



Kartengrundlagen:
 Liegenschaftskarte des LVermGeo Sachsen - Anhalt
 Stadt Dessau-Roßlau
 Gemarkung 14, 15, 16
 Flurstück 1: 1.000
 Maßstab 1: 1.000
 Stand der Planunterlagen (Monat / Jahr) 12/2022

Veröffentlichungserlaubnis erteilt
 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationssysteme Land Sachsen-Anhalt
 am 05.12.2022
 Aktenzeichen 882-7013600-1022

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den in Liegenschaftskarten nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau-Roßlau, den
 LVerm Geo

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- GI** Industriegebiet
 - Gle** Industriegebiet, eingeschränkt
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)**
- 0,7** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - OK 17m** Höhe baulicher Anlagen in m ü. Bezugspunkt, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB UND §23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Verkehrflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche, mit Straßenbegrenzungslinie, öffentlich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen, privat
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), siehe textl. Festsetzungen; hier: Habitataufwertung / Artenschutz
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB), siehe textl. Festsetzungen; hier: Gehölzstreifen / Saumzone

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), siehe textl. Festsetzungen; hier: Retentionsfläche zur Niederschlagswasserrückhaltung / -versickerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB), siehe textl. Festsetzungen; hier: Schotterterrassen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB), siehe textl. Festsetzung; hier: Baumreihe
- Sonstige Planzeichen**
- Richtungssektor für erhöhte Schallabstrahlungen entsprechend Anhang A.2 zu DIN 45691, als Zusatzkontingent entsprechend der textl. Festsetzung Ziff. 28.
 - Richtungssektor mit Zusatzkontingent; Sektor A: 331° bis 170°
 - Referenzpunkt für Richtungssektor A, Bezugsordinate: x: 725994.00 y: 5755876.68 (siehe Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Informelle Darstellung**
- abzubrechendes Gebäude

Teil A

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Festgesetzt wird Industriegebiete **GI, Gle** gem. § 9 BauNVO. In den Industriegebieten **GI, Gle** werden Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 1 (5) BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Ausnahmeweise zulässig sind in den Industriegebieten **GI, Gle** gem. § 1 (5) BauNVO Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten („Walkerverkauf“), sofern die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist.
 - Im Industriegebiet **Gle** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zugelassen werden können. Die textlichen Festsetzungen Ziff. 25. - 28. sind zu beachten.
 - Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO im Industriegebiet **GI** Freilflächenphotovoltaikanlagen, in den Industriegebieten **GI** und **Gle** Windenergieanlagen als Gewerbebetriebe oder Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO.
 - In den Industriegebieten **GI** und **Gle** sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)**
- In den Industriegebieten **GI** und **Gle** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
 - Photovoltaikmodule von Freilflächenphotovoltaikanlagen haben im Industriegebiet **Gle** einen Mindestabstand von 0,80 m über Gebäude zu halten.
 - Das Ständerwerk bei Freilflächenphotovoltaikanlagen im Industriegebiet **Gle** darf 5 % der von den Modulflächen überdeckten Grundfläche in Anspruch nehmen. Weitere bauliche Anlagen dürfen nicht zu einer Überschreitung von insgesamt 15 % der Baugrundstückfläche führen.
 - Die in den Industriegebieten **GI** und **Gle** festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen gem. § 16 (4) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern sowie Schornsteine bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden:
 technische Anlagen sowie Aggregate und Nebenanlagen.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen:
 Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Hauptschließung zugeordneten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende, öffentlichen Verkehrsfläche der Lukoer Straße. Die textliche Festsetzung Ziff. 6. bleibt unberührt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)**
- Der lichte Abstand zwischen den Modulreihen bei Freilflächenphotovoltaikanlagen im Industriegebiet **Gle** hat bei Nichtverwendung bifazialer Module mindestens 2,50 m zu betragen.
 - Bei Errichtung einer Freilflächenphotovoltaikanlage im Industriegebiet **Gle**, unter vollständiger Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche, muss eine kompakte Fläche von insgesamt mindestens 0,2 ha dauerhaft unbeschäftelt bleiben. Dies kann auch in Form von entsprechend breiten Wirtschaftsstreifen zwischen den Aufstellbereichen geschehen.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. der §§ 12 und 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

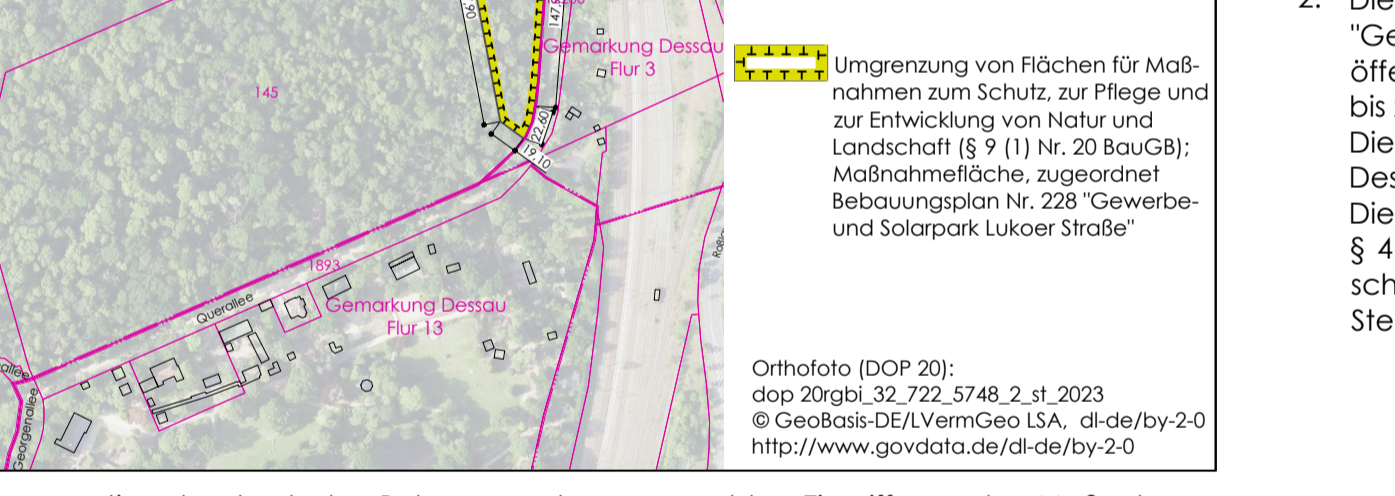
- Grundstückfreiflächen innerhalb des Industriegebietes **GI** sind mindestens mit Landschaftsrassen zu begrünen. Strauch- und Baumplantagen sind vorzugsweise mit Laubgehölzen gemäß Artenliste vorzunehmen, auf Koniferen ist zu verzichten. An zukünftigen baulichen Anlagen im Industriegebiet **GI** sind zur Habitatverbesserung für potenzielle Brutvögel insgesamt 3 Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen. Alternativ dazu können die Nisthilfen an Bestandsgebäuden installiert werden.
- Bei Errichtung einer Freilflächenphotovoltaikanlage innerhalb des Industriegebietes **Gle** sind im gesamten Bereich die noch vorhandenen Fundamente mit standortangepasstem oder vor Ort gewonnenem sandigem Substrat zu überdecken und der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Überdeckung soll mindestens eine Stärke 10 - 15 cm haben. Es soll keine Grünland-einsaat erfolgen, das am Standort vorhandene Samenpotenzial soll zur Entwicklung eines neuen Offenlandbiotops mit blütenreichen Ruderalpflanzen dienen (Selbstbegrünung). Das Offenland ist durch einschürige Mahd im Juli oder August auf 50 % der Fläche - im jährlichen Wechsel - dauerhaft zu erhalten. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine ganzjährige Beweidung mit Schafen zulässig.
- Bei Errichtung einer Freilflächenphotovoltaikanlage im Industriegebiet **Gle** sind zur Habitatverbesserung für potenzielle Brutvögel an der Unterseite der Modulrücken insgesamt 3 Nisthilfen anzubringen.
- Auf der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung (C) ist zur randlichen Eingrünung der Baugebiete ein durchgängiger, gestufter Gehölzstreifen aus Sträuchern und Büäumen mit vorgelegter Saumzone zu entwickeln. Dafür ist eine mindestens 6-zeilige Anpflanzung im versetzten Stand mit Pflanzabständen von 1 m - 1,5 m vorzunehmen. Je 10 laufende Meter ist mindestens 1 Laubbäum gemäß Artenliste innerhalb der Hecke zu setzen. Die Bestockung der Fläche soll nicht mehr als 75 % erreichen. Die Saumzonen sind durch sporadische Mahd - nicht mehr als einmal im Jahr - dauerhaft zu erhalten, aufkommende Dominanzbestände von invasiven Arten sind bedarfsgerecht durch intensivere Pflegemaßnahmen zu unterdrücken.
- Auf der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung (M) soll sich der vorhandene Gehölzbestand zu einem Waldmantel mit vorgelegter Saumzone entwickeln. Vorhandene vitale, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten, standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Die Bestockung der Fläche soll maximal 75 % erreichen, am südexponierten Rand der Maßnahmefläche sollen Laubbäume erhalten bleiben. Die Saumzonen sind durch sporadische Mahd - nicht mehr als einmal im Jahr - dauerhaft zu erhalten, aufkommende Dominanzbestände von invasiven Arten sind bedarfsgerecht durch intensivere Pflegemaßnahmen zu unterdrücken.
- Auf der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung (B) sind die vorhandenen Baumreihen als geschützte Allee zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bestandslücken sind durch Ergänzungspflanzungen ausschließlich mit der Art Rotbuche (Fagus sylvatica) zu schließen. Abgänge Exemplare sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Baumfällungen und Baumverluste, die als Eingriffsfolgen bei der Durchführung des Vorhabens entstehen, sind als Befreiung von den Verboten des § 21 NatSchG LSA zu § 29 BnatSchG genehmigungspflichtig durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.
- Auf der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung (G) sind auf bis zu 50 % der Fläche gruppenweise Gehölzpflanzungen, mindestens 3 Gruppenpflanzungen, vorzunehmen. Pro Gruppe sind mindestens 25 Sträucher gemäß Artenliste vorzusehen. Alternativ zu Sträuchern können auch Baumgruppen aus Laubbaum-Hochstämmen angepflanzt werden, je Gruppe sind mindestens 3 Exemplare in Art und Qualität gemäß Artenliste zu verwenden.

- Die Fläche mit der Bezeichnung (B) ist mit Schotterterrassen zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen.
 - Auf der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung (C) ist die vorhandene Retentionsfläche funktionsfähig zu erhalten und zu pflegen, standortfremde Gehölze sind sukzessive zu entfernen. Der vorhandene standortheimische (vitale) Bewuchs ist in Abstimmung mit den technischen Erfordernissen der Wasserhaltung zu erhalten, der Zugang ist im Bedarfsfall uneingeschränkt für die Feuerwehr zu gewährleisten.
 - Auf den mit (E) benannten Flächen sind keine Anpflanzungen oder Begrünungen durch Einsatz von vorzunehmendem Standort vorhandene Samenpotenzial soll zur Entwicklung neuer blütenreicher Ruderalpflanzen dienen (Selbstausaat). Das Offenland ist durch sporadische Mahd - nicht mehr als einmal im Jahr - dauerhaft zu erhalten, aufkommende Dominanzbestände von invasiven Arten sind bedarfsgerecht durch intensivere Pflegemaßnahmen zu unterdrücken.
 - Auf den mit (B) benannten Flächen ist jeweils ein Ersatzhabitat für Zaunleidschen zu errichten. Die Ersatzhabitate müssen als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) vor Durchführung von Baumaßnahmen in den Industriegebieten **GI** und **Gle** hergestellt und funktionsfähig sein.
 Das jeweilige Ersatzhabitat soll ca. 20 m² umfassen und sich aus Steinen, Holz und Sand, wie nachfolgend aufgeführt, zusammensetzen:
 - Steine (Anteil 50 %) zu mind. 50 % aus Feldsteinen, sonst vorzugsweise Einbau von Wasserbausteinen mit Kantenlänge 20-40 cm
 - Holz (Anteil 30 %) kann in Form von Wurzelstüben von vor Ort gerodeten Gehölzen genutzt werden; gegebenenfalls ist weiteres Material erforderlich
 - Sand (Anteil 20 %) kann potenziell durch den notwendigen Abtrag vor Ort genutzt werden, je nach Standort und Menge des zu Verfügung stehenden Bodens wird ggf. zusätzliches Material notwendig
 Die drei genannten Komponenten sind zu vermengen, das Gemisch soll in einer Auskuffierung von 100 cm Tiefe eingebracht werden, das Habitat soll wischen 50 cm und 100 cm über Geländebenke auftragen.
 Aufbau und Zusammensetzung eines künstlichen Zaunleidschenhabitats

 (AFB; LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau-Roßlau)
- Artenliste**
- | | | | |
|--|---|--|--|
| Bäume:
Acer campestre
Betula pendula
Corylus avellana
Fagus sylvatica
Malus sylvestris
Pinus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Pyrus pyrastyr
Quercus robur
Quercus petraea
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata | Feldahorn
Hängebirke
Hainbuche
Rotbuche
Holz-, Wildapfel
Waldkiefer
Zitterpappel
Vogelkirsche
Pyralis
Stieleiche
Traubeneiche
Salweide
Vogelbeere
Winterlinde | Sträucher:
Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Enonymus europaeus
Lonicera periclymenum
Rhamnus frangula
Rosa div. spec.
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix fragilis
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus | Feldahorn
Hainbuche
Haselstrauch
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Deutsch, Gelbblatt
Faulbaum
Wildrosenarten
Himbeere
Salweide
Brauchweide
Schwarzer Holunder
Schneeball |
|--|---|--|--|
- Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:**
- Bei der Pflanzung von Sträuchern sind mindestens 2x verpflanzte Gehölze mit mehreren Trieben (vorzugsweise balliert oder im Container) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden. Für Bäume innerhalb von Hecken und Gehölzgruppen sind Größen ab 150 - 200 cm zu verwenden, mindestens 3x verpflanzte. Für Bäume im Einzelstand sind mindestens 3x verpflanzte Hochstämmen ab STU 12 - 14 cm, an Straßen und Fkw-Stellplätzen ab STU 16 -18 cm zu verwenden.
- 24. Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BnatSchG ist das Bauen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Maßnahmen zur Baufeldreimung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können fortgeführt werden, wenn dies ohne längere Unterbrechung geschieht. Die Unterbrechung darf maximal eine Woche betragen.**
- Hinweise:**
- Um das Einwandern von Tieren in den Baubereich zu verhindern, ist dieser gegenüber den angrenzenden Strukturen durch einen Reptilienschutz abzutrennen. Der Zaun muss mindestens 30 cm hoch sein und soll ca. 10 cm in den Boden reichen. Die Aufstellung hat spätestens Ende April zu erfolgen. Sofern im Industriegebiet Gle eine Freilflächenphotovoltaikanlage in mehreren Etappen errichtet wird, sind die bestehenden Modulflächen während der Aktivitätszeit (April bis Oktober) der Reptilien gegenüber den Erweiterungsflächen durch einen Schutzzaun abzugrenzen.
 - Vor Abriss von Gebäuden sind diese von einer Fachperson auf gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse) zu kontrollieren. Lauf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BnatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu stören. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können gem. § 45 Abs. 7 Nr. 5 BnatSchG von den Verboten des § 44 BnatSchG im Einzelfall Ausnahmen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen.
 - Einfriedigungen in Form von Zäunen sind so zu errichten, dass ein Mindestabstand von 15 cm ab der Bodenoberkante frei bleiben. In Bodennähe ist kein Stachelzaun zu verwenden.
 - Für die Mahd der Offenlandbiotopie sollen Balkenmäher verwendet werden, es ist eine Mindesthöhe von 14 cm über der Bodenoberfläche einzuhalten, das Schnittgut ist zu bürsten.
 - Die zu pflanzenden Gehölze sind in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgänger Exemplare sind durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen. Wenn es notwendig ist, Gehölzgruppen oder Hecken auf den Stock zu setzen, soll dies zum Schutz der Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten abschnittsweise erfolgen.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
25. Die Baugebiete werden schalltechnisch gegliedert:
 Für Betriebe und Anlagen in den Industriegebieten **GI** und **Gle** werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente **LEK** tags (06.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.
- | Baugebiet | LEK, tags in dB [A] je m² | LEK, nachts in dB [A] je m² |
|-----------|---------------------------|-----------------------------|
| GI | 70 | 52 |
| Gle | 65 | 50 |
- Grundlage: DIN 45691, "Geräuschimmissionierung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin, einsehbar im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung
- Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes Einzelvorhaben gem. DIN 45691 zu führen.
26. Die festgesetzten Emissionskontingente "im Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GVBl. 1998 Seite 5038f.) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.
27. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptionen und Bodenabschirmungsmaße (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999*) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden. Die Höhe des aus der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung einzuholenden Geräuschimmissionswertes ergibt sich dabei aus dem im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 228 zu Grunde gelegten Gebietsleistungspegel der jeweiligen Immissionsorte.
 *einsehbar im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung
- Hinweis:**
- Ein Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691 auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_i den Immissionsrichtwert L_i den mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
28. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor **A** erhöht sich für das Industriegebiet **GI** das Emissionskontingent um nachts um ein Zusatzkontingent von 13 dB, für das eingeschränkte Industriegebiet **Gle** nachts um ein Zusatzkontingent von 10 dB.

Externe Ausgleichsmaßnahme gem. § 1 a (3) Satz 3 BauGB



Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe werden Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in der Stadt Dessau-Roßlau auf der Gemarkung Ziebigk, Flur 3, Flurstücke 145 und 2532 dem Bebauungsplan zugeordnet. Innerhalb der dargestellten Fläche sollen Maßnahmen aus dem Masterplan Georgengarten im Umfang von rd. 8.050 m² für das durch den Bebauungsplan begründete Defizit von 32.200 Biotopwertpunkten durchgeführt werden; im Bereich der "Neuen Fasanerie" sind unter der Maßnahme Nr. 04 Wild-umbraumbäume festgesetzt. Ziel ist die Herstellung eines vielfältigen gesunden Eichen-Weißbuche-Waldes durch Maßnahmen im Bestand, 20 % der Fläche sind freizuräumen und neu aufzuforsten, die übrigen Flächen sind zu durchforsten. Die Arten Amerikanische Esche und Späthühende Traubeneiche und insbesondere Spitz-Ahorn sind dabei zu entfernen. Entwickelt und dauerhaft etabliert werden soll der Biotoptyp XGV (Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten). Zurordnung und Durchführung der Maßnahme werden durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 348)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BnatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Boden-Bodenschutzgesetz - **BodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- Gesetz für den Ausbau Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - **EEG 2023**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 746, 742)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (**UVPG LSA**) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Baurordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 228 "GEWERBE- UND SOLARPARK LUKOER STRASSE"

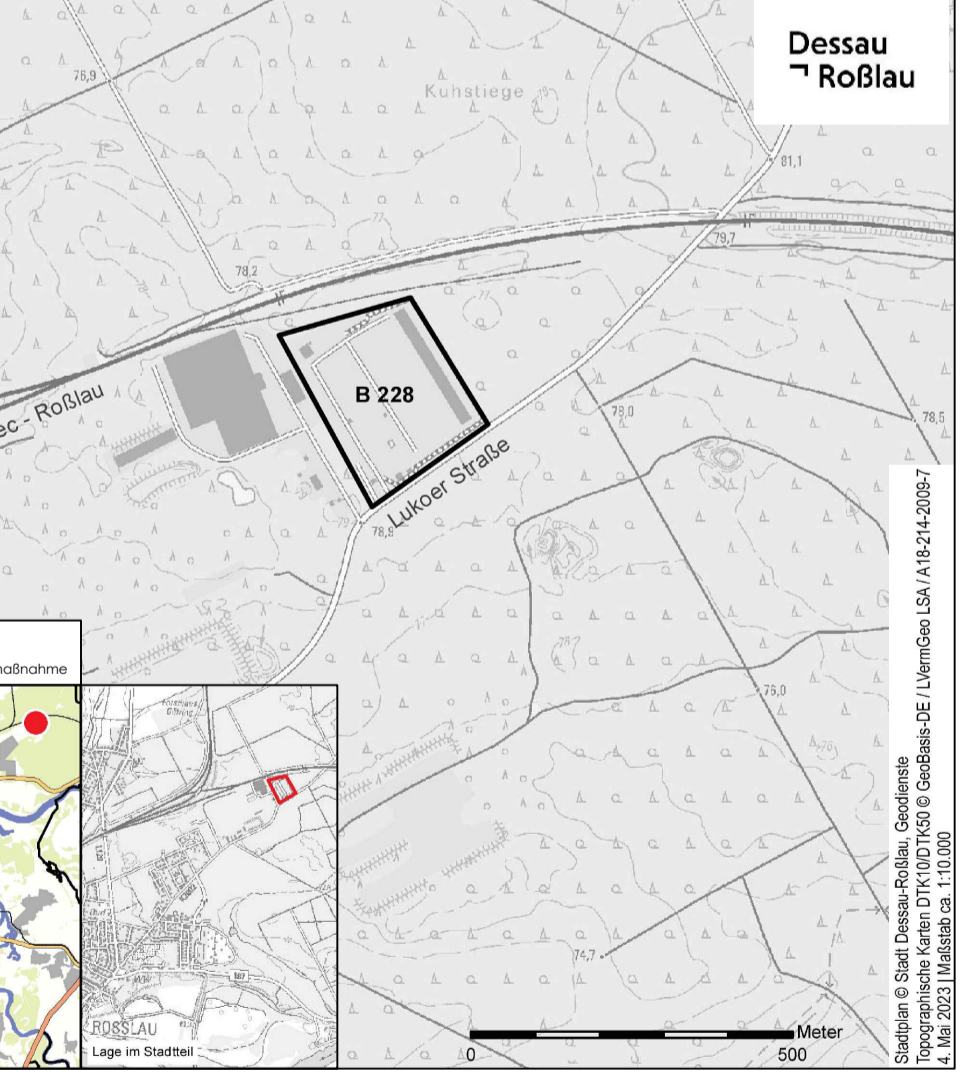
- Präambel**
- Aufgrund des § 10 (1) i. V. m. § 12 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:
- Teil A
 - Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
 Teil B
 - Textliche Festsetzungen
 - Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" der Stadt Dessau-Roßlau vom 20.09.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 11/2023 am 27.10.2023 erfolgt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" der Stadt Dessau-Roßlau wurde in Form einer Veröffentlichung im Internet und zusätzlich mit öffentlicher Auslegung in der Zeit vom 05.08.2024 bis zum 06.09.2024 durchgeführt. Die örtliche Bekanntmachung dieser Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 8/2024, am 26.07.2024 sowie im Internet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 1 Abs. 2 BauGB elektronisch mit Anschreiben vom 02.08.2024 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" und der dazugehörigen Begründung und deren Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. am ortsförmlich sowie im Internet bekanntgemacht worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung und deren Anlagen, wurde in der Zeit vom bis zum im Internet veröffentlicht und zusätzlich, im Technisches Rathaus, Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Stadtel Likoer, Gustav-Bergt-Straße 3, öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. am ortsförmlich sowie im Internet bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden elektronisch mit Anschreiben vom von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.
- Die Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplans Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. gem. § 10 (3) BauGB ortsförmlich sowie im Internet bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan einschließlich die zugehörige Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB können während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau sowie ergänzend im Internet, über das zentrale Internetportal des Landes, von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Innerthalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplanentwurf sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Büro für Stadtplanung

Dr.-Ing. W. Schwerdt **PfärrtmbB**
 Humperdinckstraße 16
 06844 Dessau-Roßlau
 Tel. (03 40) 61 37 07
 E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
 Braunschweig Leipzig Senftenberg

Planverfasser
 Dessau-Roßlau



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße"

Entwurf Anlage 2 zur BV/042/2026/I-61

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB
 Datum 19.01.2026
 Maßstab 1:1.000