</li> <li>- Bodenabträge durch eine standortangepasste Nutzung, insbesondere durch Berücksichtigung der Topographie, der Hangneigungen und -steigungen, der Wasser- und Windverhältnisse sowie der Bodenbedeckung möglichst vermieden werden,</li> <li>- die biologische Aktivität des Bodens durch entsprechende Fruchtfolgegestaltung erhalten oder gefördert werden und</li> <li>- der standorttypische Humusgehalt des Bodens, insbesondere durch eine ausreichende Zufuhr an organischer Substanz oder durch Reduzierung der Bearbeitungsintensität, erhalten wird.</li> </ul> <p>Diese Kernsätze aus der Bodenkunde gelten auch für das Kleingartenwesen und müssen daher von den Gartenfreunden bei der Bewirtschaftung ihrer Parzelle beachtet werden. (Quelle. Merkblatt 29 des Bundesverbandes der Gartenfreunde. e.V.)</p>
Wasser	Baugesetzbuch	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Durch die bestandssichernde Planung und die ebenfalls geltenden Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes sind Neuversiegelungen durch Gartenlauben mit</p>

		Auswirkungen auf den Regenwasserabfluss und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.
	Wasserhaushaltsgesetze Landeswassergesetz	<p>Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.</p> <p>Durch die bestandssichernde Planung und die ebenfalls geltenden Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes sind Neuversiegelungen durch Gartenlauben mit Auswirkungen auf den Regenwasserabfluss und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.</p> <p>Die angrenzende Taube wird durch Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahme zum Gewässerschonstreifen berücksichtigt.</p>
Luft	Baugesetzbuch	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Vermeidung von Emissionen</li> <li>▪ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> <li>▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> </ul> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Gewöhnlich ist die kleingärtnerische Nutzung nicht mit der Emission luftverunreinigender Stoffe verbunden. Bei der Durchführung der Verbrennungen kann es lokal/regional zu hohen Schadstoffemissionen kommen, die insbesondere an Tagen bzw. zu Zeiten bestehender austauscharmer Wetterlagen zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität führen können.</p> <p>Die Verantwortung für das Verbrennen von Gartenabfällen liegt in Sachsen - Anhalt bei den Landkreisen und kreisfreien Städten. Eine Regelung erfolgt in der Stadt Dessau durch Verordnung<sup>22</sup>, die im Oktober 2006 erlassen wurde.</p>

<sup>22</sup> Verordnung der Stadt Dessau, untere Abfallbehörde, zum Verbrennen pflanzlicher Abfälle von gärtnerisch genutzten Böden

		<p>Gartenabfälle aus Klein- und Hausgärten, die nicht kompostiert werden können oder deren Kompostierung nicht zumutbar ist, wie z. B. Baum- und Strauchschnitt, Spargelkraut und Rosenschnitt, dürfen danach nur vom 15. Februar bis 15. März und vom 01. Oktober bis 31. Oktober des Jahres, in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr, verbrannt werden. An Sonntagen und Feiertagen ist das Verbrennen pflanzlicher Abfälle von gärtnerisch genutzten Böden untersagt.</p> <p>Die Überwachung der Ziele der Verordnung zum Verbrennen pflanzlicher Gartenabfälle obliegt der unteren Immissionsschutzbehörde. Diesbezüglich erfolgte keine Festsetzungen zum Verbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.</p>
	Bundesimmissionsschutzgesetz	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p> <p>Zur Berücksichtigung siehe Baugesetzbuch</p>
Klima	Baugesetzbuch	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Vermeidung von Emissionen</li> <li>▪ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> <li>▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> </ul> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Unter der Funktion der Kleingärten für das Klima wird die positive mikroklimatische Beeinflussung des Stadtklimas verstanden. Kleingartenanlagen größeren Ausmaßes, die der Kaltluftentstehung dienen und Ventilationsbahnen, die ein Eindringen der Frisch – bzw. Kaltluft gewährleisten, begünstigen das Stadtklima. Kleingartenanlagen, die entsprechende Grünanteile besitzen, gehören zu den Kaltluftentstehungsgebieten und können Staub filtern.</p> <p>Stadtklimatische Aussagen für Dessau sind durch das Klimagutachten von SPACETEC (1995) erarbeitet worden. Anhand einer Thermalbefliegung in den Morgen- und Abendstunden wurde eine Klimatopkarte erstellt, die Aufschlüsse über Wärmeinseln und Kaltluftentstehungsgebiete der Stadt gibt. Durch Auswertungen der Ergebnisse, der Einschätzung der Rauigkeit der Oberfläche</p>

(VerbrVO) vom 01.10.2006

		<p>und der Realnutzung der Flächen wurde eine Klimafunktionskarte erarbeitet, die wichtige Strömungsverhältnisse, Ventilationsbahnen, Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftammelgebiete darstellt.</p> <p>Daraus ist ersichtlich, dass zahlreiche, in und an Bebauungsgebieten gelegene Kleingartenanlagen, im wesentlichen jedoch nur große Anlagen – da nur diese mikroklimatisch wirksam werden – Kaltluftentstehungsgebiete sind. Jedoch auch kleinere Anlagen können als Kaltluftentstehungsgebiete innerhalb von Überwärmungsgebieten lokalisiert werden, wenn sie in räumlicher Verbindung mit Hausgärten und anderen Kleingärten stehen. Neben den Hausgärten entlang der Tempelhofer Straße gehören u.a. die Gartenanlage Haideburg e.V. i.V.m. Peterholz, Am Schenkenbusch, Am Waldbad, Schäferbreite und Teichwiesen zu den Bestandteilen des Grünflächensystems im Dessauer Süden.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Kleingartenanlage einem Gebiet angehört, welches mittlere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Stadt Dessau hat. Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt dieser Bedeutung Rechnung.</p>
Landschaft	Baugesetzbuch	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> </ul> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Das Landschaftsbild des die Kleingartenanlage prägenden Siedlungsbereichs prägen die weiten Flächenanteile mit Einzelhausbebauung und großen Gartenanlagen. Die hohe Durchgrünung prägt diese Räume. Im Unterschied zu früheren Jahrzehnten, als Nutzgärten hier noch die Flächennutzung bestimmten, tritt heute der Erholungs- und Ziergarten in den Vordergrund. Dies bedingt einen hohen Anteil an immergrünen Gehölzen, unter denen die Blautanne sehr bestimmend ist. Aufgrund des hohen privaten Grünflächenanteils fehlen i.d.R. öffentliche Grünflächen in diesen Gebieten. Oftmals grenzen aber Parkanlagen und Landschaftsgärten, Grünzüge und offene Landschaften an den vorstadtnahen Bereich an. Es ist das Ziel, den hohen Grünanteil in diesen Gebieten zu erhalten und zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diesem Ziel Rechnung getragen.</p>
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> </ol>

		<p>2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</p> <p>3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</p> <p>4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</p> <p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten und zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.</p> <p>Historische Kulturlandschaften und – Landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.</p> <p>Zur Berücksichtigung siehe Baugesetzbuch</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Kulturgüter, d.h. Sachen von besonderer kultureller Bedeutung wie Kultur- und Naturdenkmäler, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Sachgütern zählen aufgrund der Umgebung die prägende Einfamilienhausbebauung und die kleingärtnerische Nutzung selbst. Auswirkungen auf Sachgüter, d.h. alle körperlichen Gegenstände im Sinne des § 90 BGB, sind durch die bestandssichernde Planung nicht zu befürchten.</p>
	<p>Denkmalschutzgesetz</p>	<p>Bei öffentlichen Planungen und Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen, so dass die Kulturdenkmale möglichst erhalten bleiben und ihre Umgebung angemessen gestaltet werden können.</p> <p>Kulturgüter, d.h. Sachen von besonderer kultureller Bedeutung wie Kultur- und Naturdenkmäler, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren nach gegenwärtigem Wissensstand nur in Form der Landschaftsplanung. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, die Aussagen und Vorgaben für den Bebauungsplan enthalten, sind nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (SCOPING) nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des BBP 160 befindet sich innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau und damit in einem Oberzentrum laut LEP und REP. Somit kommt der Gestaltung geeigneter Flächen zum Zwecke der Freizeit und Naherholung (hierzu zählen z.B. Kleingartenanlagen) eine besondere Bedeutung zu.

Im Landschaftsplan der Stadt Dessau wurde das Gebiet der Stadt Dessau in hierarchisch strukturierte Landschaftsräume gegliedert, welche die Einheiten für die räumlich differenzierte Bewertung und Planung bilden. Entsprechende landschaftliche Gliederungen wurden für die Stadt Dessau schon mehrfach vorgelegt (Landschaftsgliederung des Landschaftsprogramms (MUN 1994, MRLU 2001; REICHHOFF 1993 und 1992). Die im Landschaftsplan vorliegende Gliederung entwickelte diese Ansätze weiter und ging dabei von der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts in der fortgeschriebenen Form des Landschaftsprogramms aus (vgl. MRLU 2001). Die ausgewiesenen landschaftlichen Einheiten entsprechen der mikrochorischen bis nanochorischen Stufe. Teilweise wurde die topische Dimension erreicht. Eine so hohe Auflösung wurde notwendig, da das relativ kleine Stadtgebiet standörtlich hoch differenziert ist.

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Dessau (NatSchG LSA § 59 Abs. 1a) wurden auf Grund der hohen anthropogenen Überprägung als eigenständige Einheit ausgewiesen. Die standörtlichen Faktoren sind durch die Bautätigkeit des Menschen stark überformt, so dass eine Differenzierung nach Nutzungsunterschieden sinnvoll erscheint. Diese Ortsteile werden im Landschaftsplan eigenständig behandelt. Die Gliederung des Siedlungsraumes erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten und Nutzungsintensitäten. Dabei wurde auf die Gliederung des Stadtgebietes in Stadtteilen Rücksicht genommen, um mit den Aussagen im FNP übereinzustimmen.

Die Karte 16 des Landschaftsplans „Landschaftsgliederung“ weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Einheiten aus, die auf das Plangebiet nur verallgemeinert übertragbar sind. Es bestehen keine räumlich – konkreten Entwicklungsziele.

Während der nördliche Bereich der Kleingartenanlage der Einheit „VB – Vorstädtischer Bereich“ zuzuordnen ist, befindet sich der südliche Teil der Anlage in der Einheit „AF 7 – Törtener Taubetal“.

Die Leitbilder zu den beiden Einheiten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **VB – Vorstädtischer Bereich**

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des vorstädtischen Bereichs prägen die weiten Flächenanteile mit Einzelhausbebauung und großen Gartenanlagen. Die hohe Durchgrünung prägt diese Räume. Im Unterschied zu früheren Jahrzehnten, als Nutzgärten hier noch die Flächennutzung bestimmten, tritt heute der Erholungs- und Ziergarten in den Vordergrund. Dies bedingt einen hohen Anteil an Immergrünen Gehölzen, unter denen die Blautanne sehr bestimmend ist. Aufgrund des hohen privaten Grünflächenanteils fehlen i.d.R. öffentliche Grünflächen in diesen Gebieten. Oftmals grenzen aber Parkanlagen und Landschaftsgärten, Grünzüge und offene Landschaften an den vorstadtnahen

Bereich an. Es ist das Ziel, den hohen Grünanteil in diesen Gebieten zu erhalten und zu entwickeln. Im öffentlichen Bereich, insbesondere an Straßen und auf Plätzen sollen standortgerechte einheimische Baumarten gepflanzt werden. Grünachsen sind zu erhalten und zu pflegen. Der Bebauungsplan trägt diesem Ziel durch die Bestandsicherung der Kleingartenanlage Rechnung.

- Naturhaushalt

Der Wasserhaushalt des vorstadtnahen Bereichs wird geprägt durch naturnahe Grundwasserverhältnisse, die sich zumindest nach der Einstellung umfangreicher Grundwassernutzungen vor 1990 weitgehend regenerieren konnten. Grundwasserabsenkungen sind deshalb so vorzunehmen, dass die Bausubstanz und Infrastruktur geschützt werden, eine darüber hinaus gehende Absenkung aber vermieden wird. Auf höher gelegenen Flächen ist das Regenwasser möglichst vollständig zu versickern. Offene Gewässer treten als Entwässerungsgräben auf oder sollen als solche ausgebaut werden. Als solcher ist u.a. die das Plangebiet begrenzende „Taube“ zu nennen. Ausgehend von der technischen Funktion dieser Gräben, ist ein möglichst hohes Maß an ökologischer Gestaltung und Unterhaltung der Gewässer zu sichern. Der geringe Grad an Überbauung bedingt den hohen Flächenanteil naturnaher Böden. Der Sicherung naturnaher Böden vor Bebauung kommt in den Vorstädten eine besondere Bedeutung zu. Klima und Luft sind in den Vorstädten sehr ausgeglichen. Überhitzungen treten nicht auf, Kaltluft kann gebildet werden oder strömt aus dem Umland zu. Luftbelastungen treten nur entlang der Hauptverkehrsstraßen auf. Durch die beabsichtigte Festsetzung der Kleingartenanlage und die Freihaltung des Gewässerschonstreifens wird auf das Leitbild des Landschaftsplans zum Naturhaushalt Rücksicht genommen.

- Pflanzen- und Tierwelt

Die Lebensräume des vorstadtnahen Bereichs sind urban-ruderal geprägt, weisen aber schon einen höheren Anteil extensiv genutzter Lebensräume und naturnaher Biotope auf. Besonders Gebüsch- und Heckensysteme treten auf. Der Grünfink kann hier gute Bestände entwickeln. Die Fließgewässer sollen naturnah gestaltete Ufer aufweisen und nur extensiv unterhalten werden. Ihre ökologische Durchgängigkeit ist zu sichern. Aufgrund der großflächigen Gärten und vielfältigen Kleingewässer (Gartenteiche), treten Populationen von Lurchen (Erdkröte und Grasfrosch) auf. Der umfangreiche Baum- und Gebüschbestand bieten einer reichhaltigen Vogelwelt gute Lebensbedingungen. Der hohe Koniferenanteil lockt Bewohner der Nadel- und Mischwälder als Brutvögel, insbesondere das Sommergoldhähnchen, und im Winter auf Zapfensamen spezialisierte Vögel, wie den Fichtenkreuzschnabel, in diesen Bereich. Es ist das Ziel, das reichhaltige Angebot an Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt zu sichern. Naturnahe Lebensräume sind zu schützen und zu pflegen.

Mit dem Erhalt der seit 1981 in diesem System bestehenden Kleingartenanlage kann dem Leitbild Rechnung getragen werden



- Erholung

Für die landschaftsbezogene Erholung dienen in diesem Bereich insbesondere die Hausgärten. Diese werden für die individuelle Erholung genutzt. Die Vorstädte spielen aber für die Erholungerschließung des offenen Umlandes eine große Rolle. Infrastrukturelle Angebote sind der Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrten in die umliegende Landschaft und in die Außenstadtbereiche.

Die Erholung ist ein ebenfalls im Bundeskleingartengesetz verankertes Schutzgut. Bei bestimmungsgemäßer Nutzung der Kleingartenanlage kann diesem Leitbild ebenfalls Rechnung getragen werden

### **AF 7 – Törtener Muldetal**

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Törtener Taubetals wird zum einen durch die naturnahen Gewässer (Kümmerlingsbach, Taube) die umgebenden Laubmischwälder bestimmt und zum anderen charakterisiert im Norden das Waldbad das Bild der Landschaft. Letzteres wird durch die Umzäunung und durch den angrenzenden Wald landschaftlich begrenzt, so dass ästhetische Wirkungen in die Landschaft hinein nicht vorhanden sind. Der südliche Abschnitt der Landschaftseinheit besitzt hohe ästhetische Wertigkeiten. Der naturnahe Laubmischwald wird von den Fließgewässern durchflossen, die insgesamt sehr harmonisch wirken.

- Naturhaushalt

In die Grundwasserverhältnisse wird durch den Menschen nicht eingegriffen. Die Einhaltung dieser Forderung ist Voraussetzung, dass sich die Grundwasser- und Bodenverhältnisse nicht ändern. Die teilweise moorigen Standorte bleiben somit erhalten.

- Pflanzen- und Tierwelt

In den gewässernahen Bereichen entwickelten sich Erlen-Bruch- und Erlen-Eschen-Wälder. Die ökologisch sehr wertvollen Wälder bieten seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. In den etwas höher gelegenen Bereichen kommen Pfeifengras-Eichen-Wälder und Eichen-Hainbuchen-Wälder vor. Die Wälder sind Habitats für eine Vielzahl verschiedener Vogelarten. Insbesondere die Taube ist ein naturnahes Gewässer und durch artenreiche Fischbestände und durch die Besiedlung durch den Biber gekennzeichnet.

- Forstwirtschaft

Die Forstwirtschaft führt die naturnahe Bewirtschaftung der Wälder fort. Natürlicher Jungaufwuchs wird gefördert und Altholzbestände werden geschont.

- Sonstige Nutzung

Die Erholungsnutzung besitzt für die Landschaftseinheit Bedeutung. Eindeutige Ausschilderung von Wanderwegen und Informationen über den bestehenden Naturlehrpfad können die sensiblen Bereiche vor Zerstörung bewahren.

Der Landschaftsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein Umfeld kein(e) Schutzgebiet(e) von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes aus.

## **8.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus der heutigen Nutzung, der Nutzungsintensität und den damit korrelierten Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben

### **8.4.1.1 Heutige Nutzung**

Im Plangebiet finden sich als Nutzung die eingezäunte Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ und ein Garagenkomplex. Die Gründung der Gartenanlage ist mit 1981 jüngerem Datum.

Das Grundstück (Flurstück 915 in Flur 38, Gemarkung Törten) steht gänzlich in privatem Eigentum. Nutzer ist der Kleingartenverein „Haideburg e.V.“, der Mitglied im Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V. ist.

Die Kleingartenanlage selbst liegt in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung entlang der "Tempelhofer Straße" und der durch das Fließgewässer der "Taube" getrennten Wohnbebauung entlang der "Alten Leipziger Straße". Der Umstand, dass die Kleingartenanlage mit Gartenlauben bebaut ist, führt jedoch nicht zu der Annahme, dass sie Bestandteil der zuvor erwähnten im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB ist. Die Kleingartenanlage ist Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Mit ihren 17 Parzellen und Gemeinschaftsanlagen ist die Anlage verhältnismäßig gleichförmig strukturiert. Keines der vorhandenen Gebäude ist zum Zwecke des dauerhaften Wohnens geeignet.

Innerhalb der Gesamtanlage „Haideburg e.V.“ besteht für die Nutzer der Kleingartenanlage die Möglichkeit das Kfz auf unbefestigten Flächen abzustellen. Auch außerhalb der Kleingärten, im seitlichen Bereich der Tempelhofer Straße, ist in eingeschränktem Umfang das Abstellen von Fahrzeugen möglich. Ausgewiesene Stellplätze sind jedoch nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches (nord-westlicher Bereich) befindet sich ein Garagenkomplex aus 8 Garagen, die ebenfalls ausschließlich über die bestehende Zufahrt zur Kleingartenanlage erreicht werden können. Die Nutzer der Garagen sind nicht identisch mit den Nutzern der Gärten.

Alle Pachtgärten sind ausnahmslos mit einer „Gartenlaube“ mit rechteckigem Grundriss bebaut. Die gewählte Ausführung der Lauben ist überwiegend massiv (teilweise Holz) und die Standorte sind zweckmäßig gewählt sowie innerhalb der Parzellen in Lage und Stellung einheitlich. Nach Einschätzung der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau sind die Gärten mit Lauben bebaut, deren Größe im Verhältnis zur durchschnittlichen Parzellengröße unverhältnismäßig erscheint. Deren

Grundfläche soll über 24 m<sup>2</sup> liegen. Nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes dürfen Lauben eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ein Feldvergleich konnte diese Einschätzung nicht bestätigen. Die dort vorhandenen Laubentypen haben unter Zuhilfenahme der vor dem 03.10.1990 geltenden Grundsätze beim Bau von Gartenlauben nur eine geringfügige Überschreitung der zulässigen 24 m<sup>2</sup> zum Ergebnis. Dass infolge dieser Überschreitung der lt. BKleingG zulässigen Grundfläche Beeinträchtigungen der naturhaushaltlichen Funktionen der Schutzgüter bestehen, ist nicht anzunehmen.

Die Lauben haben überwiegend flach geneigte Satteldächer. Sie entsprechen den ehemaligen Laubentypen „Dresden I – III“ und GL 14 und GL 19.

Vereinzelte bestehen mittels Kletterpflanzen begrünte Außenfassaden. Die Einfriedungen der einzelnen Parzellen ist sehr einheitlich mit Hecken ausgeführt.

Das Plangebiet stellt sich in seiner Gesamtheit als ebenes Gelände dar.

**Tabelle 7 Höhenlage des Plangebietes**

<b>Richtung</b>	<b>Höhenlage:</b>
<b>Norden</b>	Höhe 63,20 m ü. HN bis ca. 63,60 m ü. HN
<b>Osten</b>	Höhe 62,80 m ü. HN
<b>Süden</b>	Höhe 62,80 m ü. HN
<b>Westen</b>	Höhe 63,10 m ü. HN

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die "Taube", ein Gewässer, welches in diesem Bereich einem Gewässer der II. Ordnung zuzuordnen ist.

#### **8.4.2 Schutzgut Mensch**

Menschen sind als Umweltgüter respektive Schutzgüter sowohl als einzelne als auch als Gruppe bzw. Menge angesprochen. Bei der Umweltprüfung ist das konkrete menschliche Gut zunächst die Gesundheit im physischen und psychischen Sinn. Sodann gehört dazu aber auch das menschliche Wohlbefinden (vgl. Peters – Handkommentar UVPG, § 2 RN 12).

In der „Ottawa Charta zur Gesundheitsförderung“ von 1986 wird unter Gesundheit ein „umfassendes körperliches seelisches und soziales Wohlbefinden“ verstanden. Als grundlegende Bedingungen und konstituierende Momente von Gesundheit werden dort „Frieden, angemessene Wohnbedingungen, Bildung, Ernährung, Einkommen, ein stabiles Ökosystem, eine sorgfältige Verwendung vorhandener Naturressourcen, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit“ aufgezählt. Während sozio – ökonomische Elemente bei der Umweltprüfung regelmäßig ausscheiden, kann im vorliegenden Fall darauf nicht verzichtet werden. Dies ergibt sich auch aus den sozialen Aufgaben von Kleingärten, die in einem engen Zusammenhang mit der ökologischen Bedeutung des Kleingartenwesens stehen.

Zur Wahrung des Wohlbefindens der ortsansässigen Bevölkerung und Nutzer der Kleingartenanlage sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsfähigkeit zu nennen.

Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Erholungsfunktion der Kleingartenanlage
- die Wohn – und Wohnumfeldfunktion.

Die seit 1981 bestehende Kleingartenanlage bietet einen langfristig nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten, ist Rückzugsraum vor Hektik und Trubel des Alltags und bietet den Nutzern ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration, die er in seiner herkömmlichen Nachbarschaft nicht in gleicher Weise erhalten kann.

Mit dem Bestand der Kleingartenanlage in einem gewachsenen Wohnumfeld sind die entsprechenden Wohn-, Wohnumfeldfunktionen und die Erholungsfunktion der Kleingartenanlage bereits etabliert.

Beide Nutzungen tragen der Erholung als Wiederherstellung des normalen körperlichen Kräftezustandes und des geistig – seelischen Gleichgewichtes auf mannigfache aber miteinander verträgliche Weise Rechnung. Sowohl in der Kleingartenanlage als auch in deren Umfeld erfolgt dies durch Gartenarbeit, durch Ruhe oder Entspannung. Dem hat sich auch die gärtnerische Gestaltung des Kleingartens angepasst.

Den Verkehrslärm betreffend, ist auf die unmittelbare Nähe der Tempelhofer Straße hinzuweisen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Tempelhofer Straße ist entlang der Kleingartenanlage in beiden Fahrtrichtungen auf 30 km / h begrenzt. Zahlen zur Verkehrsbelastung liegen nicht vor. Örtliche Erfahrungen sprechen aber dafür, dass die Tempelhofer Straße im gesamtstädtischen Straßennetz nur eine geringe Verkehrsbedeutung besitzt. Damit ist eine Einschränkung des Erholungswertes in den Kleingärten nicht zu erwarten. Weitergehende Maßnahmen zur Lärmvorsorge, resp. straßenrechtlicher oder bautechnischer Art, die insbesondere in der vorliegenden Planung darzustellen wären, sind nach der Ansicht der Trägerin der Bauleitplanung nicht erforderlich.

### **8.4.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume im Vordergrund. Deshalb sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

Arten – und Lebensraumfunktion

Biotopverbundfunktion

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus geschützte Gebiete, u.a. die potenziellen FFH – und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o.g. Schutzgedankens.

Die Arten – und Lebensraumfunktion ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund bestimmter standörtlicher Gegebenheiten (einschließlich bestimmter Formen der Bewirtschaftung oder Pflege) Lebensraum (Habitat, Biotop) für wildwachsende Pflanzen- und wildlebende Tierarten sowie für deren charakteristische Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Arten- und

Strukturvielfalt zu bieten. Grundlage dafür ist die Entstehung ökologischer Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Landschaftsbestandteilen, die in der Lage sind, Lebensprozesse zu steuern, aufrechtzuerhalten, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.<sup>23</sup>

Die Biotopverbundfunktion ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Landschaftsbestandteilen für den Biotopverbund zwischen gleichen oder ökologisch ähnlichen Biotopen (z. B. als Trittstein oder Korridor) oder als Bestandteil (z.B. Teilhabitat) von Biotopkomplexen (spezielle Lebensraumfunktion).<sup>24</sup>

Die innerhalb der Kleingartenanlage und in ihrem Umfeld vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen können der folgenden Abbildung 1 aus dem Landschaftsplan<sup>25</sup> der Stadt Dessau entnommen werden.

Als Bestandteile der Grün- und Freiflächen kommt den Kleingärten im allgemeinen ein erhebliches Maß an ökologischer Bedeutung zu. Die kleingärtnerische Nutzung des Einzelgartens und die Berücksichtigung von ökologischen Belangen stehen sich hierbei grundsätzlich nicht entgegen, sondern unterstützen sich auf vielfältige Art und Weise.

Die kleingärtnerische Nutzung fügt sich in den vorstadtnahen Bereich seinem hohen Anteil extensiv genutzter Lebensräume und naturnaher Biotope ein. Besonders Gebüsch- und Heckensysteme treten auf. Bereits im Landschaftsplan wurde darauf hingewiesen, dass der Grünfink hier gute Bestände entwickeln kann.

Aufgrund der auch in der Nachbarschaft vorhandenen großflächigen Gärten und vielfältigen Gartenteiche, treten Populationen von Lurchen (Erdkröte und Grasfrosch) auf. Der umfangreiche Baum- und Gebüschbestand bietet einer reichhaltigen Vogelwelt gute Lebensbedingungen. Der Koniferenanteil lockt Bewohner der Nadel- und Mischwälder als Brutvögel, insbesondere das Sommergoldhähnchen, und im Winter auf Zapfensamen spezialisierte Vögel, wie den Fichtenkreuzschnabel, in diesen Bereich.

Die Voraussetzungen für eine hohe biologische Vielfalt der Anlage sind in den Randbereichen, insbesondere zur südlich gelegenen "Taube" höher zu bewerten als in den zentralen Bestandteilen der Kleingartenanlage, wo Ziergärten vorherrschend sind (vgl. nachfolgende Abbildungen 2 und 3).

---

<sup>23</sup> ARGE Rohstoffabbau & Naturschutz (2000): Auswirkungen des Rohstoffabbaus und deren planerische Bewältigung. Endbericht zum Vorhaben FKZ 898 83 026. Erstellt im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz BfN. – Leipzig

<sup>24</sup> Gehrhards, I. : Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bonn – Bad Godesberg (BfN), 2002

<sup>25</sup> LPR Reichhoff: Landschaftsplan der Stadt Dessau 2002



Bebauung Wertstufe 3 - Bedeutung mittel



Freiflächen Wertstufe 3 - Bedeutung mittel



Wälder/Gehölze Wertstufe 2b - Bedeutung hoch (Laub-/Mischwald)

BS wzgm = überwiegend Siedlungsbebauung / Wohnbebauung mit Block – und Zeilenbebauung mit Wohn – und Nebengebäuden und mäßigem Gehölzbestand

BGg\_gm = Kleingartenanlage mit Bungalowbebauung, gering versiegelt und mäßiger Gehölzbestand

HG\_u = Laubmischbestand / Baumgruppe

**Abbildung 1 Auszug aus der Karte 12 des Landschaftsplans der Stadt Dessau Biotop- und Nutzungstypen / ökologische Bewertung**





**Abbildung 2 Kleingarten in zentraler Lage**



**Abbildung 3 Kleingarten in Randlage**

Die Lebensraumfunktion der Kleingartenanlage, insbesondere für Vögel wird zusätzlich durch Hecken entlang der Kleingärten und einen markanten für die Landschaftseinheit typischen Baum, eine Stieleiche geprägt (siehe Abbildung 4). Der Baum hat eine Vitalität von 1 (sehr gut).



Die Stieleiche hat einen Stammdurchmesser von 45 cm und eine Höhe von nahezu 15 m. Die Stieleiche liebt als Baum des Flachlandes Standorte in Niederungen. Seine Sicherung soll auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Interessenskonflikte mit der kleingärtnerischen Nutzung sind aufgrund der Lage des Baumes am Rand der Parzelle bzw. der Anlage nicht zu erwarten

Ein noch im Vorentwurf des Bebauungsplanes zum Erhalt vorgesehener Baum - ein Berg Ahorn wurde zwischenzeitlich krankheitsbedingt (zunehmender Totholzanteil durch Pilzbefall) gefällt.

**Abbildung 4**                      **Quercus robur Stieleiche in der Kga Haideburg e.V.**

Das Plangebiet ist nach gegenwärtigem Wissensstand (Auswertung des Landschaftsplans) kein Standort für seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

Geschützte Gebiete, u.a. die potenziellen FFH – und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB grenzen an das Plangebiet nicht an.

Die potentiell natürliche Vegetation wäre der Pfeifengras – Birken - Eichenwald.

#### **8.4.4 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter- und Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Die Funktionen von besonderer Bedeutung sind die

- Produktionsfunktion
- Regelungsfunktion
- Lebensraumfunktion und
- Archivfunktion



Neben den ökologischen Funktionen eines Bodens, die bei besonderer Ausprägung schützenswert sind, erstreckt sich der Schutzgedanke der gesetzlichen Vorschriften auch auf weitere Kriterien. So greift zum Schutz des Bodens die sogenannte Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Darüber hinaus ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen zu besorgen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und Altlasten zu sanieren (§ 1 BBodSchG).

Die oben genannten ökologischen Bodenfunktionen hängen stark vom Bodentyp und der Bodenart ab.

Großräumig betrachtet, liegt die Kleingartenanlage in einem Gebiet, welches durch das Quartär, der jüngsten Formation der Erdzeitalter, geprägt wurde, welches sich in Pleistozän und Holozän gliedert.

In der seit den letzten 10.000 Jahren währenden Zeit des Holozäns kam es zu Ablagerungen von Flusssedimenten in den Auen. Am südlichen Rand der Elbaue gehen die Unterterrassen der Aue in die saalekaltzeitlichen pleistozänen Sande und Kiese über, sind jedoch zumeist deutlich gegen die holozäne Aue abgesetzt. Die Kleingartenanlage Haideburg e.V. befindet sich am Übergang der holozänen Aue und pleistozänen Sande in einer durch Schmelzwasser gebildeten Talsandebene, welche aus gleichmäßig gekörnten Sanden besteht.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geologische Situation der Kleingartenanlage und ihres Umfeldes gegenüber dem Umland bzw. anderen Standorten der Aue keine Besonderheiten aufweist.

Im großräumigen naturnahen Umfeld der Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ herrschen grundwassernahe Verhältnisse, womit die Entstehung von Gleye-Böden (Gleye aus Sand) zu erklären ist.

Gleye aus Sand besitzen einen geringeren natürlichen Nährstoffgehalt. Gleichzeitig besitzen Sandböden kein gutes Filter- und Puffervermögen, die Möglichkeit Nährstoffe und Wasser zu speichern ist ebenfalls gering. Eindringende Schadstoffe können ohne große Hindernisse durch den Boden in das Grundwasser gelangen. Andererseits besitzt das schnelle Versickern des Wassers jedoch große Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Diese Böden sind daher sehr schutzbedürftig. Für die Tier- und Pflanzenwelt ist die Standortfunktion ebenfalls als hoch zu bewerten.

Im Bereich der Kleingartenanlage und der angrenzenden Siedlungsgebiete weisen unterschiedliche, ihrer geologischen Prägung entsprechende Siedlungsböden auf, die sogenannte Kultosole. Die Bewertung der Kultosole ist schwierig, da keine näheren Differenzierungen hinsichtlich der Bodenart möglich ist. Sie sind insgesamt geringer als natürlich gewachsener Boden zu bewerten.

Die Böden unmittelbar entlang der Taube, des alten Abflusses der Mulde, werden als ökologisch wertvolle überflutungsfreie Auenböden eingestuft.

Gesamtgesehen werden die grundwasserbestimmten Sande als ökologisch wertvoll eingestuft.

Ein gewisses Potenzial zum aktiven Bodenschutz ist innerhalb der Kleingartenanlage bereits vorhanden. So sind neben der Ausbildung von vegetationsbedeckten Arealen die Gartenwege als Rasenflächen ausgebildet. Ein Befahren der Flächen ist nicht offensichtlich. Eine Verdichtung des Bodens ist somit ausgeschlossen.

Die vorhandenen Lauben überschreiten geringfügig das zulässige Maß von 24 m<sup>2</sup> lt. Bundeskleingartengesetz. Eine weitere Vorbelastung stellen die Garagen am Ende der Zufahrt von der Tempelhofer Straße dar (siehe Abbildung 5)



**Abbildung 5                    Garagen innerhalb der Kleingartenanlage**

Bodendenkmäler sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die weiteren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e – i BauGB sind der sachgerechte Umgang mit Abfällen und darüber hinaus die Sanierung von Altlasten zu nennen.

Für die Böden im Bereich der Gartenanlage liegen nach Auswertung der im Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau vorliegenden Bodenuntersuchungen von Gartenböden, die im Rahmen der Hochwassernachsorge im Umfeld der Gartenanlage untersucht wurden, keine Beeinträchtigungen vor, die einer gärtnerischen Nutzung entgegenstehen.

Die Kleingartenanlage ist zudem an die Abfallentsorgung der Stadt Dessau angeschlossen. Innerhalb der Kleingartenanlage bestehen nahezu in jedem Garten Kompostiermöglichkeiten. Die Entsorgung von anfallenden Wertstoffen ist über einen am Eingang der Anlage errichteten Stellplatz gesichert.

Räumliche Alternativen, die eine Behandlung der Bodenschutzklausel im Rahmen der Umweltprüfung erfordern, sind angesichts der bestandssichernden Planung nicht gegeben.

#### **8.4.5    Schutzgut Wasser**

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser und damit zu berücksichtigen sind die

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulationsfunktion von Oberflächengewässern und
- Lebensraumfunktion

Zu betrachten ist bei Kleingartenanlagen insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB). Besondere Maßnahmen dazu sind angesichts der Regelungen des BKleingG auf dem nachgeschalteten Bebauungsplan aber nicht festzusetzen.

Innerhalb der Kleingartenanlage sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Süd-westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Taube, ein Gewässer, welches in diesem Bereich der II. Ordnung zuzuordnen ist. Die Taube ist vom Quellbereich bis ca. unterhalb von Chörau der Gewässergüteklasse II-III zuzuordnen und kann als kritisch belastet eingeschätzt werden. Die Abflussregulations- und Lebensraumfunktion der Taube ist auf der Ebene des Bebauungsplanes durch nachrichtliche Übernahme des landesrechtlich festgelegten Gewässerschonstreifens berücksichtigt worden.

Angaben zur Grundwassersituation sind derzeit nicht vorhanden.

Die Abwasserentsorgung der Toilettennutzung erfolgt in jedem Kleingarten separat in abflusslosen Sammelgruben. Grundlegend ist an der Forderung des Bundeskleingartengesetzes zur Vermeidung eines dauerhaften Wohnens in Kleingartenanlagen festzuhalten. Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies, dass die Abwasserentsorgung äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig ist, ausgenommen in den Fällen, in denen das Wasserhaushaltsgesetz bzw. andere landesrechtliche Vorschriften dies erfordern.

Nach Auffassung des Gesetzgebers muss Maßstab für künftiges Handeln die zeitgemäße Erhaltung des Kleingartenwesens in seiner aktuellen städtebaulichen, sozialen und ökologischen Funktion sein. Unabdingbare Voraussetzungen für die Nutzung einer Kleingartenanlage sind die verkehrsmäßige Erschließung, die Wasserversorgung und die Versorgung mit Arbeitsstrom, weiteres jedoch nicht.

Entwicklungen, die zum Verlust der klaren Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen den Kleingärten und den Wochenend- bzw. Ferienhausgebieten führen, sind schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zu vermeiden. An der Forderung des Kleingartengesetzes nach einer einfachen Ausstattung der Laube, die das dauernde Wohnen nicht ermöglicht, muss daher festgehalten werden.

Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies:

- Die Abwasserentsorgung ist äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig.

(Auszug „Perspektiven des Kleingartenwesens und gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ - Drucksache 14/5174; Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.)

Nach § 151 Wassergesetz LSA haben die Gemeinden die Abwasserbeseitigungspflicht für das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser. Ein Anschluss an das Abwasserkanalsystem der Stadt Dessau-Roßlau wäre ausschließlich auf ein Vereinsheim zu beschränken. Der Anschluss aller oder einzelner Gartenparzellen ist auszuschließen.

Durch das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind die Gemeinden nicht zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet. Niederschlagswasserbeseitigungen mittels Anlagen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten oder zu versickern.

Entsprechende Anschlussrechte bzw. Anschlusspflichten sind der „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau“<sup>26</sup> zu entnehmen.

#### **8.4.6 Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion.

Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die bioklimatische Ausgleichsfunktion
- Immissionsschutzfunktion

Eine Rolle bei diesen Schutzgütern spielen weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e bis i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen.

Die Beschreibung der klimatisch – lufthygienischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet lässt sich im wesentlichen dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Dessau entnehmen. Danach befindet sich das Umfeld des Plangebietes im Klimabezirk der Elbaue, der durch einen relativ hohen Kontinentalitätsgrad charakterisiert wird.

Eine Besonderheit entsteht durch die Mulde und die zahlreichen Grünflächen, zu denen auch die Kleingartenanlage gehört. Hier fließt Kaltluft hinein. Bei Inversionswetterlagen findet durch die erhebliche Aufheizung der Stadt ein stark verringerter Luftaustausch statt. Die erwärmte und damit leichtere Luft steigt in größere Höhen auf und es entsteht ein Luftdruckgefälle gegenüber dem wenig stark aufgeheizten Tal der Mulde. Die kältere Luft strömt dann in die Stadt hinein und bei stabilen Wetterlagen wiederholt sich dieser Vorgang nach Abkühlung der warmen Luft kontinuierlich.

Unter der zu verstehenden Funktion der Kleingärten für das Klima wird die positive mikroklimatische Beeinflussung des Stadtklimas verstanden. Kleingartenanlagen größeren Ausmaßes, die der Kaltluftentstehung dienen und Ventilationsbahnen, die ein Eindringen der Frisch – bzw. Kaltluft gewährleisten, begünstigen das Stadtklima. Kleingartenanlagen, die entsprechende Grünanteile besitzen, gehören zu den Kaltluftentstehungsgebieten und können Staub filtern.

Stadtklimatische Aussagen für Dessau sind durch das Klimagutachten von SPACETEC (1995) erarbeitet worden. Anhand einer Thermalbefliegung in den Morgen- und Abendstunden wurde eine

---

<sup>26</sup> veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 01/2007, S. 13 ff.

Klimatopkarte erstellt, die Aufschlüsse über Wärmeinseln und Kaltluftentstehungsgebiete der Stadt gibt. Durch Auswertungen der Ergebnisse, der Einschätzung der Rauigkeit der Oberfläche und der Realnutzung der Flächen wurde eine Klimafunktionskarte erarbeitet, die wichtige Strömungsverhältnisse, Ventilationsbahnen, Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftammelgebiete darstellt.

Daraus ist ersichtlich, dass zahlreiche, in und an Bebauungsgebieten gelegene Kleingartenanlagen, im wesentlichen jedoch nur große Anlagen – da nur diese mikroklimatisch wirksam werden – Kaltluftentstehungsgebiete sind. Jedoch auch kleinere Anlagen können als Kaltluftentstehungsgebiete innerhalb von Überwärmungsgebieten lokalisiert werden, wenn sie in räumlicher Verbindung zueinander stehen. Hierzu gehört u.a. die Gartenanlage Haideburg e.V. i.V.m. Peterholz, Am Schenkenbusch, Am Waldbad, Schäferbreite und Teichwiesen und zahlreichen Hausgärten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Kleingartenanlage einem Gebiet angehört, welches mittlere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Stadt Dessau hat.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine gesonderten Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor.

Im Stadtgebiet werden an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. In Auswertung des vorliegenden Jahresberichts 2004 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau<sup>27</sup>, wird zusammengefasst, dass:

4. die einzuhalten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
5. der Luftbelastungsindex für die Langzeitbelastung LBI 1 die Gesamtsituation als "schwach belastet" kennzeichnet;
6. die Feinstaubproblematik zum Problem werden könnte.

Was die Feinstaubproblematik anbetrifft, liegt bisher der Jahresmittelwert deutlich unter dem Immissionsgrenzwert. Die Anzahl der zulässigen 35 Überschreitungen des Tagesmittelwerts wurde nicht überschritten.

Gerade aber bei der Durchführung der Verbrennungen von Gartenabfällen kann es lokal zu hohen Schadstoffemissionen kommen, die insbesondere an Tagen bzw. zu Zeiten bestehender austauscharmer Wetterlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität führen. Der Verdacht unsachgemäßer Verbrennungen pflanzlicher Gartenabfälle und damit verbundene schädliche Umwelteinwirkungen geben immer wieder Anlass zu Beschwerden aus der Bevölkerung.

Die Bedeutung des Problems resultiert auch daraus, dass Gartenanlagen in vielen Fällen in Dessau unmittelbar an dichte Wohnbebauung angrenzen oder von dieser sogar umschlossen werden, so dass größere Bevölkerungsgruppen durch die Luftbelastung betroffen sind. Auf Grund der gesundheitlichen Relevanz des Feinstaubes (kleine, lungengängige Partikel) sowie der massiven Rauch- und Geruchsbelästigung, unter der nicht nur Asthmatiker und Allergiker leiden, ist die Problematik der Gartenabfallverbrennung bereits im letzten Jahr zum Dauerthema geworden.

---

<sup>27</sup> Stadt Dessau: Jahresbericht 2004 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau

Eine Untersuchung des Landesamtes für Umweltschutz zur Luftbelastung durch Gartenabfallverbrennung<sup>28</sup> bestätigt eindeutig die Erhöhung der Feinstaub PM<sub>10</sub>- und Kohlenmonoxidkonzentration durch (oftmals unsachgemäße) Verbrennen von Gartenabfällen insbesondere bei klimatisch ungünstigen Wetterlagen (Inversion, Nebel) in der Stadt Magdeburg. In Abhängigkeit von der Grundbelastungssituation kann so eine zusätzliche Belastung durch das Verbrennen von Gartenabfällen letztendlich zur Überschreitung des Grenzwertes führen.

In Auswertung der Messwerte für den Brenntag am 08.10.2005 der Messstation in der Lessingstraße in unmittelbare Nähe zu Kleingartenanlagen in Dessau - Nord werden die Ergebnisse der Magdeburger Untersuchungen eindeutig bestätigt. Die für diesen Tag ermittelt Überschreitung des P<sub>M10</sub>- Taggrenzwertes in Höhe von 50 µg/m<sup>3</sup> wurde jedoch durch die hohe Grundbelastung in diesem Zeitraum mitverschuldet. An den anderen Brenntagen wurden keine Überschreitungen festgestellt.

Die Verantwortung für das Verbrennen von Gartenabfällen liegt in Sachsen - Anhalt bei den Landkreisen und kreisfreien Städten. Eine Regelung erfolgt in der Stadt Dessau durch Verordnung<sup>29</sup>, die im Oktober 2006 erlassen wurde. Gartenabfälle aus Klein- und Hausgärten, die nicht kompostiert werden können oder deren Kompostierung nicht zumutbar ist, wie z. B. Baum- und Strauchschnitt, Spargelkraut und Rosenschnitt, dürfen danach nur vom 15. Februar bis 15. März und vom 01. Oktober bis 31. Oktober des Jahres, in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr, verbrannt werden. An Sonntagen und Feiertagen ist das Verbrennen pflanzlicher Abfälle von gärtnerisch genutzten Böden untersagt.

Die Überwachung der Ziele der Verordnung zum Verbrennen pflanzlicher Gartenabfälle obliegt der unteren Immissionsschutzbehörde. Diesbezüglich bedarf es keiner Festsetzungen zum Verbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.

#### **8.4.7 Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen.

Zu beachten sind hierbei aber auch die grundlegenden Vorbelastungen durch vorhandene Eingriffe des Menschen, die örtlichen Immissionsverhältnisse, aber auch die Aussagen des Landschaftsplanes.

Die landschaftsästhetische Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes ist abhängig von der Ausstattung eines Teilgebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie, der Nutzung, aber auch der bestehenden Verkehrsbelastung durch Lärm, Gerüche und Unruhe.

---

<sup>28</sup> Informationsbericht Nr. 8/2004 -

[http://www.mu.sachsen-anhalt.de/lau/luesa/Berichte/Sonderberichte/Luftschadstoffe\\_Gartenabfall\\_MD.pdf](http://www.mu.sachsen-anhalt.de/lau/luesa/Berichte/Sonderberichte/Luftschadstoffe_Gartenabfall_MD.pdf)

<sup>29</sup> Verordnung der Stadt Dessau, untere Abfallbehörde, zum Verbrennen pflanzlicher Abfälle von gärtnerisch genutzten Böden (VerbrVO) vom 01.10.2006

Nach den Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Dessau (Karte 11) gehört das Plangebiet und sein Umfeld zu Flächen mit einem mittleren landschaftsästhetischen Wert. Das Landschaftsbild des vorstädtischen Bereichs prägen die weiten Flächenanteile mit Einzelhausbebauung und großen Gartenzulagen. Die hohe Durchgrünung prägt diese Räume. Im Unterschied zu früheren Jahrzehnten, als Nutzgärten hinter den Wohnhäusern hier noch die Flächennutzung bestimmten, tritt heute der Erholungs- und Ziergarten in den Vordergrund. Dies bedingt einen hohen Anteil an Immergrünen Gehölzen, unter denen die Blautanne sehr bestimmend ist.

Kleingärten wirken sich positiv auf die angrenzende Bebauung aus, da sie den Grünanteil erhöhen. Wenngleich sich die Kleingartensparte „Haideburg e.V.“ nicht unmittelbar an einem von außen erlebbaren Ortsrand befindet und allein an der Stadtgliederung prägend mitwirkt, bildet sie doch im Zusammenhang mit der Taubeniederung und weiteren in der Nähe befindlichen Gartenanlagen und Hausgärten einen Beitrag als Grünzone im Süden Dessaus.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“, wenn auch geringe, Stadtgliederungsfunktionen besitzt. In Verbindung mit anderen Kleingartenanlagen (z. B. Peterholz) und dem nahe liegenden Naherholungsbereich (Freibad) ist sie mitprägend für die Ausbildung des Dessauer Stadtrandes im Süden.

Vorbelastungen durch Lärm, das Wohlbefinden beeinträchtigende Gerüche oder erhebliche Unruhe, beispielsweise durch Sport und Spiel sind nicht zu verzeichnen.

#### **8.4.8 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und der Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bei der umgebenden Bebauung ist dies nach gegenwärtigem Wissensstand ebenfalls nicht der Fall.

Was die Sachgüter anbelangt, befindet sich die Kleingartenanlage innerhalb einer historisch gewachsenen Wohnsiedlung, deren Bebauung von konventionellen Eigenheimen in freistehender und geschlossener Bauweise und unterschiedlichen Höhen geprägt wird.

#### **8.5 Beschreibung und Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung**

Wesentliche Rechtsfolge der Umweltprüfung ist die Verpflichtung der Gemeinde, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einen Umweltbericht zu erstellen. Zentralvorschrift ist hier zunächst § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Danach ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die **voraussichtlichen erheblichen negativen und positiven Umweltauswirkungen** ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB geht es bei der Umweltprüfung um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Mit dieser Formulierung sind zwei Einschränkungen verbunden. Einbezogen werden müssen zunächst nur die **voraussichtlichen** Umweltauswirkungen. Die Gemeinde hat also

eine Prognoseentscheidung zu treffen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung eintreten. Dabei hat die Gemeinde nur das zu berücksichtigen, was bei objektiver Betrachtung vernünftigerweise an Wirkungen zu erwarten ist.

Auswirkungen auf die Umwelt sind Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, die von einem Vorhaben verursacht werden.

Unter **negativen Umweltauswirkungen** sind systembeeinträchtigende Veränderungen zu verstehen; **positive Auswirkungen** sind systemfördernde Veränderungen.

Zu anderen geht es nur um die **erheblichen** Auswirkungen. Damit macht der Gesetzgeber deutlich, dass nicht jede auch noch so geringfügige Umweltauswirkung in die Abwägung einbezogen werden muss, sondern nur solche, die im Rahmen der zu treffenden Planungsentscheidung von einigem Gewicht sind.<sup>30</sup> Die Abgrenzung zwischen erheblichen und unerheblichen Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Abwägung. Die Erheblichkeit der Auswirkung wird nicht im Zusammenhang mit der Größe der Kleingartenanlage betrachtet. Denn als Bestandteile der Grün- und Freiflächen im Dessauer Süden kommt auch den Einzelgärten innerhalb der Kleingartenanlage ein erhebliches Maß an ökologischer Bedeutung zu. Die kleingärtnerische Nutzung des Gartens und die Berücksichtigung von Belangen der Umwelt stehen dabei nicht im Widerspruch, sondern unterstützen sich auf vielfältige Art und Weise gegenseitig.

Da die hier initiierte Bauleitplanung lediglich bereits bestehende Nutzungen ordnet und keine Bauflächen und damit bauliche Nutzungen und Verkehre ermöglicht, werden die derzeit vorhandenen Umweltauswirkungen bei bestimmungsgemäßer Nutzung der Kleingartenanlage unverändert fortbestehen.

Auch wird der ökologische Wert der Kleingartenanlage innerhalb der Anlage bereits gebührend in anderen Plänen der Stadt Dessau berücksichtigt. Er hat seinen Niederschlag innerhalb des Landschaftsplanes, des Flächennutzungsplanes und der Kleingartenkonzeption der Stadt gefunden.

Insofern können die folgenden vorhandenen Umweltauswirkungen auch als die voraussichtlichen Umweltauswirkungen gewertet werden. Das Merkmal „voraussichtlich“ stellt klar, dass für die Aufgabe der Umweltprüfung, die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, keine komplexen Zukunftsbetrachtungen anzustellen sind, sondern sich diese auch im Hinblick auf die Prognosegenauigkeit der Planung nach vernünftigem planerischen Ermessen richtet.<sup>31</sup> Zeitlicher Bezugspunkt für die voraussichtlichen Umweltauswirkungen kann aus o.a. Gründen der Bestandssicherung nur der Umweltzustand sein, wie er sich zu Beginn und im Verlaufe des Aufstellungsverfahrens darstellt.

---

<sup>30</sup> Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung, rehmbau, 2005

<sup>31</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 / Kenntnisnahme durch den Ausschuss für Bauwesen und Städtebau am 21./22. Oktober 2004



**Tabelle 8 voraussichtliche Umweltauswirkungen**

Maßnahme	Negative Umweltauswirkungen	Positive Umweltauswirkungen
Errichtung von Gartenlauben und Gemeinschaftsanlagen	Vor allem bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung durch den Bau von Kleingartenlauben und gemeinschaftlichen Anlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störungen der Ruhe von Tieren</li> <li>• Beeinträchtigung und partielle Beseitigung von Lebensräumen</li> <li>• Beseitigung von Vegetation</li> <li>• Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelungen</li> </ul>	Einfriedungen in Form von Hecken und offenen Zäunen sind zum Lebensraum für Pflanzen und Tiere geworden und können den Biotopverbund zu angrenzenden Hausgärten gewährleisten.
<p><b>Fazit:</b></p> <p>Gemäß dem Regelungsgehalt und der Zielsetzung des Bebauungsplans, die seit 1981 bestehende Kleingartenanlage zu sichern, ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen. Lauben sind auf jeder Kleingartenparzelle vorhanden. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie Wege und Plätze sind hergestellt und von Art und Umfang her so gering (14 % der Anlage), dass Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nicht zu besorgen sind. Der Hauptweg ist geschottert. Die Nebenwege sind begrünt.</p> <p>Die Anlage von Hecken als gemeinschaftliche Einfriedungen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und zur Unterstützung des Biotopverbundes entlang der Taube ist ebenfalls unerheblich. Durch das aktuelle Handeln der Kleingärtner sind die erforderlichen Maßnahmen bereits realisiert. Die bauliche Nutzung der Einzelgärten stellt somit keine grundsätzlich neue Anforderung an die Kleingärtner</p>		

Maßnahme	Negative Umweltauswirkungen	Positive Umweltauswirkungen
<p>Durchführung baumchirurgischer Maßnahmen, ggf. Beseitigung von Gehölzen</p>	<p>Vor allem betriebsbedingte Beeinträchtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störungen der Ruhe von Tieren</li> <li>• Beeinträchtigung und partielle Beseitigung von Lebensräumen</li> </ul>	<p>Erhalt landschaftsbildtypischer Vegetation</p>
<p><b>Fazit:</b></p> <p>Die Beseitigungen von Gehölzen, die einer kleingärtnerischen Nutzung nicht entgegenstehen, stellen erhebliche Auswirkungen dar. Eine in der Anlage vorhandene Eiche stellt einen markanten und für die Landschaft typischen Baum dar. Er ist von gesunder Vitalität. Sein Erhalt soll über eine entsprechende Festsetzung gesichert werden. Beeinträchtigungen der kleingärtnerischen Nutzung sind durch die Lage des Baumes nicht zu befürchten.</p> <p>Die Beseitigung von Hecken ist erheblich, da sie bedeutsam sind für die Verbesserung des Kleinklimas, den Wind bremsen, gute Lärmschutzelemente sind, den Straßenstaub und andere Schadstoffe des fließenden und (geplanten) ruhenden Verkehrs entlang der Tempelhofer Straße filtern können, Schutz vor Wind- und Wassererosion bieten, Lebensraum, Kinderstube und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tierarten sind, darunter vieler Nützlinge und damit zur Stabilisierung und Förderung des ökologischen Gleichgewichts beitragen. Sie bieten durch ihre mögliche Vielfalt zu allen Jahreszeiten einen Schau- und Erholungswert für den Nutzer und Besucher der Kleingartenanlage. Auch sie werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert.</p> <p>Baumchirurgische Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der kleingärtnerischen Nutzung sind dagegen unerheblich, wenn der Erhalt der o.a. Bäume insgesamt gesichert bleibt.</p>		

Maßnahme	Negative Umweltauswirkungen	Positive Umweltauswirkungen
Düngemiteleintrag / Bodenerosion	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Förderung des ökologischen Gleichgewichts im Kleinbiotop Garten.
<p><b>Fazit:</b></p> <p>Die negativen Umweltauswirkungen sind nicht nur wegen der langjährigen kleingärtnerischen Nutzung unerheblich. Im Kleingarten wird Boden bearbeitet, um Pflanzen anzubauen mit dem Ziel, zu ernten und sich zu erholen. Bodenfruchtbarkeit beruht auf physiologischen, phytosanitären und technologischen Funktionen des Bodens, sie ist der Gebrauchswert des Bodens zum Anbau von Pflanzen. Ihre Reproduktion soll Herzensangelegenheit jedes Gärtners sein. Ein fruchtbarer Boden erzielt qualitativ gute, hohe und gesunde Erträge und fördert das ökologische Gleichgewicht im Kleinbiotop Garten. Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Verhaltensweisen zur Schonung des Bodens und damit zur Vermeidung einer auftretenden Bodenbelastung besteht die Möglichkeit, dass sich die Kleingärtner sich jederzeit an den Fachberater eines Vereins wenden können, um dort situationsbezogene, aktuelle Hilfe und Unterstützung zu erhalten.</p>		
Maßnahme	Negative Umweltauswirkungen	Positive Umweltauswirkungen
Beseitigung von Abfällen aus der kleingärtnerischen Nutzung	Beeinträchtigung der Luftqualität und der Gesundheit durch unsachgemäße Verbrennung von Gartenabfällen  Zerstörung von Lebensstätten von Tieren	Förderung des ökologischen Gleichgewichts im Kleinbiotop Garten durch Kompostierung
<p><b>Fazit:</b></p> <p>Gewöhnlich ist die kleingärtnerische Nutzung nicht mit der Emission luftverunreinigender Stoffe verbunden. Bei der Durchführung der Verbrennungen kann es aber lokal/regional zu hohen Schadstoffemissionen kommen, die insbesondere an Tagen bzw. zu Zeiten bestehender austauscharmer Wetterlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität respektive des Wohlbefindens von Personen in der Nachbarschaft führen können.</p>		

Maßnahme	Negative Umweltauswirkungen	Positive Umweltauswirkungen
Gartenarbeit / Einbringen von Vegetation	keine	Tiere und Pflanzen: (Erhalt der Strukturvielfalt und des Angebots an Rückzugsräumen)  Landschaft: Erhalt der Strukturvielfalt  Klima und Luft: (lufthygienische Verbesserung)  Mensch: Förderung der Gesundheit und der Erholung

**Fazit:**

Stadtökologisch trägt die kleingärtnerische Nutzung zur Verbesserung des Stadtklimas durch einen Erhalt der Frischluftbildung als auch durch kleinklimatische Verbesserungen wie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Absorption von Staub bei. Die Funktion des Wasser- und Bodenhaushaltes wird durch unversiegelte Flächen verbessert. Selbst kleinste Bereiche können wichtige Biotope und Rückzugsflächen für Fauna und Flora darstellen.

Die Kleingartenanlage hat auf Grund der verschiedenen strukturellen Ausprägung eine unterschiedliche Bedeutung für den Artenschutz und die Lebensräume der Pflanzen und Tiere. Insbesondere die partiellen Einfriedungen in Form von Hecken sind zum Lebensraum für Pflanzen und Tiere geworden. Obstbäume, unterschiedliche kleingartentypische Gehölze, Hecken, Kompostanlagen bilden ökologisch wertvolle Kleinnischen in den Parzellen. Durch die unterschiedliche Bewirtschaftungsweise und -intensität und die vielfältigen Vegetationsstrukturen entsteht bzw. existiert im Zusammenhang mit der vorbeifließenden Taube eine relative Vielfalt an Arten und Vegetationstypen, die unter Beachtung der gültigen Nutzungsregelungen für Kleingärten nach dem BKleingG unbedingt erhalten werden muss.

Die damit verbundenen positiven Umweltauswirkungen können als erheblich eingeordnet werden. Maßstab für die Einschätzung ist der Beitrag der Kleingartenanlage als Bestandteil des Grün- und Freiflächensystems im Süden der Stadt Dessau. Die kleingärtnerische Nutzung des Gartens und die Berücksichtigung von ökologischen Belangen und Zielen des Naturschutzes stehen sich hierbei grundsätzlich nicht im entgegen, sondern unterstützen sich auf vielfältige Art und Weise.

Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Gesundheit der Kleingärtner beachtlich. Durch angemessene Bewegung und gleichmäßige Atmung erfolgt Sauerstoffzufuhr und optimale Durchblutung sowie Anreicherung des Blutes mit Sauerstoff. Gartenarbeit ist körperliche Bewegung, ist Bewegungsausgleich, die je nach Alter und körperlicher Verfassung angemessen sein soll

Regelmäßig, gleichmäßig ausgeübte Gartenarbeit ist für den Körper und seine Organe gesund, dient der Fitness, trägt zur Muskelbildung bei, erhöht die Widerstandsfähigkeit und dient dazu, die physische körperliche Leistung des Menschen zu verbessern und zu erhalten oder überhaupt erst zu erlangen. Gartenarbeit und Umgang mit Pflanzen als Therapie kann dazu dienen, überhaupt erst

Gesundheit zu erlangen bzw. wieder zu erlangen. Eine physische Wellness und Ausdauer, gerade im Alter, wird durch Aktivität im Garten erhalten und auch wieder erworben

Der Aufenthalt im Garten, die Gartenarbeit, die Beschäftigung mit Pflanzen, Erfolg bei Aussaat und Anzucht von Pflanzen, das Einwirken von Harmonie und Schönheit sorgt bei den Menschen für Freude, bringt Entspannung und Erholung.

Die Eignung der Kleingartenanlage zur Erholung für die Allgemeinheit ist aufgrund der Größe und internen Struktur der Kleingartenanlage vernachlässigbar.

Was die Gewährleistung der Wohnruhe in der Nachbarschaft und der Erholung in der Kleingartenanlage anbelangt, kommt es zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, die auch im Bezug auf die Wohnnachbarschaft (Allgemeines Wohngebiet) Bedeutung erlangen können, enthält das Beiblatt 1 zur DIN 18005. Der Orientierungswert für die ausdrücklich dort genannten Kleingartenanlagen beträgt tagsüber 55 db(A). Dieser Wert entspricht auch dem für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Orientierungswert für den Tageszeitraum. Der Nachtwert ist bei bestimmungsgemäßer kleingärtnerischer Nutzung vernachlässigbar.

Darüber hinaus zu berücksichtigende Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstaben lassen sich wie folgt beschreiben:

- Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von potenziellen FFH – und Vogelschutzgebieten sind aufgrund der Lage respektive großen Entfernung des Plangebietes zu derartigen Gebieten nicht zu befürchten
- Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sind ebenfalls nicht zu befürchten; die Kleingartenanlage ist seit 1981 in die bestehende Ortslage integriert. Nachbarschaftskonflikte sind nicht zu verzeichnen. Auswirkungen der Tempelhofer Straße auf die Nutzung sind angesichts der Bestandssituation vernachlässigbar.
- Zu den Darstellungen von Fachplänen, wie Landschaftsplan oder Flächennutzungsplans sind keine Konflikte zu verzeichnen. Aussagen, die auf Nutzungskonflikte zur Taube und damit verbundene Planungen des UHV Taube schließen lassen, sind der Planungsträgerin zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.
- Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen

## 8.6 Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundene kleingärtnerische Nutzung zieht bei sachgemäßer Nutzung im Rahmen der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach sich, die im Vergleich zu den erzielenden positiven Umweltauswirkungen langfristig überwiegen.

Bei der Durchführung der kleingärtnerischen Nutzung ist auf eine umweltgerechte Gartenarbeit zu achten, um negative Auswirkungen zu vermeiden und zu minimieren (Anpassung von Bauzeiten, Schutz von Gehölzen, Kompostierung, schonender Einsatz von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln, sachgemäße Beseitigung von Abfällen, etc.)

### 8.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung ist festzustellen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen

Die Eingriffsregelung als Instrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz dient dazu, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu erhalten, d.h. den „Status quo“ von Natur und Landschaft zu sichern.

Die Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind seit dem Erlass des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18.08.1997, in Kraft getreten am 01.01. 1998 in folgenden Paragraphen des BauGB enthalten.<sup>32</sup>

Rechtsgrundlagen	Inhalte
§ 1a (2) Nr.2 BauGB	In der Abwägung sind zu berücksichtigen: ... die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
§ 1a (3) BauGB	Darstellung von Flächen sowie Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Bauleitplänen; räumliche Flexibilisierung von Ausgleich und Eingriff
§ 5 (2a) BauGB	Zuordnung von Ausgleichsflächen zu Eingriffsflächen im Flächennutzungsplan
§ 9 (1a) BauGB	Zulässigkeit von Bebauungsplänen für Ausgleich und Ersatz; Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Bebauungsplan; räumliche Flexibilisierung von Ausgleich und Eingriff

**Tabelle 9 Vorschriften der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

<sup>32</sup> Die Aufzählung ist nicht abschließend. Weitere Vorschriften können den § 24 (1) Nr. 1 BauGB, § 34 (4) Satz 5 BauGB, §40 (1) Nr. 14 BauGB, den §§ 55 (2) und 7, 57, 59 (1) und 61 (1) BauGB, den §§ 135 a bis 135 C und den §§ 147 (2), 148 (2), 154 (1) und 156 (1) BauGB entnommen werden.

Damit wurden die formalen Inhalte der Eingriffsregelung, die das Bauleitplanverfahren betreffen, in das BauGB übernommen, während die materiellen Inhalte im Naturschutzrecht verblieben. Dies hat zur Folge, dass in Bezug auf die Bauleitplanung Sinn und Zweck der Eingriffsregelung, die Systematik der Eingriffsregelung (Vermeidung – Ausgleich – Ersatz) und Begrifflichkeit der Eingriffsregelung weiterhin durch das Naturschutzrecht bestimmt werden.

Entsprechend verweist auch § 1 a (2) Nr. 2 BauGB direkt auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz, so dass Neuerungen, die die Eingriffsregelung mit dem BNatSchGNeuregG im März 2002 erfahren hat, für die bundesgesetzlich geregelte Bauleitplanung ebenfalls unmittelbar wirksam sind.

Das Verhältnis zwischen Naturschutz – und Baurecht ist jetzt in § 21 BNatSchG geregelt (früher in §8a BNatSchG - alt).

Im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004) sind die Vorschriften zur Anwendung der Eingriffsregelung in den §§ 18 bis 24 NatSchG LSA enthalten.

Die Erfüllung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung setzt im Falle einer Änderung der Nutzung durch Bauleitplanung ein gestuftes Vorgehen bei der Erstellung der für die Abwägung erforderlichen naturschutzrechtlichen Aussagen voraus. In der Grundstruktur ergibt sich ein Planungsablauf, der im wesentlichen aus den folgenden neun Arbeitsschritten besteht:

1. Prüfung des Anwendungsbedarfs der Eingriffsregelung
2. Abgrenzung des Untersuchungsraums
3. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft
4. Operationalisierung der städtebaulichen Planungsabsichten
5. Prognose und Bewertung der Auswirkungen
6. Ermittlung von Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen
7. Ermittlung von Maßnahmen zur Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen
8. Erstellung der Eingriffs- Kompensations-Bilanz
9. Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse der Eingriffsregelung zur Integration in die Bauleitplanung

Diese 9 Arbeitsschritte sind bei einer bestandsichernden Planung vermutlich nicht notwendig. Die Pflicht zur Überprüfung, ob die Planung die Tatbestandsvoraussetzungen des § 21 i.V. m. § 18 BNatSchG erfüllt und sie damit der Eingriffsregelung unterliegt, entfällt aber nicht.

Jede städtebauliche Planung erfordert zu Beginn eine Überprüfung, ob sie die Tatbestandsvoraussetzungen des § 21 i.V. m. § 18 BNatSchG erfüllt und sie damit der Eingriffsregelung unterliegt. Dazu ist bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans überschlägig und vorläufig abzuschätzen, ob aufgrund der vorgesehenen Planung Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne, d.h. nach der Legaldefinition des §18 (1) BNatSchG, zu erwarten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 (1) dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.<sup>33</sup>

Im Hinblick auf die Feststellung, ob die vorliegende Planung mit einem Eingriff verbunden ist, müssen deshalb zwei Aspekte gleichzeitig erfüllt sein. Mit dem Vorhaben muss eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche verbunden sein und diese Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Unter „Gestalt von Grundflächen“ ist die äußere Erscheinungsform der Landschaft anzusehen, wie sie sich einem Betrachter als optischer Eindruck darbietet. Neben geomorphologischen Gegebenheiten gehört die weitere Landschaftsstruktur mit den sie prägenden Lebensformen zur Gestalt einer Grundfläche.<sup>34</sup>

Unter der Veränderung der „Gestalt von Grundflächen“ versteht man jede sichtbare Andersartigkeit, die durch ein Vorhaben entstehen kann. Dazu gehören Veränderungen der Gebäudeanordnungen, Änderungen von Gebäudehöhen und – volumina. Dies ist durch die Planung aber nicht beabsichtigt.

Unter „Nutzung von Grundflächen“ ist in erster Linie die zweckgerichtete Verwendung zu verstehen, wobei es unerheblich ist, ob damit ein wirtschaftlicher Erfolg erzielt werden soll. Damit sind neben bewirtschafteten Flächen auch sich selbst überlassene langjährige Grundflächen als Nutzungen aufzufassen.

Nutzungsänderungen liegen demnach vor, wenn die bisher prägende Nutzung durch eine andere ersetzt wird. Mit der vorliegenden Planung werden keine Flächen für die Neuschaffung von Kleingärten in Anspruch genommen.

Keine Änderung der Nutzung liegt nach heutiger Rechtsauffassung allerdings vor, wenn sich lediglich die Intensität der Nutzung ändert, nicht aber die Nutzungsart.<sup>35</sup> Dies ist für die Planung ebenso nicht der Fall.

Die Gestalt- oder Nutzungsänderungen beschreiben die Art von Vorhaben als Voraussetzung zur Eingriffsbestimmung. Die Begriffe „erheblich“ und „nachhaltig“ verweisen hingegen auf die qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung. Ob die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt, ist somit auch davon abhängig, ob erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Grund der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Bedeutung des Landschaftsbildes vermutet werden können.

Als erheblich wird man eine Beeinträchtigung nur bezeichnen können, wenn die Leistung, d.h. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes so herabgesetzt wird, dass dies ohne weiteres und ohne komplizierte Untersuchungen feststellbar ist, oder wenn die nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes auch für jeden normalen, ungeschulten Beobachter wahrzunehmen ist.

---

<sup>33</sup> § 18 BNatSchG (BGBl I 2002, 1193)

<sup>34</sup> ARGE Eingriffsregelung 1988, LfU Baden – Württemberg, HABER et.al. 1993, KÖPPEL, et.al. 1998

<sup>35</sup> HABER et.al. 1993, KIEMSTEDT et al. 1996, KÖPPEL, et.al. 1998



Auf die Dauer dieser Beeinträchtigung kommt es im Grundsatz nicht an. Allerdings wird eine Beeinträchtigung nur ganz vorübergehender Art kaum als erheblich bezeichnet werden können. Von einer nachhaltigen, also dauernden Folgen auslösenden Beeinträchtigung wird man in der Regel auch nur dann sprechen können, wenn diese Beeinträchtigung auch ohne diesen zeitlichen Gesichtspunkt von einer gewissen Erheblichkeit ist. Insofern sind die beiden Voraussetzungen „erheblich“ oder „nachhaltig“ keine echten Alternativen, sondern stehen in einer gewissen Verbindung miteinander.<sup>36</sup>

Anhand anerkannter naturschutzfachlicher Wertmaßstäbe<sup>37</sup> ist davon auszugehen, dass mit der Aufstellung des bestandssichernden Bebauungsplanes für eine Kleingartenanlage die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Gestalt- und Nutzungsänderungen des Plangebietes sind nicht beabsichtigt.

### **8.7 Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung sicherlich weiterhin gärtnerisch genutzt werden. Allerdings bestünde ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit des Grundstückseigentümers, Pachtverträge über die Kleingartenanlage zum Zwecke einer anderen wirtschaftlichen Verwertung des Kleingartengrundstücks, sei es als Freizeit- oder Ziergartenanlage insbesondere bei einer zunehmenden Freizeitfunktion zu kündigen.

Auch die Möglichkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB für den Bereich der Zufahrt kann nicht ausgeschlossen werden. Da für diesen Fall die Erschließung der Kleingartenanlage nicht mehr gesichert wäre, würde die Anlage entweder zunehmend verbrachen und damit zu rechnen sein, dass sich auf den Flächen zunehmend eine Besiedlung (Sukzession) mit Pflanzen einstellt oder angesichts der Größe der verbleibenden Fläche eher als abwegig einzuschätzende Nutzung als Haugarten einstellen.

### **8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen war der gesetzgeberische Maßstab des § 3 Abs. 1 BKleingG, wonach die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden sollen, ein wichtiger Indikator.

Für die Beurteilung der Belange der Umwelt konnte sich nur auf den Landschaftsplan, die Kleingartenkonzeption, eine Klimastudie, den Immissionsschutzbericht der Stadt Dessau von 2004 und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gestützt werden.

---

<sup>36</sup> Köppel: Praxis der Eingriffsregelung, S. 147, Stuttgart: Ulmer, 1998

<sup>37</sup> siehe u.a. Gehrhards, I. : Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bonn – Bad Godesberg (BfN), 2002

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden die naturschutzfachlichen Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bundesamt für Naturschutz im Jahr 2002 herangezogen.

Auf Grund des bestandssichernden Ansatzes der Bauleitplanung wurden keine Fachgutachten zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Auftrag gegeben.

### **8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

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

Für den Bebauungsplan sind bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Biotope und Luft unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt denkbar.

Was die Schutzgüter Mensch und Luft anbelangt, kommt es hier zu kongruenten Auswirkungen.

Bei der Durchführung der Verbrennungen von Gartenabfällen kann es lokal zu hohen Schadstoffemissionen kommen, die insbesondere an Tagen bzw. zu Zeiten bestehender austauscharmer Wetterlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität führen. Unsachgemäße Verbrennungen pflanzlicher Gartenabfälle und damit verbundene schädliche Umwelteinwirkungen geben immer wieder Anlass zu Beschwerden aus der Bevölkerung.

Auf Grund der gesundheitlichen Relevanz des Feinstaubes (kleine, lungengängige Partikel) sowie der massiven Rauch- und Geruchsbelästigung, unter der nicht nur Asthmatiker und Allergiker leiden, ist die Problematik der Gartenabfallverbrennung bereits im letzten Jahr zum Dauerthema geworden.

Im Rahmen der personellen Möglichkeiten des Umweltamtes der Stadt Dessau-Roßlau ist es deshalb beabsichtigt, an Brenntagen in den Kleingartenanlagen der Stadt Dessau stichprobenartig Kontrollen durchzuführen. Hierbei geht es vorrangig um die Überprüfung des Brennmaterials und die Einhaltung von Mindestabständen entsprechend der Verordnung zum Verbrennen pflanzlicher Abfälle. Dadurch soll das Verbrennen unzulässiger Materialien (Laub, Rasenschnitt, behandeltes Holz, Sperrmüll o.ä.) möglichst verhindert und somit die Immissionsbelastung in der Nachbarschaft vermindert werden. Die Kleingartenanlage Haideburg e.V. wird im Rahmen der Überwachungen durch das Umweltamt turnusmäßig mit aufgesucht bzw. es erfolgt bei Anwohnerbeschwerden eine anlassbezogene Überprüfung der Feuerstellen.

Was den Erhalt von Heckenstreifen und anderen Gehölzen anbelangt, fallen sie unter den Regelungsbereich der Baumschutzsatzung. Die Baumschutzsatzung ist ein naturschutzrechtliches Instrument zur Erhaltung des Baumbestandes. Mit der Satzung<sup>38</sup> zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes wird der Baumbestand im Stadtgebiet vor Eingriffen geschützt. Im

---

<sup>38</sup> veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 06/2007, S. 17-20

Geltungsbereich der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume oder Ersatzpflanzungen zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder das Aussehen zu verändern. Dazu zählen auch Einwirkungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich, die der Vitalität des Baumes nachhaltig Schaden zufügen. Hierunter fallen z. B. die Befestigung der Bodenoberfläche, Abgrabungen oder Ausschachtungen im Wurzelbereich und Beschädigungen durch das Anbringen von Gegenständen. Ausnahmen oder Befreiungen von den Verboten der Baumschutzsatzung sind bei der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen. Die Anträge sind zu begründen und mit Angabe zu den Bäumen einzureichen. Über einen möglichen Ersatz für die zu fällenden Bäume entscheidet die Stadt Dessau-Roßlau. Gemäß der Baumschutzsatzung erstreckt sich ihr räumlicher Geltungsbereich auch auf die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und Vorhaben und Erschließungsplänen (V+E Pläne) ausgeweitet. Damit ist die Satzung auch auf das Plangebiet als Überwachungsinstrument anzuwenden.

Im Hinblick auf die angrenzende Taube und der Vermeidung von Einträgen in das Gewässer finden jährlich Gewässerschauen statt, an denen das städtische Tiefbauamt und der Unterhaltungsverband teilnehmen.

Was die positiven Auswirkungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der bestandssichernden Planung anbelangt, werden alljährlich Kleingartenbegehungen durchgeführt. Hier werden in regelmäßig stattfindenden Beratungen zwischen dem Stadtverband der Gartenfreunde e.V. und der Stadtverwaltung die Begehungen geplant und die aktuellen Entwicklungen im Kleingartenwesen ausgewertet. Die durch Bebauungsplan festgesetzten Kleingartenanlagen werden dabei besonders berücksichtigt.

### **8.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kleingartenanlage Haideburg e.V.“ besteht in der Bestandssicherung der Kleingartenanlage zum Erhalt der mit der Anlage verbundenen städtebaulichen, ökologischen und sozialen Funktionen.

Dazu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle Voraussetzungen zur Festsetzung der Kleingartenanlage als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung der „Dauerkleingarten“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB geprüft.

Nach Prüfung der umweltrelevanten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen Boden, Grundwasser / Oberflächengewässer, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter lässt sich feststellen, dass bei sachgemäßer Nutzung der Kleingartenanlage im Rahmen der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften der Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, die im Vergleich zu den erzielenden positiven Umweltauswirkungen langfristig überwiegen.

Darüber hinaus sind keine weiteren im BauGB und anderen Fachgesetzen festgelegten Umweltbelange ( vgl. hierzu insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) von der Planung betroffen.

Insgesamt werden nahezu 8.748 m<sup>2</sup> respektive 17 Parzellen mit ihrer gegenwärtigen Nutzung als Kleingarten gesichert. Für die Umwelt bedeutet dies keine Veränderungen. Insbesondere ist

festzustellen, dass die seit 1981 bestehende Integration der Kleingartenanlage in die Siedlungslage als intakt zu bewerten ist.

Für die ökologische Bewertung des Plangebietes sind insbesondere das Rahmengrün der Anlage, ein wertvoller Baumstandort und die von baulichen Anlagen freizuhaltende Grenze entlang der "Taube" von Bedeutung. Hier sind entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan getroffen worden. Zudem wurden Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes festgelegt.