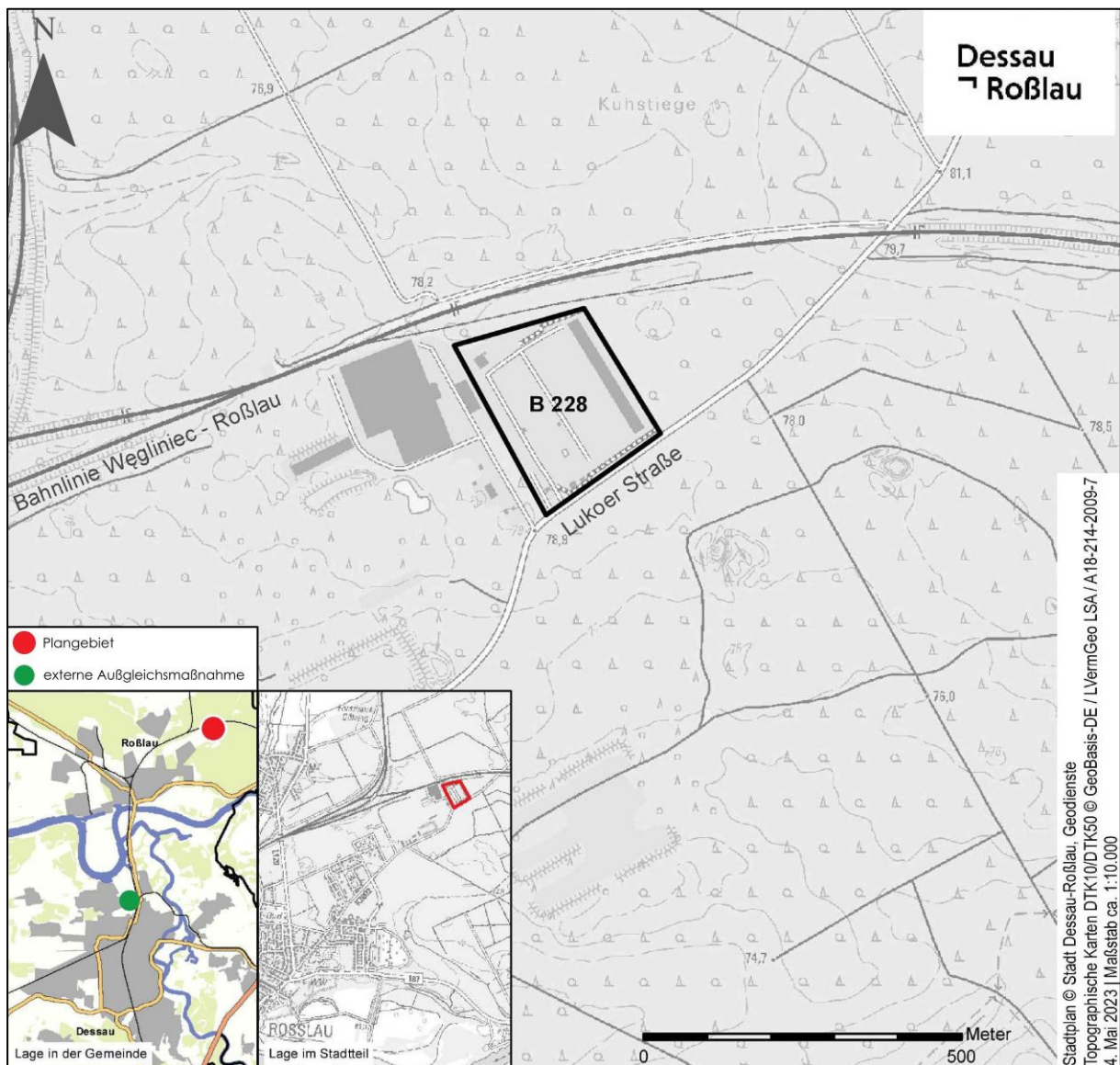


**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße",
Stadt Dessau-Roßlau
Stand: 19.01.2026**



**"GEWERBE- UND SOLARPARK
LUKOER STRAßE"
BEBAUUNGSPLAN NR. 228
ENTWURF**

Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

19.01.2026

Impressum



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat I – Hauptverwaltung
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung
Gustav-Bergt-Str. 3
06862 Dessau-Roßlau

E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartnerin: Frau B. Granditzki
Telefon: 03 40/ 2 04 – 27 61

in Zusammenarbeit mit

Büro für Stadtplanung PartmbB

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung PartmbB
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16,
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner: Herr B. Krmela
Telefon: (0340) 61 37 07
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Internet: www.dr-schwerdt.de

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 228	6
1.	ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.1	Lage im Stadtgebiet	6
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.1.1	Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010 LSA) und Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)	8
3.2	Sonstige Planungen	9
3.2.1	Flächennutzungsplan	9
3.2.2	Leitbild Dessau-Roßlau	10
3.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	10
3.2.4	Klimaschutzkonzept Dessau-Roßlau	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	11
3.4	Aufstellungsverfahren	12
4.	BESTANDSAUFNAHME	13
4.1	Eigentumsverhältnisse	13
4.2	Aktuelle Nutzung	13
4.3	Baugrundverhältnisse	13
4.4	Umweltbelange (Umweltschutzgüter), Natur und Landschaft	14
4.5	Verkehrerschließung	15
4.5.1	Straßen	15
4.5.2	Fußwege/Radwege	15
4.5.3	Ruhender Verkehr	15
4.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	15
4.6	Stadttechnische Erschließung	15
4.6.1	Entwässerung	15
4.6.2	Trink- und Brauchwasser	15
4.6.3	Löschwasser	16
4.6.4	Elektroenergieversorgung	16
4.6.5	Erdgasversorgung	16
4.6.6	Telekommunikation	16
4.6.7	Fazit	16
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	16
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	17
5.3	Verkehrskonzept	17
5.4	Planungsalternativen	17

6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	18
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
6.3	Stellplätze und Nebenanlagen	21
6.4	Grünordnung	22
6.5	Verkehrerschließung	22
6.5.1	Straßen/Wege/ruhender Verkehr	22
6.6	Immissionsschutz	23
6.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	25
6.7.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	25
6.7.2	Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme	26
7.	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	27
7.1	Wasserversorgung	27
7.1.1	Trinkwasserversorgung/Brauchwasser	27
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	27
7.2	Entwässerung	28
7.2.1	Schmutzwasser	28
7.2.2	Niederschlagswasser	28
7.3	Grundwasserschutz – wassergefährdende Stoffe	28
7.4	Energieversorgung	29
7.4.1	Elektroenergieversorgung	29
7.4.2	Gasversorgung	29
7.4.3	Telekommunikation	29
7.5	Abfallentsorgung	29
7.6	Altlasten/Ablagerungen	30
8.	FLÄCHENBILANZ	30
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	30
9.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	30
9.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	30
9.3	Kosten	31
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31
10.1	Natur und Landschaft	31
10.2	Wirtschaft	31
10.3	Ortsbild	31
10.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	32
10.5	Städtischer Haushalt	32
II.	UMWELTBERICHT	33
1.	GRUNDLAGEN	33
1.1	Inhalte und Ziele der Planung	33
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	33

2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	36
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)	36
2.1.1	Naturraum	36
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	36
2.1.3	Mensch	37
2.1.4	Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften	38
2.1.5	Boden	45
2.1.6	Wasser	46
2.1.7	Klima/Luft	47
2.1.8	Landschaft	48
2.1.9	Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte	48
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	49
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	49
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	49
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	50
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	50
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	50
2.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	55
2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	60
3.0	ZUSATZANGABEN	60
3.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	60
3.2	Überwachung/Monitoring	61
3.3	Zusammenfassung der Ermittlung von Umweltauswirkungen	61
III.	VERFAHRENSVERMERK	63

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 228

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan Roßlau dargestelltes Areal an der Lukoer Straße verbindliches öffentliches Baurecht erhalten. Der hiesige Bebauungsplan soll hierfür die bauplanungsrechtlichen Grundlagen bereitstellen. Der Standort befindet sich unmittelbar östlich des Betriebsareals der Sülzle Holding GmbH & Co. KG, welche die zu überplanenden Flächen erworben hat und beabsichtigt den bestehenden Betriebsstandort zu erweitern.

Als einer der führenden Anbieter deutschlandweit im Bereich Bewehrungstechnik beschäftigt das Unternehmen rd. 120 Arbeitnehmer im 3-Schicht-System am Betriebsstandort. Mit der Betriebserweiterung soll der Unternehmensstandort an der Lukoer Straße auch mittel- bis langfristig eine Perspektive erhalten. Hierzu sollen zusätzlich Produktionskapazitäten auf der erworbenen Fläche etabliert, aber auch eine Freiflächenphotovoltaikanlage zur Stromerzeugung überwiegend für den Eigenbedarf errichtet werden können.

Die Stadt Dessau-Roßlau kooperiert für diesen Bebauungsplan mit dem Flächeneigentümer und möchte so eine wirtschaftliche Stärkung des Standortes herbeiführen, verbunden mit der Sicherung der bestehenden und Schaffung neuer Arbeitsplätze, das verbindliche öffentliche Baurecht dafür bereitstellen. Damit stehen die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit der Vorbereitung von Investitionen in Erschließung und die betriebliche Erweiterung für die Stadt Dessau-Roßlau im Vordergrund für die hiesige Bauleitplanung.

Die zuletzt bestehenden Vorstellungen der Stadt für die Plangebietsentwicklung bestanden darin, die Errichtung einer Biogasanlage mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ermöglichen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 wurde jedoch nicht umgesetzt. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes soll nunmehr die Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen, dieser durch die Festsetzungen des hiesigen Bebauungsplanes ersetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Grundstücke des Bebauungsplanes liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58. Das Anliegen der Stadt Dessau-Roßlau ist es, im Ergebnis des angestrebten Nutzungswandels planungsrechtlich die Entwicklungsrahmenbedingungen für die industriell-gewerbliche Nutzung am Vorhabenstandort abzusichern. Nach geltendem Planungsrecht ist die in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung am vorliegenden Standort aufgrund der geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 soll als sog. Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB erfolgen. Dies begründet sich u. a. darin, dass eine sukzessive Umsetzung der einzelnen Betriebseinheiten geplant ist und hierfür entsprechende zeitliche, aber auch anlagenbezogene Flexibilität benötigt wird.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Roßlau der Stadt Dessau-Roßlau, nördlich der Ortsverbindungsstraße (K 2002) zwischen Roßlau und Luko, im Bereich der Flur 14, Gemarkung Roßlau, ca. 10 km nördlich des Dessauer Stadtzentrums.



Digitale Orthophotos - DOP20 (Stand: 2021) www.govdata.de/dl-de/by-2-0
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST



ohne Maßstab

Abb. 1 Übersichtskarte zur räumlichen Einordnung des Plangebietes des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße"

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 5,87 ha. Er umfasst alle relevanten Flurstücke mit Blick auf das städtebauliche Konzept der Planung. Damit wird das vorliegende Plangebiet begrenzt:

- *im Norden* durch Waldflächen (Flurstück 11, Flur 14, Gemarkung Roßlau) und die hier anschließenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG;
- *im Osten* durch Waldflächen (Flurstück 14, Flur 14, Gemarkung Roßlau);
- *im Süden* durch Teilflächen der Lukoer Straße (Flurstück 13, Flur 14, Gemarkung Roßlau und

- *im Westen* durch das hier etablierte Stahlhandelsunternehmen (Flurstück 8/2, Flur 14, Gemarkung Roßlau).

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010 LSA) und Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Dessau-Roßlau die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Ortsteil Roßlau betreffen, sind im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegt:

- Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: die Zuordnung der Stadt Dessau-Roßlau sowie verteilt der benachbarten Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg zum ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsraum Dessau-Roßlau (LEP 2010 LSA Ziff. 1.4, G 8).

Diesem Grundsatz entsprechen die betreffenden Darstellungen des Bestandes an Bauflächen als gewerbliche Bauflächen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes Roßlau. Der bislang wirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58, welcher ebenfalls Industriegebiete als wesentlichen Festsetzungsgegenstand besaß, erwies sich nach erfolgter Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen als raumbedeutsam und raumbeanspruchend sowie mit den Erfordernissen und Zielen der Raumordnung vereinbar. Diese Feststellung nimmt die Stadt Dessau-Roßlau auch für das vorliegende Planverfahren für sich in Anspruch. Grundsätzlich ist damit die landesplanerische Abstimmung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Roßlau erfolgt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum hiesigen Planverfahren wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde bestätigt.

Ebenfalls bedeutsam für die Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung ist der Grundsatz G13, welcher zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten als zu nutzen gebietet und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation orientiert. Auch zu diesem Grundsatz steht die vorliegende Bebauungsplanung vollständig im Einklang.

Darüber hinaus ist das Ziel Z 23 zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel zu beachten. Diese Rahmenzielsetzungen werden im Kontext des Bebauungsplanes ebenfalls erfüllt. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine bestandserweiternde städtebauliche Planung im Dessauer Stadtgebiet. Es handelt sich um die Revitalisierung einer militärischen

Konversionsfläche, auf der die Weiterentwicklung eines ansässigen Stahlhandelsunternehmens vorgesehen ist.

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des Bebauungsplanes bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan (REP A-B-W) weitere Erfordernisse der Raumordnung, welche gemäß Grundsatz 4.1 REP A-B-W die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion den voraussichtlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anpassen sollen.

Die festgelegten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregion sowie die Regionalen Teilentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W) mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" vor. Dieser ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Der STP DV wurde im Hinblick auf die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zum ÖPNV beschlossen und genehmigt. Beide Programme (REP A-B-W und STP DV) betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte.

Die vorgenannten Planwerke zur raumordnerischen Einordnung beinhalten keine konkretisierenden landesplanerischen Ziele bzw. regionalplanerischen Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße".

Weiter nördlich zum Vorhabengebiet verläuft eine überregional bedeutsame Schienenverkehrsverbindung. Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Die 1. Änderung des REP A-B-W 2018 vom 10.06.2022 hat keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung. Des Weiteren befindet sich im Nahbereich des Plangebietes das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. VIII "Fläming" (REP A-B-W 2018, Z 14, Nr. 8). Auch hier sind Auswirkungen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.¹

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Mit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau am 01.07.2007 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahr 2002 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau als Teilflächennutzungsplan für den Stadtteil Roßlau fort. Die Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplanes werden vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangebietungsbereich Gewerbliche Bauflächen dar. Aus den eingangs genannten städtebaulichen Zielstellungen des hiesigen Bebauungsplanes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan die fortentwickelte städtebauliche Zielstellung in Form von Festsetzungen für Industriegebiete. Damit zeigen sich die Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

¹ Der Umweltbericht zum Bebauungsplan, der die vollständige Erfassung und Bewertung der planungsbedingten Wirkungen auf die Umweltschutzgüter enthält, bildet Teil II dieser Begründung.

3.2.2 Leitbild Dessau-Roßlau

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt" Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik die Stadt – Ortsteil – und ressortübergreifend handelt, orientiert. Für 6 Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt sich aus dem im Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau formulierten Zielen herleiten. Insbesondere die im Handlungsfeld "Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft" benannten Ziele W 01 und W 03, wonach sich Dessau-Roßlau als zukunfts- und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Mitteldeutschland profilieren will sowie eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege für klein- und mittelständische Unternehmen anstrebt, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan untersetzt.

Mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes verhält sich die Stadt Dessau-Roßlau konform zu den Zielen des Leitbildes.

3.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das INSEK fungiert für die aufzustellende Bebauungsplanung als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dessen Ziele, Strategien und Maßnahmen sind Grundlage für die Steuerung integrierter Stadtentwicklungsprozesse und für die Gewährung und den effektiven Einsatz von Fördermitteln. Das INSEK beschreibt Ziele und Strategien zur integrierten Steuerung raumfunktioneller, wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Stadtentwicklungsprozesse. Dabei werden die dargestellten Rahmenbedingungen und analysierten Erfolgspositionen, Herausarbeitungen und Konsequenzen für die Stadtentwicklung aufgegriffen und auch Ziele aktueller Fachplanungen wiedergegeben.

Das Stadtentwicklungskonzept bezeichnet das Gebiet des hiesigen Bebauungsplanes als "Roßlau-Garnison". Dieser Bereich wird als bestandsgeschützte Nutzungskulisse im Rahmen der Festlegung von Entwicklungstypen der im Stadtgebiet vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte geführt (vgl. Kap. 3.2.3). Auch unter Kapitel 6.2. "Wirtschaft, Tourismus und Innovation" wird zum Ausdruck gebracht, dass der Standort des hiesigen Bebauungsplanes sich in einem Kontext befindet, welcher sich hinsichtlich Energie und Umwelttechnik profilieren sollte. Mit der aktiven Ausgestaltung des Bebauungsplanes hinsichtlich eines hohen Anteils energetischer Selbstversorgung durch erneuerbare Energien entspricht der Bebauungsplan der entsprechend des Handlungsfeldes vorgegebenen Zielstellung. Insofern ergibt sich mit der beabsichtigten Entwicklung eines am Standort bereits ansässigen Unternehmens mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes kein Widerspruch zu den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

3.2.4 Klimaschutzkonzept Dessau-Roßlau

Der Zeithorizont zum Klimaschutzkonzept der Stadt Dessau-Roßlau bezieht sich auf das Jahr 2020. Es werden hier einige grundlegende Zielstellungen formuliert, welche auch für die aktuell vorliegende Bebauungsplanung Relevanz besitzen. Im Hinblick auf Standorte für Photovoltaikfreiflächenanlagen sind dabei Flächen in den Blick zu nehmen, welche dauerhaft brachliegen und für bauliche und andere Nutzungen nicht benötigt werden. Der hiesige Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" verhält sich zu dieser Zielstellung konform, indem Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Konversions- bzw. brachliegende Flächen aus vergangener militärischer Nutzung für eine Freiflächenphotovoltaikanlage in Anspruch genommen werden können.

Damit unterstützt die vorliegende Bauleitplanung die städtischen Ziele gemäß Klimaschutzkonzept zur CO₂-Einsparung durch den Ausbau der Energienutzung aus regenerativen Energiequellen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Wie bereits ausgeführt, bestehen die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes unter dem Entwicklungsgrundsatz der Bestandssicherung und –erweiterung eines Betriebsstandortes auf Flächen einer ehemaligen Garnison, welche bereits seit den 1990er Jahren zum Zweck gewerblicher Entwicklungen überplant wurden. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes Roßlau gegeben ist, kann der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (vgl. Kap. 1). Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan Roßlau entwickelt. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte Grundstücksnutzung auf der Grundlage des bestehenden Baurechts gemäß § 12 BauGB nicht zulässig. Gleiches wäre für die angestrebte Grundstücksnutzung gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort der Fall. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes soll verbindliches öffentliches Baurecht, d. h. Rechtssicherheit für das geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, insbesondere vor dem Hintergrund der raumordnerischen Vorgaben für die Gewerbeflächennutzung geführt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf er nach Abschluss des Planverfahrens keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung zum Zweck der Erweiterung des benachbart ansässigen Unternehmens der noch geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 "Biogasanlage Lukoer Straße" überplant und nach Abschluss des Planverfahrens außer Kraft gesetzt. Den vorherigen Vorhabenträgern war es nicht gelungen, ihre planungsrechtlich vorbereiteten Vorhaben am Standort zu realisieren. Es kam zur Auflösung des Durchführungsvertrages und dem gegenseitigen Einvernehmen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden soll.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie weitere natur- und artenschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Die Regelungen des BauGB verlangen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt mit ihren Schutzgütern, Schutzgebieten sowie die menschliche Gesundheit. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich u. a. über § 1 und §§ 14 ff. BNatSchG sowie besonders, was Tiere und Pflanzen anbetrifft, am § 44 BNatSchG bemessen, welcher Vorschriften für besonders geschützte Arten enthält. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits erkannten artenschutzfachlichen Relevanz, erfolgt für den Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Fachprüfung. Diese soll über Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit erlangen und in dieser Form im Rahmen der Objektplanung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen werden im Planverfahren erfüllt.

Der Bebauungsplan greift den naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsumfang durch die erforderlichen Festsetzungen auf. Die überschlägige Betrachtung zur Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden.

Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Dessau-Roßlau den Bebauungsplan als Bebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB auf. Damit entspricht die vorgelegte Bebauungsplanung den gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen mit Blick auf die Flächennutzungsplanung. Neben dem Kapitel zum Immissionsschutz wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes eingegangen. Der Umweltbericht enthält die für die Umweltprüfung bzw. die Vorprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geführt.

3.4 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 20.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst (Beschlussvorlage BV/139/2023/I-61). Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat seinen Willen zur Überplanung des Gebietes kundgetan. Das Bauleitplanverfahren wurde demgemäß im Regelverfahren mit 2-stufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Es ist von der Kooperation mit dem gegenwärtigen Flächeneigentümer getragen. Die Grundlage hierfür stellt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Flächeneigentümer dar.

Zunächst erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden. Hierbei erhoffte sich die Stadt Dessau-Roßlau Anregungen, welche für den Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden können. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Möglichkeit gegeben zum Planvorentwurf des Bebauungsplanes frühzeitig Stellung zu nehmen. In diesem Rahmen erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Dazu wurden die gesetzlichen Anforderungen nach § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine Hinweise zur vorliegenden Planung gegeben. Aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur Aufnahme in die Planzeichnung sowie in die Begründung und den Umweltbericht. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planvorentwurf abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zur Verfahrensweise bei Bodenfunden mit archäologischer Relevanz im Rahmen von Baumaßnahmen gegeben, welche in nachrichtlicher Übernahme in der Begründung vermerkt wurden. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt wies darauf hin, dass die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nicht auf Landwirtschaftsflächen durchgeführt werden sollen. Dem kommt die Stadt im Entwurf nach, indem Kompensationserfordernisse, welche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu bewältigen sind, auf externen Flächen der Stadt Dessau-Roßlau, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, erfolgen.

Die Ämter der Stadtverwaltung (hier die untere Immissionsschutzbehörde) wiesen auf die Problematik einer möglichen Blendwirkung bei der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen hin. Hierzu erfolgte ein Abgleich mit den diesbezüglich bereits in der Begründung gegenständlichen Inhalten und eine Ergänzung zur Berücksichtigung des Wohnheims

außerhalb des Plangeltungsbereiches für die Angestellten der Sülzle Stahlpartner GmbH. Die untere Naturschutzbehörde gab in ihrer Stellungnahme Hinweise zur inhaltlichen Ausgestaltung des Artenschutzfachbeitrages sowie zur naturschutzrechtlichen Kompensation, welche im Umweltbericht für den Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Darüber hinaus gegebene Hinweise zum Bodenschutz und zum Wasserrecht wurden ebenfalls im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, wie vorstehend zusammengefasst dargestellt, wurden, wie oben aufgeführt, berücksichtigt und spiegeln sich nunmehr in den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes und damit auch dieser Begründung wieder. Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Durchführbarkeit des Bebauungsplanes ist die Grundstücksverfügbarkeit. Die zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in der Verfügungsberechtigung des mit der Stadt Dessau-Roßlau kooperierenden Stahlhandelsunternehmens. Die südlich anteilig in das Plangebiet einbezogene Lukoer Straße befindet sich im öffentlichen Eigentum. Somit ist die Sülze Holding GmbH & Co. KG inzwischen Eigentümerin der ehemals für eine Biogasanlage und zuvor für ein Fuhrunternehmen überplanten Fläche.

4.2 Aktuelle Nutzung

Die für die Festsetzung von Industriegebieten vorgesehenen Flächen befinden sich auf Teilflächen der ehemalige Garnison Roßlau. Teilweise befinden sich noch Altersschließungsanlagen auf dem Grundstück. Das gesamte Plangebiet ist in großen Teilen versiegelt und war auch bis vor kurzem noch anteilig bebaut. Zwischenzeitlich fanden jedoch bereits Abbruchmaßnahmen altmilitärischer Gebäude statt. Unbefestigte Flächen sind überwiegend von Ruderalfluren besiedelt, teilweise befinden sich auch bauliche Anlagen oder Reste davon im Boden. Die Flächen wurden bisher regelmäßig gemäht, Gehölzsukzession hat nur in geringem Umfang in den Randbereichen stattgefunden. Im Südteil des Plangeltungsbereiches befindet sich standortheimischer Altbaumbestand, im Norden reicht der Waldrand bis in das Gelände der Garnison hinein. Das ganze Areal ist von einem teilweise desolaten Zaun und im Süden von einer Mauer eingefriedet. Erhaltenswerte Bausubstanz ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abgesehen von einem Einzelbaukörper im nordwestlichen Teil des Plangebietes, nicht vertreten.

4.3 Baugrundverhältnisse

Zur Untersuchung der Baugrundverhältnisse wurde bereits für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 eine geotechnische Untersuchung beauftragt. Diese liegt auch für den hiesigen Bebauungsplan als geotechnischer Kurzbefund² vor.

Der Wasserstand im obersten Grundwasserleiter befindet sich demnach zwischen 2,40 m – 4,20 m unter Geländeoberkante. Mit jahreszeitlichen und klimatisch bedingten Schwankungen sowie Oberflächenschichtenwasser muss gerechnet werden, woraus resultiert, dass während der Bauphase eine Wasserhaltung eingeplant werden sollte.

² ERWATEC Baugrund. Altlasten. Gutachten, Geotechnischer Kurzbefund zum Bauvorhaben 06844 Dessau-Roßlau II (Neubau einer Biogasanlage), Malchow, 01.10.2009, einsehbar im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Gründungen des avisierten Vorhabens können sowohl mit Streifenfundamentausbildung als auch durch die Herstellung von Bodenplatten erfolgen. Im Rahmen der Bodensondierungen wurden bis zu 0,80 m starke Mutterbodenschichten bzw. Auffüllungen angetroffen. In Teilbereichen gab es in diesem Bereich auch nicht bindige Auffüllungen mit organischen Lagen, Ziegelbrocken und Pflanzenresten. Unterhalb der Auffüllungs- bzw. Mutterbodenschichtung wurden teilweise mitteldicht gelagerte Sande, teilweise stark schluffige Feinsande und teilweise bindige Böden (Geschiebelehm und –mergel) mit überwiegend steifer Konsistenz angetroffen. Daraus resultierend ergeht im Gutachten der Hinweis, dass die Ausführung der Baugrube nach DIN 4124 zu erfolgen hat und durch den Bauherren/Architekten bzw. Bodengutachter überprüft werden sollte.

Der Geschiebelehm und stark schluffige Feinsande sind nach DVW-A 138 nicht zur Regenwasserversickerung geeignet. Geeignet dagegen sind die angetroffenen Sande und Kiese. Auf Grund der ungleichmäßigen Verteilung der Bodenarten und des Auftretens von bindigen (wasserstauenden) Lagen ist laut Gutachten die Lokation für Versickerungsanlagen gesondert, hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der in diesen Bereichen anzutreffenden Bodenarten zu untersuchen. Dies sollte im Vorfeld der Errichtung der baulichen Anlagen über ein Baugrundgutachten, einschließlich eines sog. Open-End-Tests erfolgen.

Des Weiteren wurden sämtliche Bodenproben hinsichtlich eventuell vorliegender Belastungen mit Schadstoffen untersucht. Es wurden organoleptisch keine Auffälligkeiten der Proben festgestellt. Das Gleiche gilt für das Vorhandensein von Mineralölkohlenwasserstoffen und leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW).

4.4 Umweltbelange (Umweltschutzgüter), Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nordöstlich von Roßlau, in der Landschaftseinheit 1.7 Roßlauer-Wittenberger Vorfläming, die hier hauptsächlich durch große Kiefernwälder geprägt ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Fläming (Sachsen-Anhalt), im Umfeld befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG0076 "Roßlauer Vorfläming" in ungefähr 750 m Entfernung. Zu den Schutzzwecken gehört die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Landschaftsbildes und damit der touristischen Wertigkeit im Sinne der Zielstellungen des Naturparks Fläming (Sachsen-Anhalt).

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im ehemaligen Landkreis Anhalt-Zerbst - ÖVS Stand 2001 – verzeichnet für den Vorhabenbereich und seine Umgebung keine Biotopverbundflächen und keine Maßnahmen.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den ehemaligen Landkreis Roßlau – Stand 1993 - benennt für das Plangebiet weder besondere Potenziale noch Empfindlichkeiten, mit Ausnahme der bodensubstratbedingten hohen Grundwasserempfindlichkeit und der Sicherung bestehender Waldflächen. Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Roßlau von 1993 ordnet den Vorhabenbereich den Waldgebieten der Umgebung als "weiße Fläche" innerhalb von "nicht eingerichteten Forsten" zu, hinsichtlich der Erholungseignung und des Landschaftsbildes werden geringe bis keine Funktionen/Potenziale festgestellt. Für den Wald wird der Umbau zu erholungswirksamen Mischwäldern angestrebt. Der gemeinsame Landschaftsplan Dessau-Roßlau führt diese Aussagen fort und sieht für den Standort keine weiter ausformulierten Maßnahmen vor.

Bei der Schaffung von Baurecht für das in Rede stehende Vorhaben sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Wirkungsprüfung um sicherzustellen, dass das Vorhaben so durchgeführt werden kann, dass alle Umwelt- und Naturschutzaspekte hinreichend berücksichtigt und auch wiederum keine relevanten Auswirkungen auf das Klima entstehen. Alle Schutzgüter des Naturhaushaltes werden dabei im Zuge dieser planimmanenten Umweltprüfung betrachtet, um mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben zu ermitteln und darzustellen, wie diese vermieden, gemindert oder ggf. ausgeglichen werden können.

Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des § 2a BauGB durchgeführt, die dabei ermittelten Ergebnisse werden im Teil II dieser Begründung im Umweltbericht dargestellt.

Zu möglichen Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf besonders geschützte Arten wurde im Vorfeld der Planung eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt, die Kartierungen dazu erfolgten von April bis August 2023, mit Stand November 2023 liegt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) vor. Die daraus hervorgehenden, bei der Planung zu berücksichtigenden Erfordernisse des Artenschutzes gemäß § 44ff BNatSchG werden im Umweltbericht (s. Teil II der Begründung) umfassend erläutert.

4.5 Verkehrserschließung

4.5.1 Straßen

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße K 2002 (Lukoer Straße), welche sich in Straßenbaulastträgerschaft der Stadt Dessau-Roßlau befindet. Wie in der Nachbarschaft bereits üblich, sollen auch die zukünftigen Grundstücke des Bebauungsplanes direkt von dieser klassifizierten öffentlichen Straße aus erschlossen werden.

4.5.2 Fußwege/Radwege

Fuß- bzw. Radwege entlang der Kreisstraße K 2002 existieren nicht. Im Pflege- und Entwicklungsplan des Naturparks Fläming/Sachsen-Anhalt³ ist die Lukoer Straße als Bestandteil der "Schlösser-Burgen-Tour" als überregionaler Radfernwanderweg geführt.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen entlang der Kreisstraße K 2002 nicht. Das Parken erfolgt auf den hiervon abzweigenden Betriebsgrundstücken.

4.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Kreisstraße K 2002 (Lukoer Straße) wird von Buslinien des ÖPNV durchfahren. Eine Haltestelle in unmittelbarer Nähe des Plangebietes besteht nicht. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 800 m südwestlich des Plangebietes.

4.6 Stadttechnische Erschließung

4.6.1 Entwässerung

Eine Abwasserbeseitigung erfolgt im Plangebiet des Bebauungsplanes gegenwärtig nicht. Das Flurstück 8/3 ist gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der DVV Stadtwerke Dessau von der zentralen Abwasserbeseitigung befreit. Damit befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Anlagen zur Entwässerung.

4.6.2 Trink- und Brauchwasser

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine Verläufe von Trinkwasserleitungen. Die angrenzenden Bebauungen des Stahlhandels sind trinkwasserseitig erschlossen. Für die Trinkwasserversorgung zur Erschließung des Plangebietes ist eine neue Trinkwasserleitung an dieses heranzuführen.

³ Pflege- und Entwicklungskonzept Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt, Endfassung 30.11.2007, Verfasser: Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt u. a., Naturpark Fläming e. V., Jeber-Bergfrieden

4.6.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grund- und Objektschutz derzeit über vorhandene Brunnen und den im Norden des Plangeltungsbereiches gelegenen ehemaligen Löschwasserteich gesichert.

Seitens der Feuerwehr wird eine Löschwassermenge von 192 cbm gefordert, d. h. 96 cbm/h für zwei Stunden Wasser sind zu Löschzwecken erforderlich bereitzustellen. Ggf. müssen Feuerlöscheinrichtungen hierzu ergänzend hergestellt werden.

4.6.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung muss ebenfalls an das vorliegende Plangebiet herangeführt werden. Die umgebenden Gebäude und baulichen Anlagen sind über die im Bereich der Lukoer Straße verlaufenden Elektroleitungen angebunden.

4.6.5 Erdgasversorgung

Eine Erdgasversorgung für das Plangebiet besteht gegenwärtig nicht.

4.6.6 Telekommunikation

Die Hauptversorgungsleitungen der Telekommunikation befinden sich, oberirdisch geführt, im Bereich der Lukoer Straße. Von dort kann bei Bedarf die Einspeisung aus südlicher Richtung in das Plangebiet erfolgen.

4.6.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet ist das Baugebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes für den zukünftigen Nutzungszweck in ausreichender Weise medientechnisch erschlossen. Um die angestrebten Entwicklungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisieren zu können, werden Neuverlegungen von Versorgungsleitungen hinsichtlich der Elektroenergieversorgung, gegebenenfalls auch der Trinkwasser- bzw. Löschwasserversorgung erforderlich sein, wenn nutzungsabhängig ein höherer Bedarf als im Rahmen der bestehenden Leitungskapazitäten vorhanden ist. Dies ist in der weiteren Planung und beim Vollzug des Bebauungsplanes mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in einer industriell-gewerblich genutzten und verkehrlich sehr gut erschlossenen Lage, nördlich der Lukoer Straße (K 2002), mit relativ direktem Anschluss an die B 187 und fernerhin die Bundesautobahn (BAB) 9. Diese verkehrsstrategische Lagegunst hat bereits seit den 1990er Jahren dazu geführt, dass der Standort als attraktiv für gewerbliche Ansiedlungen erkannt und dementsprechend planungsrechtlich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes begonnen wurde ihn auszugestalten. Somit ist ungeachtet des Sachverhaltes, dass die Stadt Dessau-Roßlau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne standortadäquater Nutzungen anstrebt, es der Stadt ein Anliegen, insbesondere auch ein bereits in unmittelbarer Nachbarschaft am Standort ansässiges, arbeitsplatzschaffendes Gewerbe zu fördern und hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen zur Standortentwicklung Raum zu geben.

Für die Ergänzung gewerblich-industrieller Nutzungen am bereits vorerschlossenen Standort, soll die Baurechtschaffung erfolgen, um einerseits kurzfristigen Investitionsentscheidungen eine entsprechende bauplanungsrechtliche Basis bereitstellen zu können, andererseits einen weiteren Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung gewerblicher Arbeitsplätze und damit die Wirtschaftskraft des Standortes Dessau-Roßlau im Allgemeinen auf ihrer Gemarkung setzen zu können.

Die momentan beabsichtigte Nutzung, im Ergebnis der Kooperation mit dem Flächeneigentümer, wurde hinsichtlich des geplanten gewerblichen Spektrums und den damit verbundenen Auswirkungen durch die Stadt Dessau-Roßlau vorab geprüft, sodass eine baugebietsbezogene Ordnung mit Blick auf die Rahmenseetzungen zur Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet und hinsichtlich des Immissionsverhaltens, der Überbaubarkeit bzw. der Eingrünung des Plangebietes klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festgesetzt werden können. Der gewählte Festsetzungsumfang soll ein hohes Maß an Flexibilität im Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden gewährleisten und so ein flexibel nutzbares Angebot in diesem Teilbereich der Stadt Dessau-Roßlau darstellen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll verbindliches öffentliches Baurecht geschaffen und vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen sind städtebauliche Konflikte in Bezug auf die angrenzenden Bereiche zu bewältigen.

In diesem Sinne wird mit der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes ein wichtiger Schritt hinsichtlich der Stabilisierung gewerblicher Strukturen im ländlichen Raum des nördlichen Stadtgebietes von Dessau-Roßlau erfolgen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit den grünordnerischen Planungsinhalten soll die Eingrünung des Industriegebietes im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen gewährleistet werden. Hauptsächlich geht es dabei um die Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände an den Außengrenzen des Garnisonsgeländes, wodurch der Standort eine gewisse Abschirmung gegenüber den benachbarten naturräumlichen Situationen erfährt. Außerdem werden heute unbestockte Randbereiche neu bepflanzt. Die Bepflanzungen sollen anteilig als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches im Sinne von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgestaltet werden. Die Zielstellung besteht darin, den naturschutzrechtlichen Kompensationsumfang soweit als möglich im Plangebiet zu bewältigen.

5.3 Verkehrskonzept

Der Standort des hiesigen Bebauungsplanes ist funktionstüchtig über die Lukoer Straße in ausreichendem Maße zu erschließen. Darüber hinaus sind innerbetriebliche Querschließungen zu den Nutzungen auf den Flurstücken 8/2, Flur 14 Gemarkung Roßlau sowie 102/13, Flur 16, Gemarkung Roßlau möglich. Aufgrund des kraftfahrzeugbetonten Verkehrsaufkommens im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Industriegebietes, wird die Anlage von Fuß- und Radwegen zur Plangebietserschließung nicht erforderlich. Letzteres ist auch im Hinblick auf die Erforderlichkeit, den Standort mit dem ÖPNV erreichen zu können, aus gegenwärtiger Sicht nicht notwendig.

5.4 Planungsalternativen

Alternative Standorte für eine kontinuierliche Unternehmensentwicklung der Sülze Holding GmbH & Co. KG sind im Umfeld des gegenwärtigen Betriebsstandortes mit vergleichbar flexibel wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen nicht vorhanden. Insbesondere ist bei dieser Feststellung zu berücksichtigen, dass innerbetriebliche Logistikabläufe in optimaler Form ausgestaltet werden können, ohne die Inanspruchnahme von Grundstücken Dritter. Damit ist vor dem Hintergrund der beabsichtigten industriell-gewerblich betrieblichen Ausrichtung und

dem Interesse der Stadt Dessau-Roßlau an einer prosperierenden gewerblichen Entwicklung in diesem Teil ihres Stadtgebietes, keine weitere vergleichbar attraktive Fläche kurzfristig als tragfähig aktivierbar angesehen worden.

Die Bebauungsplanung für den Standort ist Ausdruck des verantwortlichen Handelns der Stadt Dessau-Roßlau, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange, hier insbesondere mit Blick auf die Nachbarschaften zur nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbebauung im Bereich des bestehenden Firmengeländes auf dem Flurstück 102/13, Flur 16, Gemarkung Roßlau, in diesem Zusammenhang festzuschreiben.

Darüber hinaus spielt die Kooperation mit dem Flächeneigentümer und damit die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen in einem zeitlich und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen eine Rolle.

Zudem sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließung bereits am vorliegenden Standort gegeben. Damit wird der Standort den Ansprüchen betriebswirtschaftlicher Produktionsabläufe durch eine angemessene Erreichbarkeit gerecht.

In Bezug auf gewerbliche Liefer- und Abholprozesse, d. h. Zu- und Abfahrtsverkehre wurde der vorliegende Standort auch nicht zuletzt durch die Lage an der Kreisstraße 2002 und der bereits gegebenen leistungsfähigen Erschließung als kostengünstig und in der Erreichbarkeit für betriebliche Verkehr als konfliktarm bewertet.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellung und dem Bedarf als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 9 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 9 Abs. 3 BauNVO, letztere werden jedoch nicht Bestandteil der hiesigen Planung.

In den im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebieten werden keine Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Dessau-Roßlau gesehen. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Dessau-Roßlaus werden im Gewerbe- und Solarpark "Lukoer Straße" Einzelhandelsbetriebe nur als ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, als zulässig festgesetzt. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie in ihren Sortimenten in räumlicher und fachlicher Verbindung zu den betrieblichen Tätigkeiten im Bebauungsplangebiet stehen. Die dem Verkauf dienende Fläche muss zudem der Flächengröße des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet sein. Eine Flächengröße zur genaueren Bestimmung des Maßstabs der Verhältnismäßigkeit kann aus rechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden. Im Industriegebiet besteht lediglich die Möglichkeit, nach der Art der Betriebe zu gliedern, nicht jedoch wie bspw. in einem Sondergebiet maximale Verkaufsflächengrößen festzusetzen. Deutlich untergeordnete Flächengrößen können bspw. vorliegen bei Shops innerhalb einer Tankstelle, bei Werkstätten, die auch Zubehör verkaufen oder bei der Selbstvermarktung von am Standort produzierten Waren.

Des Weiteren sind im vorliegenden Plangebiet im Bereich des Industriegebietes GI Freiflächenphotovoltaikanlagen und Windenergieanlagen nicht zulässig, im eingeschränkten Industriegebiet Gle Windenergieanlagen nicht zulässig. Windenergieanlagen würden in den Landschaftsraum des angrenzenden "Naturparks Fläming/Sachsen-Anhalt" hineinwirken und dabei ggf. dessen touristische Wertigkeit beeinträchtigen (Vorranggebiet für Natur und Landschaft). Aus Sicht des Planungsträgers gibt es auch kein zwingendes Erfordernis die Errichtung von Windenergieanlagen mit dem Nutzungszweck der Baugebiete kombinieren zu müssen. Insofern orientiert der Bebauungsplan in dieser Hinsicht auf vorsorgende Konfliktvermeidung und setzt die Windenergieanlagen in seinem Plangeltungsbereich als nicht zulässig fest. Hintergrund dieser Festlegung ist neben den vorstehend genannten Planungsüberlegungen die Absicht der Stadt Dessau-Roßlau, Flächen für die Ansiedlung von arbeitsplatzschaffenden, gewerblich-industriellen Nutzungen vorzuhalten, die auf die gute Lagegunst und Erschließung angewiesen sind. Das soll die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nicht unterbinden, weswegen Freiflächenphotovoltaikanlagen auf einer Teilfläche in entsprechender Größenordnung auch errichtet werden dürfen (s. u.). Damit ist ein Ziel vorliegenden Bebauungsplanes eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien, im Zusammenhang mit Neubauvorhaben im Rahmen der Plangebietsentwicklung.

Die räumlichen Verhältnisse aus der Struktur des Plangebietes heraus, bieten hierzu gute Voraussetzungen, so dass die Stadt Dessau-Roßlau mit Blick auf die Klimaschutzziele auf Landes- und Bundesebene auch im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes sehr bewusst einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens einer klimagerechten Stadtentwicklung unter Bezug auf die Klimaschutzklausel des BauGB im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" als umsetzbare Option vorgibt.

Die diesbezüglichen Festsetzungen entsprechen der gewachsenen Bedeutung der Entwicklung und Vorbereitung von Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels innerhalb der Bauleitplanung, hier konkret in Bezug auf die Ausgestaltung der Klimaschutzziele der Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Freiflächenphotovoltaikanlagen. Damit stellt sich dieser Festsetzungskontext explizit als klares Bekenntnis zur Energiewende dar und wird in Verbindung mit den weiteren Maßnahmen (Höhenbeschränkung von Bauwerken, Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet, Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung etc.) im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO₂-Ausstoßes im Bebauungsplankontext festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vollständig ausgeschlossen, um mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld auszuräumen. Das Gleiche gilt sinngemäß auch für die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Beschränkung dient dazu, das produzierende, distribuierende und verarbeitende Gewerbe am Standort zu stärken. Dadurch wird sichergestellt, dass das Industriegebiet auch langfristig für gewerblich-industrielle Nutzungen, Betrieben mit entsprechendem Arbeitskräftepotenzial vorbehalten bleibt und vorrangig der Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze dient.

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden unter Wahrung der Zweckbestimmung eines Industriestandortes Teilflächen im Plangeltungsbereich mit der Zulässigkeit der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und dazugehöriger Nebenanlagen, als eingeschränktes Industriegebiet Gle, festgesetzt. Dabei kann es sich sowohl um Freiflächenphotovoltaikanlagen im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als auch um zugeordnete Freiflächenphotovoltaikanlagen für den Nutzungszweck des Industriegebietes GI im Sinne von § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handeln. Freiflächenphotovoltaikanlagen sind eine Form der Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie. Hierfür können anteilig die militärischen Konversionsflächen im nordöstlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes genutzt werden, zur Stromproduktion für den Eigenbedarf des ansässigen

und zu erweitern beabsichtigten Stahlhandelsunternehmens ebenso wie zur Abgabe in das öffentliche Netz.

Die Abgrenzung des Gle kommt somit einerseits in Bezug zur Art der baulichen Nutzung abweichend gegenüber dem GI daher, ist andererseits aber auch im vorliegenden Umfang erforderlich, um den Anforderungen an den städtebaulichen Immissionsschutz gerecht werden zu können (vgl. Kap. 6.5). Letzteres ist insofern beachtlich, da in diesem Teil des Bebauungsplangebietes industriell-gewerbliche Nutzungen ggf. mit Mehraufwendungen für die Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente zu rechnen haben. Für das Baugebiet Gle bedarf es aus gegenwärtiger Sicht keiner zusätzlichen, über den Bebauungsplan festzusetzenden Regelungen zu dessen Erschließung. Für den Bedarfsfall kann auf privatrechtliche Regelungen abgestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird in den Industriegebieten differenziert mit 0,65 und 0,8 festgesetzt und als zulässiges Höchstmaß definiert. Die Festsetzung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO als Höchstmaß erfolgt mit Blick auf bodenschützende Belange (Eingriffsminimierung im Sinne der Inanspruchnahme entsprechend der anstehenden Bodenverhältnisse) unter Bezugnahme auf die gewollte Nutzungsstruktur in den jeweiligen Industriegebieten. Für eine Freiflächenphotovoltaiknutzung im eingeschränkten Industriegebiet Gle gelten die zusätzlich erfolgten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich des Mindestabstandes der Module über Gelände und der tatsächlichen Inanspruchnahme des Grund und Bodens im Hinblick auf den Versiegelungsgrad bei der Inanspruchnahme von Grundstücksflächen durch diese Art baulicher Anlagen. Die für die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit in den Industriegebieten zur Verfügung gestellten Grundflächenzahlen werden in ihrem Umfang durch den Plangeber als erforderlich angesehen. Das festgesetzte Maß erlaubt neben den betrieblich genutzten Gebäuden und baulichen Anlagen die Anlage der notwendigen inneren Erschließungsflächen/-anlagen.

In den Industriegebieten ist entsprechend der Bebauungsplankonzeption des mit der Stadt kooperierenden Flächeneigentümers, im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung, überwiegend eine Bebauung mit Gewerbehallen und sonstigen, für die Betriebsabläufe erforderlichen Gebäuden sowie Freilagerbereichen anzunehmen. Da Gewerbehallen in der Regel mit einer überhöhten Geschosshöhe eingeschossig, daran angegliedert oder freistehend Büro- oder Werkstattgebäude gern zwei- oder mehrgeschossig errichtet werden, aber auch andere bauliche Anlagen, welche sich nicht im Hinblick auf ihre Geschossigkeit einordnen lassen, regelmäßig in Industriegebieten anzutreffen sind (z. B. Silos, Hochregallager), verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau auf die Festsetzung von Vollgeschossen.

Somit setzt die Stadt die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei jeweils der höchste Punkt baulicher Anlagen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Im Plangebiet werden relative Höhen mit 17,00 m festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bilden Anlagen auf den Baukörpern sowie Schornsteine, welche die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,00 m überschreiten dürfen. Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der Industriegebiete ermöglichen.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird in den Industriegebieten nicht festgesetzt. Die Bauweise ist bei industriell-gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig von den Produktions- und Betriebsbedingungen. Mit dieser Form planerischer Zurückhaltung sollen für die Grundstücksnutzer keine unbeabsichtigten Härten entstehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form eines großen, zusammenhängenden Baufensters definiert. Das Baufenster gibt nur be-

dingt eine innere Gliederung der Baugebiete vor, um den Standort für unterschiedliche Betriebsstrukturen flexibel offenzuhalten. D. h., der großzügige Verlauf als zusammenhängendes Baufeld bedeutet ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der angestrebten industriell-gewerblichen Nutzung.

Die textlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen beziehen sich auf den Sonderfall der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Die Regelungen orientieren auf eine unter Artenschutz Gesichtspunkten verträgliche Ausgestaltung derartiger Anlagen bei entsprechender Flächeninanspruchnahme.

6.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Die textliche Festsetzung zu Nebenanlagen und Stellplätzen stellt klar, dass Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen bebaubaren Flächen der festgesetzten Industriegebiete nicht zulässig sind. Die Regelung nimmt Bezug auf die das Plangebiet umgebende landschaftsräumliche Situation, bei der Gehölzbestände teilweise mit ihren Kronentraufen in den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hineinragen. Hiervon abgesehen besteht aufgrund der hohen Nutzungsflexibilität innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit den genannten baulichen Anlagen keine Notwendigkeit.

Hinweis:

Es befinden sich im Plangebiet Grenzeinrichtungen, welche zu sichern bzw. wiederherzustellen sind. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Im Fall der Gefährdung von Grenzmarken muss rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Sicherung durchgeführt werden. Dies ist in die Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen.

Für die Im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete gelten nachfolgende Ausführungen:

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit der DESWA GmbH durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hier sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und ein Lageplan beizufügen. Die Erlaubnisbedürftigkeit trifft auch für die Versickerung von Niederschlagswasser zu. Von einer Erlaubnisfreiheit kann aufgrund der ausschließlich gewerblichen Nutzung nicht ausgegangen werden.
- Photovoltaik- und Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z. B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen etc.) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

6.4 Grünordnung

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen werden als private Grünflächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt. Vorrangig geht es um den Erhalt der im südlichen und nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches vorhandenen Gehölzbestände, die den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum vermitteln bzw. als Eingrünung gegenüber der im Süden anliegenden Kreisstraße K 2002 wirken. Außerdem erfolgen Festsetzungen mit Umgrenzungssignaturen als Entwicklungsflächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, in deren Rahmen auch die sich aus den Eingriffstatbeständen ergebenden Ausgleichserfordernisse bis zu einem gewissen Umfang abgegolten werden können und mit denen die räumliche Gliederung des Industriegebietes im Übergang zu den umgebenden naturräumlichen Strukturen gesichert werden kann.

Vorhandene Bäume sollen weitestgehend erhalten werden. Insbesondere der entlang der Lukoer Straße verlaufende Streifen aus mehreren (Alt-) Baumreihen und der Gehölzbestand an der nördlichen Gebietsgrenze bieten den Grundstock für eine leistungsfähige Eingrünung und schirmen das Gelände in Bezug auf die Landschaftsbild- bzw. Raumwirkung und den Übergang zur Umgebung ab. Daran anknüpfend sollen auch die weiteren Baugebietsgrenzen im Osten gestaltet werden.

Im Plangebiet stehen Freiflächen zur Begrünung zur Verfügung. Hier werden u. a. Maßnahmen zur extensiven Bewirtschaftung bzw. Pflege der Standflächen der Photovoltaikanlagen sowie zur Gehölzpflanzung festgesetzt. Für die Begrünung und Pflege von Freiflächenphotovoltaikbereichen werden Festsetzungen getroffen, die auch den Bedürfnissen der örtlichen Tierwelt entgegenkommen. Die festgesetzten Grünflächen werden auch für Artenschutzmaßnahmen genutzt, dort sollen Ersatzhabitate im benötigten Umfang (nach Maßgabe der entsprechenden Gutachten) errichtet werden. Randbereiche an den Gebäuden und weniger intensiv angelegte Nutzungen mit ihren Flächenanteilen sollen wasserdurchlässig befestigt und/oder extensiv begrünt werden.

6.5 Verkehrserschließung

6.5.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K 2002 erschlossen. Ausbaubreite und Belastbarkeit entsprechen dem derzeitigen bzw. zukünftigen Verkehrsaufkommen. Die Zu- und Abfahrtsverkehre für die Vorhaben im Plangebiet können über diese Straße abgewickelt werden. Ausbauerfordernisse ergeben sich hierdurch nicht.

Der straßenbegleitende Grünstreifen verläuft parallel zum Straßenflurstück in etwa dessen doppelter Breite und besitzt eine lockere Baumbepflanzung, welche als Allee im naturschutzfachlichen Sinne anzusprechen ist.⁴ An einer Stelle wird dieser Grünzug durch die erforderliche Grundstückszufahrt in das Industriegebiet gequert. Für die Ein- und Ausfahrt ist die Überfahrgenehmigung beim Straßenbaulastträger einzuholen. Ebenfalls muss für die ggf. von der Zufahrt betroffenen Bäume nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung Ersatz geschaffen werden.⁵

Zur Wahrung von Übersichtlichkeit und der Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Kreisstraße K 2002 erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Festsetzung von zwei Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Mit dieser Festsetzung wird des Weiteren darauf abgestellt, dass die derzeit vorhandene Zufahrt (westlich des Plangeltungsbereiches) ausreichend ist

⁴ gesetzlich geschützte Allee gemäß § 21 NatSchG LSA zu § 29 Abs. 3 BNatSchG

⁵ Im vorliegenden Fall ist ein begründeter Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde Dessau-Roßlau zu stellen.

bzw. geometrisch so erweitert werden kann, dass der hierfür zur Verfügung stehende, unmittelbar an die Kreisstraße angrenzende Teil des Industriegebietes hinreichend erschlossen werden kann, zum anderen, um den an die Lukoer Straße angrenzenden wertvollen Baumbestand vor weiteren Durchwegungen für KFZ-Verkehre zu schützen. Damit kommt dieser Festsetzung, neben der Verminderung von Gefahrenquellen für den fließenden Verkehr, auch eine gewisse naturschutzfachliche Positivwirkung zu (s. o.). Eine weitere, heute bereits vorhandene Zufahrtssituation wird auch zukünftig als (Bedarfs-)zufahrt genutzt werden können.

Die Kreisstraße erschließt die weiter nördlich angrenzenden Waldgebiete des Naturparks Fläming/Sachsen-Anhalt. Daher besitzt diese Verkehrsverbindung durchaus neben der Zubringerfunktion zu den an ihr gelegenen Gemeinden, auch eine gewisse touristische Bedeutung. Fuß- und Radwege sind gegenwärtig auf Grund der geringen Verkehrsdichte nicht Bestandteil einer Konzeption zur Führung eines selbständigen Fuß- und Radweges entlang der Kreisstraße.

Stellplätze oder Garagen sind im vorliegenden Bebauungsplan mit Flächenbezug nicht vorgesehen. Das temporäre Abstellen von gewerblichen Fahrzeugen bzw. die Herrichtung von PKW-Abstellplätzen für das Betriebspersonal soll ausschließlich auf den Betriebsgrundstücken, innerhalb der großzügig festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden. Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen und Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen sein. Für die innere Erschließung ist die Festsetzung von Wegen nicht erforderlich. Alle weiteren Fahrwege/-flächen zur inneren Erschließung des Plangebietes sind entsprechend des Bedarfs auszuführen.

Hinweis:

Vor Beginn von Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum ist der § 45 Abs. 6 der StVO einzuhalten. D. h., vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer/ Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans von der zuständigen Behörde Anordnungen nach Absatz 1 bis 3 darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

6.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

So werden Schallemissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbereich auf angrenzende bzw. in der näheren Umgebung befindliche schutzbedürftige Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Die Stadt Dessau-Roßlau hat zur umfassenden Bewertung des städtebaulichen Immissionsschutzes eine Schalltechnische Untersuchung⁶ beauftragt.

Die vorgenannten schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in Form von Wohnbebauung entlang der Straße "Am Heidepark" sowie auf dem Nachbargrundstück westlich des Bebauungsplanes gelegen, in Form eines Wohnheimes. Die Wohnbebauung im Bereich der Straße "Am Heidepark" erhält den Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete, das Wohnheim den von Gewerbegebieten. Die Rechenergebnisse des Gutachtens zeigen für den Wohnstandort

⁶ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße 52" der Stadt Dessau-Roßlau, Nr. 23172, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen vom 22.01.2024

"Am Heidepark" eine Gesamtimmissionsbelastung (Vorbelastung Stahlhandel zuzüglich Zusatzbelastung aus dem hiesigen Plangebiet) von bis zu 44 dB (A) am Tage bzw. 34 dB (A) in der Nachtzeit, womit es zur Unterschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005⁷, Beiblatt 1, Teil 1 um 11 dB (A) tags bzw. 6 dB (A) nachts kommt.

Für das westlich angrenzende Wohnheim wird der für Gewerbegebiete am Tage maßgebliche Orientierungswert in Summe, unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung, um rd. 3 dB (A) unterschritten. In der Nachtzeit ergibt sich ein Gesamtbeurteilungspegel von rd. 53 dB (A). Damit wird der maßgebliche Orientierungswert für Gewerbegebiete von 50 dB (A) (nachts) um rd. 3 dB (A) überschritten. Die Überschreitung resultiert im Wesentlichen aus der Geräuschvorbelastung des bestehenden Stahlhandels, die Zusatzbelastung aus dem hiesigen Plangebiet trägt nach Einschätzung des Gutachters nicht relevant zum Gesamtpegel bei. Die Zusatzbelastung des vorliegenden GI-Gebietes unterschreitet den für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswert um rd. 6 dB (A).

Im Ergebnis dessen ist es möglich, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum vorsorgenden Immissionsschutz zu treffen. Resultierend kommt das Schalltechnische Gutachten unter Beachtung der tatsächlichen bzw. plangegebenen Vorbelastungen zu einer Gliederung der industriell- gewerblichen Nutzungen im Sinne einer Lärmkontingentierung unter Anwendung der DIN 45691⁸. Der Bebauungsplan gibt somit über textliche Festsetzungen für das Industriegebiet bzw. das eingeschränkte Industriegebiet im Plangebiet Emissionskontingente (L_{EK}) für die Tag- und Nachtzeiten vor, die nicht überschritten werden dürfen. Die vorgegebenen Emissionskontingente sind in Abhängigkeit von den vorhandenen angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu verstehen. Die Prüfung der für die industriell-gewerblichen Anlagen festgesetzten Emissionskontingente erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes, d. h. im Genehmigungsverfahren nach dem Bauordnungs- bzw. Immissionsschutzrecht.

Im Genehmigungsverfahren einer Anlage muss der Nachweis erbracht werden, dass die Emissionskontingente sicher eingehalten werden. Hierbei werden zuerst aus dem Emissionskontingent mittels einer Schallausbreitungsrechnung (geometrische Ausbreitungsdämpfung) nach DIN 45691 Gl. (3) die zulässigen Immissionskontingente (L_{IK} in dB (A)) ermittelt. Dann werden die Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum (Berücksichtigung Abstand, Dämpfung, Abschirmung und Reflektionen) an den maßgeblichen Immissionsorten nach der TA-Lärm ermittelt. Die Beurteilungspegel (L_R in dB (A)) werden dann mit den Immissionskontingenten (Tag/Nacht) verglichen. Läge eine Überschreitung vor, wäre das Vorhaben/die Anlage u. U. unzulässig. Es ist zu erwähnen, dass die DIN 18005 Beiblatt 1, Teil 1, die schalltechnischen Orientierungswerte bei Gewerbegebieten mit 65 dB (A)/m² und darüber definiert.

Aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens erfolgt im Bebauungsplangebiet auf Basis des § 1 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung der Emissionskontingente sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit. Die festgesetzten Emissionskontingente stellen Obergrenzen dar, die im Hinblick auf die Rahmenbedingungen der jeweiligen Vorhabenansiedlungen nicht überschritten werden dürfen.

Da sich ausschließlich westlich des Bebauungsplangebietes näher gelegene schutzbedürftige Nutzungen befinden, kann im Hinblick auf die Schallabstrahlung in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung ein Richtungssektor für die Erhöhung der Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent als zulässig festgesetzt werden. Dieser Richtungssektor wird, wie in der Schalltechnischen Stellungnahme aufgezeigt, in den Bebauungsplan in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung aufgenommen. Damit wird dem Grundsatz nach auch der höchststrichterlichen Rechtsprechung⁹ entsprochen.

⁷ Schallschutz im Städtebau – einsehbar im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Stadt Dessau-Roßlau

⁸ Geräuschkontingentierung – einsehbar im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Stadt Dessau-Roßlau

⁹ (BVerwG Urt. v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16)

Vorbehaltlich einer schalltechnischen Nachweisführung mit entsprechendem Anlagenbezug für zukünftige gewerblich-industrielle Nutzungen geht die Stadt Dessau-Roßlau davon aus, dass aufgrund der Lage des Industriegebietes ein 3-schichtiger Betriebsablauf im gesamten Plangebiet möglich sein wird. D. h., dass hier bei Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte mit anlagenbezogenem Nachweis gemäß TA Lärm es zu keiner Verschlechterung der Wohnsituation im angrenzenden Stadtteil Roßlau durch gewerbliche Nutzungen, wie vorliegend als zulässig festgesetzt, kommen wird.

Der gewerbegebietstypische schalltechnische Orientierungswert entspricht der DIN 18005, Beiblatt 1, Teil 1, welcher für das eingeschränkte Industriegebiet mit der hier beabsichtigt zu errichtenden Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt wird, wird im vorliegenden Fall als ausreichend für eine perspektivische industriell-gewerbliche Nachnutzung des Standortes durch die Stadt Dessau-Roßlau angesehen.

Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

Hinweis zur Beeinträchtigung durch Blendwirkung:

Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 3 Abs. 2 BImSchG) dar. Immissionsorte, die sich weiter als 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, sind erfahrungsgemäß nur kurzzeitigen Blendwirkungen ausgesetzt. Da sich die nächste schutzbedürftige Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 1.000 m zum Vorhabengebiet befindet, ist eine Beeinträchtigung durch Blendwirkung nicht zu besorgen. Darüber hinaus ergeht nachfolgende Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde (redaktionell bearbeitet):

Weiterhin befindet sich westlich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlagen ein Wohnheim für die Angestellten der Sülzle Stahlpartner GmbH. Auch dieses Wohnen mit seinen schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen ist als maßgeblicher Immissionsort zu berücksichtigen. Da sich dieses Objekt aber in mehr als 100 m Abstand zur Freiflächenphotovoltaikanlage befindet, ist es in Bezug auf die Blendwirkung nicht mehr als kritischer Immissionsort anzusprechen und eine gesonderte gutachterliche Betrachtung dieses Immissionsortes zur Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen nicht erforderlich. Darüber hinaus wird das Wohnheim durch natürliche (Bewuchs), geplante (Bebauung) und temporäre (abgestellte LKW) Abschirmungen vor einer ungehinderten Blendwirkung der Solarpaneele geschützt.

6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lt. Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Dessau-Roßlau keine, in einem Bebauungsplan kennzeichnungspflichtige Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenverdachtsflächenkatasters im Umweltamt der Stadt Dessau-Roßlau verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" ist eine Teilfläche der ehemaligen WGT-Liegenschaft Garnison Roßlau (WGT Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte). Diese Liegenschaft ist im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (AL VF) der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 21/2002, S. 214) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946) unter der Registriernummer 15 0001 000 6 15551 enthalten. Nach Abzug der Streitkräfte erfolgte 1992 eine flächenhafte Ermittlung und eine beweissichernde Dokumentation der Altlastenverdachtsflächen auf der ehemaligen Liegenschaft der

Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte am Standort Garnison Roßlau. Die ermittelten Daten wurden durch den Hauptauftragnehmer IABG mbH, vertreten durch den Unterauftragnehmer CUI mbH Halle /Saale, in einem Bericht zur Liegenschaft Garnison Roßlau unter der Registriernummer 5 HALL 046 A mit Datum vom 10.08.1992 als Grundlage für spätere Gefährdungsabschätzungen zusammengefasst.

Kontaminationsschwerpunkt war innerhalb des Geltungsbereiches eine im Jahre 1978 errichtete Tankstelle (ALVF 170). Diese war mit 4 Tanks, je 2 Tanks für Benzin und Diesel, ausgestattet. Flächen mit organoleptischen Auffälligkeiten, wie Kfz-Rampen, Werkstatthallen, Garagenkomplexe, etc. (AL VF 171-177) sind als Kontaminationsverdachtsflächen Bestandteil des Berichtes.

1996 erfolgte der Rückbau der Tankstellen auf dem Garnionsgelände. Darunter war auch o. g. Tankstelle. Unterhalb eines Dieseltanks wurde in der ungesättigten Bodenzone ein erhöhter MKW-Gehalt festgestellt. Aus den bis dahin durchgeführten Untersuchungen war eine latente Gefahr für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ableitbar.

Die Oberböden innerhalb des Kasernengeländes zeichnen sich in der Regel durch höhere Humusgehalte aus, so dass hier verstärkt biologische Transformationsreaktionen ablaufen, die das gute Abbauvermögen von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Boden unterstützen. Da es sich um eine eng begrenzte Schadstoffkontamination handelte, wurden die natürlichen Schadstoffminderungsprozesse für den Abbau der MKW-Verbindungen genutzt. Der betroffene Bereich wurde 1998 nochmals beprobt. In Auswertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse vom 21.09.1998 ergab sich durch die zwischenzeitlich abgelaufenen natürlichen Abbauprozesse kein weiterer Handlungsbedarf für die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Für die anderen im Bericht zur Liegenschaft Garnison Roßlau dokumentierten Standorte, hier ALFV 171 -177, hat sich der Altlastverdacht nicht bestätigt. Weitergehende Maßnahmen der Gefahrenforschung waren somit nicht erforderlich. Diese Aussagen werden durch den im Amt für Umwelt- und Naturschutz mit Datum vom 01.10.2009 vorliegenden geotechnische Kurzbefund zum vorgesehenen Bauvorhaben "Biogasanlage Lukoer Straße"¹⁰ bestätigt.

6.7.2 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale nach Landesrecht. Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zur einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02)

¹⁰ im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 "Biogasanlage Lukoer Straße" erstellt, einsehbar bei der unteren Bodenschutzbehörde

7. STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung/Brauchwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über eine zuzuführende Leitung aus dem Bereich der Lukoer Straße. Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse werden nach Antrag der Eigentümer an die DVV auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung hergestellt. Der Hausanschluss vom vorhandenen Anschlusspunkt bis zur Übergabestelle an der Grundstücksgrenze ist auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen.

Brauchwasserbrunnen dürfen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gebohrt werden. Das Plangebiet liegt im Abstrom der Kontaminationsverdachtsfläche KF 212, wo Kerosinschäden zu verzeichnen waren. Es liegt gleichzeitig an der ehemaligen Kerosinleitung, welche die KF 156 Gleisbereich/ Betankungsstellen mit der KF 212 verbindet. In diesem Bereich sind noch weitere Erkundungen notwendig.

7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung kann über Löschwasserbrunnen, -zisternen und/oder Löschwasserenteiche zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes gesichert werden. Die Lage der brandschutztechnischen Vorhaltungen sowie die Feuerwehrzufahrten für den Bereich der Industriegebiete sind mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen. Dies gilt auch für den Bedarfsfall der Inanspruchnahme von Wasser zu Löschzwecken aus dem Bereich des ehemaligen Löschteichs, im Bebauungsplan als Retentionsfläche zur Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung festgesetzt. Für eine ausreichende Löschwasserbereitstellung wird durch die Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau eine bereitzustellende Löschwassermenge für das Gle im Fall der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage von 48 m³/h, ansonsten von 192 m³ (96 m³/h für 2 h) im GI/Gle gefordert. Eine Löschwasserversorgung über die vorhandene Trinkwasserleitung ist nicht möglich; ggf. muss die Anlage einer zusätzlichen Zisterne geprüft werden. Diese kann dann mit unbelastetem Trinkwasser aus der Trinkwasserleitung gespeist werden. Die Zisterne muss den brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen. Der Füllstand muss gut sichtbar und dauerhaft erkennbar sein. Alternativ kann die Löschwasserversorgung über die Neuverlegung einer heranzuführenden Trinkwasserleitung mit der Einordnung entsprechender Hydranten an entsprechender Stelle gesichert werden. Fahrflächen im Betriebsgelände (einschließlich Feuerwehrumfahrungen) müssen für eine Achslast von 10 t dimensioniert sein. Erforderliche Trafostationen sind in der Nähe zukünftiger Feuerwehrzufahrten vorzusehen.

Hinweis zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen:

Fotovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Das bedeutet, dass bei Lichteinwirkung auf die Fotovoltaik-Module (Tageslicht) sofort Spannung anliegt, die je nach Größe der Anlage bis zu 1.000 V Gleichstrom betragen kann. Solange die Lichteinwirkung gegeben ist, wird auch permanent Strom erzeugt. Eine Abschaltung ist nur möglich durch Verdunkelung.

Aufgrund der regelmäßig verwendeten Baumaterialien mit sehr geringer Brandlast ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der Anlagen sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Als Hauptgefährdung für Feuerwehreinsetzkraften ist neben der Entwicklung toxischer Gase und herabfallender Bauteile die Gefahr durch elektrischen Schlag zu nennen. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes ist ein Feuerwehrplan zu erstellen.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Ein Anschluss an das zentrale Entwässerungssystem der Stadt Dessau-Roßlau ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend Abwasserbeseitigungskonzept nicht beabsichtigt. Die Schmutzwasserentsorgung (= Schwarzwasser aus dem Sanitärbereich der Mitarbeiter) wird durch einen Fäkalientank (Drei-Kammer-Grube) vorgesehen, der durch einen Fachentsorgerbetrieb geleert und abgefahren wird. Diese Anlage ist gegenüber der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Hierdurch entsteht für den Fall einer Funktionsstörung keine Geruchsbelästigung, da es sich um ein geschlossenes System handelt, das keinen Umwelteinflüssen (Wetter, biologische Abbauprozesse) ausgesetzt ist. Auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken sind entsprechende Flächen vorzusehen, um die Entsorgungsanlage wie v. g. einordnen zu können.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierzu sind ggf. geeignete Drainage- bzw. Rückhalte- oder Versickerungssysteme zu erstellen. Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sind in größeren Arealen mächtige Geschiebemergelpakete zu erwarten, die zu ungünstigen Versickerungsbedingungen führen und Staunässegefahr bewirken können. Daher sind standortkonkrete Untersuchungen des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138¹¹ ausdrücklich zu empfehlen. Mit den Unterlagen für Bauantragsverfahren ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers (Erstellung eines Entwässerungskonzeptes) zu erbringen. Nicht zur Versickerung geeignete Bodenarten sollten im Bereich von Versickerungsbereichen durch sickerfähiges Material ausgetauscht werden.

Hinweise:

- Das Plangebiet ist nicht zu den grundwasserstandsbezogenen Konfliktbereichen der Stadt Dessau-Roßlau zu zählen.
- Die Herstellung einer Regenwasserkanalisation zur Entwässerung des Baugebietes ist von der Stadt Dessau-Roßlau nicht beabsichtigt. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse nach WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7.3 Grundwasserschutz – wassergefährdende Stoffe

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bestehen gesetzliche Anforderungen bzw. Regelungen nach §§ 62 und 63 WHG in Verbindung mit der Abwasserschutzverordnung (AwSV¹²).

Bestandteil einer Freiflächenphotovoltaikanlage sind Transformatoren, welche wassergefährdende Stoffe als Isolier- und Kühlmedium enthalten. Diese stellen nach § 2 Abs. 9 AwSV in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AwSV Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dar. Grundsätzlich müssen Transformatoren als Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Anforderungen gemäß § 17 AwSV erfüllen, z. B. Auffangwagen zum Rückhalt von austretenden Schmierstoffen vorhalten. Trockentransformatoren sind ökologische Alternativen zu Öltransformatoren, da diese keine wassergefährdenden Stoffe enthalten.

¹¹ einsehbar im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

¹² Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

7.4 Energieversorgung

7.4.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen im Bereich der Lukoer Straße abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden.

Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen bedingt die Verlegung von Erdkabeln, deren Lage in Abhängigkeit zur Anordnung der Wechselrichter und der Modulreihen steht. Um eine effektive Kabelverlegung in Abhängigkeit von den technischen Erfordernissen zu ermöglichen, ist die Verlegung von Erdkabeln im gesamten Plangeltungsbereich zulässig. Die Photovoltaikmodule werden teils oberirdisch, teils unterirdisch mit Kabeln verbunden, über die der erzeugte Gleichstrom zu Wechselrichtern geführt und dort in Wechselstrom gewandelt wird. Der Wechselstrom wird von den Wechselrichtern über Kabelverbindungen der Übergabestation zugeführt. Von dort erfolgt die Abnahme in das betriebliche Versorgungsnetz des Stahlhandelsunternehmens bzw. die Einspeisung in das Stromnetz der DVV. Hierzu liegt bereits eine Abnahmeoption von bis zu 3,5 MW durch die Stadtwerke Dessau vor. Auch am momentanen Betriebsstandort sind bereits 1,8 MW als Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des bestehenden Betriebsgebäudes installiert.

7.4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes ist entsprechend der industriell-gewerblichen Ausrichtung bei Bedarf an das Gebiet heranzuführen. Hierzu sind die Abstimmungen zwischen Gasversorgungsunternehmen und Vorhabenträger direkt zu führen.

7.4.3 Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH in der Lukoer Straße ist möglich. Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger gebeten. Für die Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH wird eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten benötigt. Wünscht der Bauträger eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH, dann müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauträger stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten).

7.5 Abfallentsorgung

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch §§ 26, 27, 28, 29 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Wertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG), des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen

erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen.

Die nicht vermeidbaren Abfallaufkommen, aus dem Errichten sowie dem Betrieb baulicher Anlagen im Bereich der Industriegebiete, sind ausschließlich über dazu berechnete Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die künftigen Baugrundstücke direkt anfahren. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

7.6 Altlasten/Ablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen bekannt. Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, BGBl. 1998 Nr. 16 S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306), begründen, ist dies bei der Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg (s. a. Kap. 6.7.1).

8. FLÄCHENBILANZ

Die vom Bebauungsplan insgesamt erfassten Flächen betragen 5,87 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße"	5,87 ha	100,00%
Baugebiete - Industriegebiete	4,57 ha	77,85 %
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsfläche	0,19 ha	3,23%
Grünflächen - private Grünflächen	1,11 ha	18,92 %

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

9.3 Kosten

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Dessau-Roßlau ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

Umbauten bzw. Ergänzungen im Bereich von betriebsinternen Fahrstraßen und Wegen sowie Herrichten von Grünflächen und Kompensationsmaßnahmen(-flächen), entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden kostenseitig durch den jeweiligen Bauherrn getragen.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit vorliegender Bebauungsplanung leistet die Stadt Dessau-Roßlau einen grundsätzlichen Beitrag zum Vollzug des von ihr beschlossenen Klimaschutzkonzeptes aus dem Jahr 2009. Der hierin enthaltene Nachhaltigkeitsgedanke im Sinne des ressourcenschonenden Umgangs mit den Umweltschutzgütern erhält Gestalt und Substanz. Damit zeigt sich die vorgelegte Planung der nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik verpflichtet und ist so auch Bestandteil des integrierten städtischen Leitbildes des Oberzentrums Dessau-Roßlau.

10.1 Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und der Errichtung industriegebietstypischer baulicher Anlagen sowie der Option für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage steigt der Versiegelungsgrad und Vegetationsflächen werden reduziert. Betriebsbedingte Emissionen sind im Nahbereich des Industriegebietes zu verzeichnen. Auf den umgebenden Landschaftsraum sind dadurch aber keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, im Plangebiet selbst finden jedoch Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter des Naturhaushaltes statt. Betroffen sind in erster Linie das Schutzgut Boden einschließlich der Funktion für den Wasserhaushalt durch die Zunahme der Versiegelungsfläche und das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, wenn sich Habitatstrukturen und Lebensraumbedingungen verändern. Auf die übrigen Schutzgüter werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

10.2 Wirtschaft

Die Errichtung industriegebietstypischer baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Sicherung des Betriebsstandortes der mit der Stadt Dessau-Roßlau kooperierenden Sülze Holding GmbH & Co. KG hat neben Umweltaspekten, CO₂-Einsparung, Grundwasserschonung Vorteile für die Beschäftigungsverhältnisse im Stadtgebiet Dessau-Roßlau. Darüber hinaus wird die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gestärkt und die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Unternehmens begünstigt.

Zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen aus dem Betrieb und der geplanten Standorterweiterung bleiben in der Stadt Dessau-Roßlau.

10.3 Ortsbild

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild der Konversionsfläche erfolgt mit der Realisierung des Vorhabens eine Verbesserung der örtlich wahrnehmbaren Situation. Die klare Abgrenzung des Vorhabens zum angrenzenden Naturraum gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit, dass angrenzende naturräumliche Situationen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

10.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Standortwahl ist im Ergebnis der Alternativstandortprüfung eine gute Standortwahl mit Blick auf etwaige Belästigungen/Beeinträchtigungen der Roßlauer Bevölkerung gefunden worden. Dieser recht abseits gelegene Nutzungsumfang in industriell-gewerblicher Hinsicht bietet die Gewähr dafür, dass auch in der umgebenden Erholungslandschaft keine nennenswerten Beeinträchtigungen der bisher in ihr ausgeübten Nutzungen zu erwarten sind.

Damit sind wahrnehmbar zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die in der Summe nicht zu erwartenden gleichstellungsrelevanten Auswirkungen.

10.5 Städtischer Haushalt

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist es nicht erforderlich, finanzielle Mittel über den städtischen Haushalt bereitzustellen. Die Kosten werden durch den mit der Stadt bei dieser Planung kooperierenden Flächeneigentümer, die Sülzle Holding GmbH & Co. KG getragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

II. UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Stahlbau- und Handelsbetriebes geschaffen werden. Außerdem soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage zur Stromerzeugung hauptsächlich für den eigenen Bedarf entstehen.

Die ursprünglichen Planungsabsichten auf dem Gelände eine Biogasanlage zu errichten wurden nicht realisiert, seinerzeit ebenfalls vorgesehen war die Kombination mit einem Solarfeld. Der für das Projekt aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 soll im Ergebnis des hiesigen Planverfahrens aufgehoben werden.

Die für die Betriebserweiterung und das Solarfeld benötigten Flächen werden im Projektgebiet als Industriegebiete (GI und Gle) dargestellt und mit den entsprechenden Festsetzungen belegt. Ebenso enthält der Bebauungsplan private Grünflächen für Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie für die Entwicklung neuer Biotope.

Der folgende Umweltbericht stützt sich auf die Fachaussagen und Prüfergebnisse der Gutachten, die der planbegleitenden Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung als wesentliche Informationsquellen zur Beurteilung der wahrscheinlichen Umweltfolgen dienen. UVP-pflichtige Vorhaben werden mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

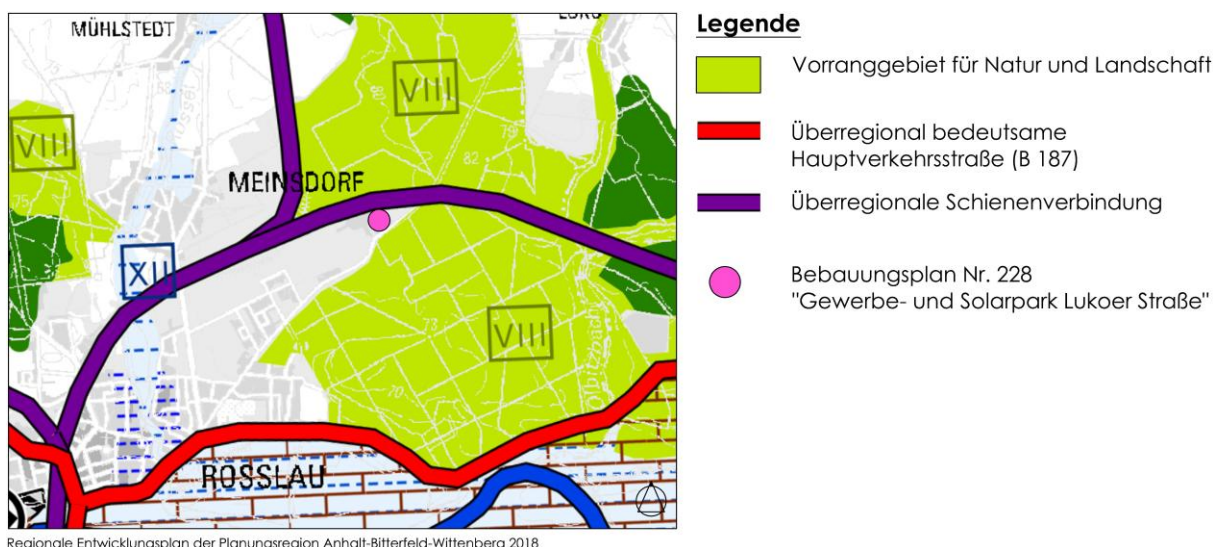
Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BBodSchV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- EEG 2023: Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz) vom 21.07. 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- TrinkwV: Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) vom 20.06.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159, 2)
- TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) sowie Korrektur redaktioneller Fehler beim Vollzug s. Schreiben des BM für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 07.07.2017 B5)
- TA Luft: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) vom 18.08.2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002 S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

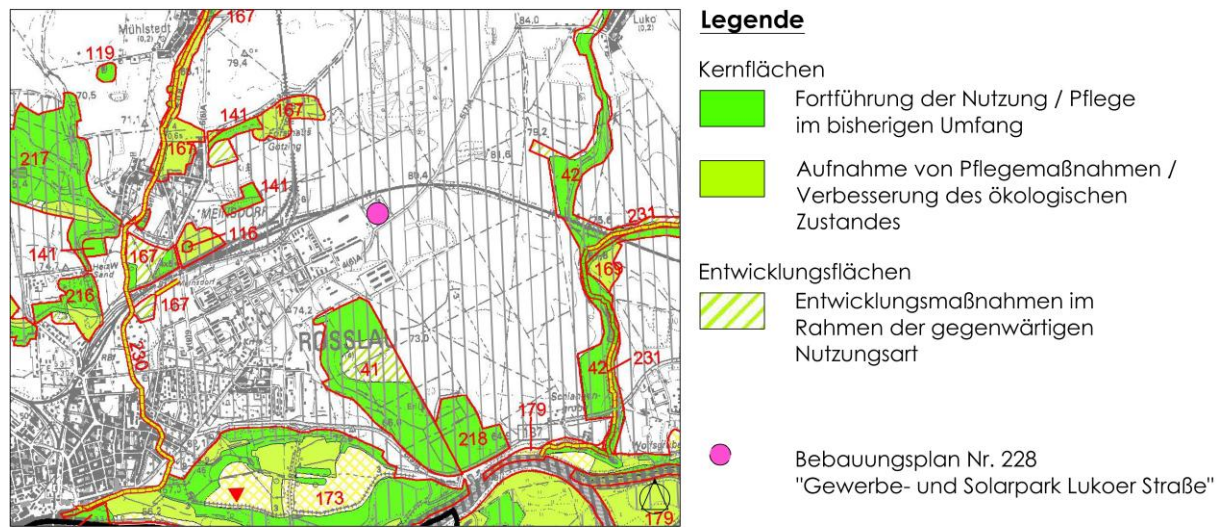
Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) benennt die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum mit den entsprechenden Funktionen. Der Flächennutzungsplan stellt als angestrebte Nachnutzung der Garnison für den Vorhabenbereich gewerbliche Bauflächen dar. Die Wälder im Umfeld des Plangeltungsbereiches sind im REP A-B-W als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft ausgewiesen.

Abb. 2 Regionaler Entwicklungsplan (A-B-W 2018)



Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im ehemaligen Landkreis Anhalt-Zerbst - ÖVS Stand 2001 - verzeichnet für den Vorhabenbereich und seine Umgebung keine Biotopverbundflächen.

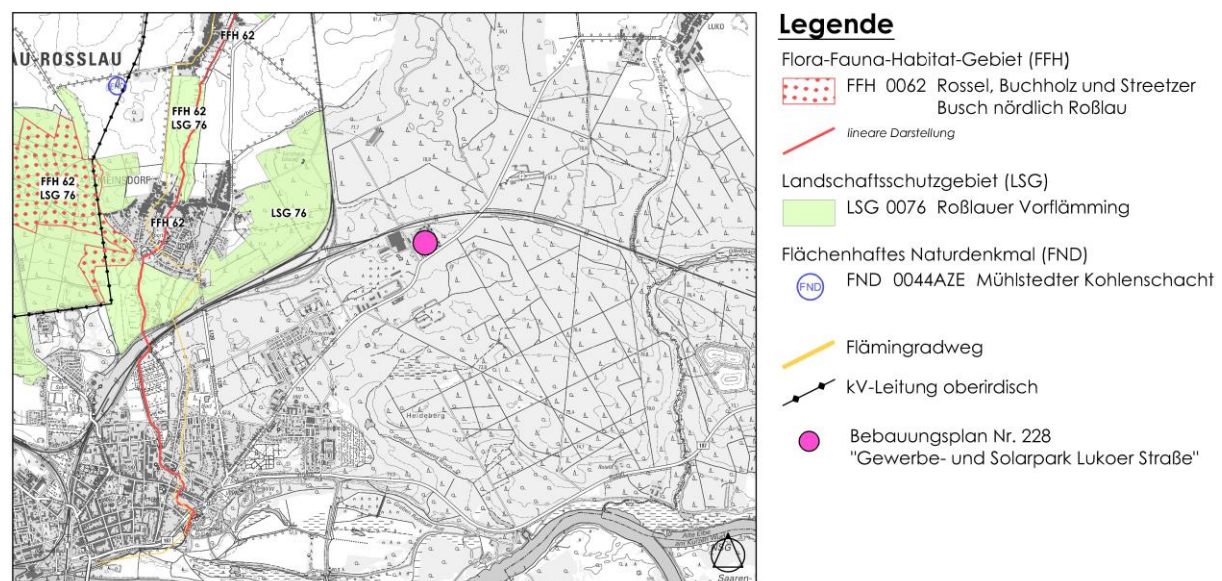
Abb. 3 Ökologisches Verbundsystem (ehem.) Landkreis Anhalt-Zerbst 2001



Ökologisches Verbundsystem (ehem.) Landkreis Anhalt-Zerbst 2001

Der Plangeltungsbereich gehört zum ehemaligen Garnisonsgelände, das hier nicht vom LSG Roßlauer Vorflämung überlagert wird, der ganze Raum ist Teil des Naturparks Fläming/Sachsen-Anhalt. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den ehemaligen Landkreis Roßlau – Stand 1993 - benennt für das Plangebiet weder besondere Potenziale noch Empfindlichkeiten, mit Ausnahme der bodensubstratbedingten hohen Grundwasserempfindlichkeit und der Sicherung bestehender Waldflächen. Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Roßlau von 1993 ordnet den Vorhabenbereich den Waldgebieten der Umgebung als "weiße Fläche" innerhalb von "nicht eingerichteten Forsten" zu, hinsichtlich der Erholungseignung und des Landschaftsbilds werden geringe bis keine Funktionen/Potenziale festgestellt. Für den Wald wird der Umbau zu erholungswirksamen Mischwäldern angestrebt, weitere Maßnahmen für den in Rede stehenden Bereich werden im Landschaftsplan nicht aufgestellt. Der gemeinsame Landschaftsplan Dessau-Roßlau führt diese Aussagen fort und sieht für den Standort keine weiter ausformulierten Maßnahmen vor.

Abb. 4 Schutzgebiete



© Geobasis-DE/LVermGeo LSA

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Erhaltung/Schutz gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse, Luftreinhaltung und Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen
- naturnaher Waldumbau, Strukturanreicherung, Verbesserung/Erhalt der Waldfunktionen
- Förderung des Biotopverbundes

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)

2.1.1 Naturraum

Das Projektgebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Garnison am nördlichen Ortsrand von Roßlau im Übergangsbereich zwischen intensiverer – wenn auch in Baumbestände eingebetteter – Bebauung und den anschließenden großräumigen Wäldern des Vorfläming. Das Gelände erstreckt sich zwischen der Lukoer Straße im Süden und einem Bahnleis im Norden, das von der Bahnstrecke Dessau-Coswig-Wittenberg abzweigt.

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre für die grundwasserbeeinflussten Standorte Pfeifengras-Eichenwald im Übergang zu subkontinentalem Eichen-Kiefernwald der Umgebung zu nennen. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ordnet das Gebiet der Landschaftseinheit VFsg 1 Luko-Bukoer Hochfläche (Vorfläming) zu, die wiederum zur Landschaftseinheit 1.7 Roßlau-Wittenberger-Vorfläming (Landschaftsgliederung LSA) zählt.

Das Plangebiet ist Teil des in den 30er Jahren erbauten militärischen Komplexes und war entsprechend dauerhaft und intensiv mit Bebauungen/Nutzungen belegt. Die ursprüngliche Landschaftsgestalt als Ausdruck der natürlichen Entwicklung ist von einer vom Menschen geprägten Landschaft bzw. Siedlungsgestalt ersetzt worden. Für alle Schutzgüter des Naturhaushalts sind damit Beeinträchtigungen der Natürlichkeit und Einschränkungen der Leistungsfähigkeit durch anthropogene Überformung (insbesondere Bodenversiegelung) verbunden.

Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben überwiegend im Bestand entwickelt wird, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bzgl. des Landschaftsverbrauchs. Im Sinne der flächensparenden Nutzung von Grund und Boden und dem Erhalt der natürlichen Ressourcen, zu denen auch die freie Landschaft zählt, soll ein militärischer Altstandort weiter genutzt werden und damit der Zugriff auf "unberührte" Bereiche verhindert werden. Durch die zukünftig zu erwartenden Emissionen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand (aus den entsprechenden Gutachten) keine Beeinträchtigungen für die Waldgebiete der Umgebung zu erwarten.

2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das gesamte Plangebiet ist mehr oder weniger versiegelt und bebaut und wird seit langem intensiv genutzt. Neben den "Überresten" zweier lang gestreckten Hallen im Westen befinden

sich im Osten noch die Reste der Lkw-Garagen. Im Norden und Süden stehen mehrere kleine Zweckbauten, Container, Werkstattgebäude o. ä. und das ehemalige Pförtnergebäude (im Süden). Um die ehemaligen Gebäude herum sind Versiegelungsflächen vorhanden, mehrere Wege aus großformatigen Betonplatten verlaufen über das Gelände, die weniger oder unbefestigte Flächen im zentralen Bereich sind überwiegend begrünt, teilweise befinden sich auch bauliche Anlagen oder Reste davon im Boden. Im Norden des Geländes hat bereits in stärkerem Maße Gehölzsukzession stattgefunden, dort befindet sich ein Kleingewässer, das als Löschteich diente. Die Gehölzsukzession östlich der Garagenzeile wurde im Zuge der dortigen Abrissmaßnahmen entfernt, die Fundamente der Garagen befinden sich noch im Boden.

Die auf dem Gelände vorhandene Tiefbohrung sollte zur Eigenversorgung mit Gewerbewasser dienen. Aufgrund der Havarie einer ehemaligen Kerosinleitung im Norden ist die Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser untersagt – das gilt auch für den jetzigen Betriebsstandort auf dem westlich angrenzenden Grundstück.

Geräuschintensive Vorbelastungen des Geländes sind durch die gewerbliche Nutzung im westlich angrenzenden Bereich sowie durch den Verkehr auf der Kreisstraße K 2002 und die fast unmittelbar im Norden angrenzenden Bahnanlagen zu konstatieren.

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

2.1.3 Mensch

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind derzeit keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf die Wohnbebauung rings um die Ölpfuhlallee (Bräsener Weg, Heideparkallee, Am Heidepark) haben könnten.

Eine Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen der angrenzenden Grundstücke und der Vornutzung des Geländes hinsichtlich stofflicher Emissionen ist wahrscheinlich, ebenso ist mit aktuellen Stoffausträgern und Schallemissionen zu rechnen. Die menschliche Gesundheit aktuell gefährdende Altlasten wurden nicht festgestellt.

Empfindliche Nutzungen, wie Wohnen oder Erholung, sind in der Nähe mit Ausnahme des betriebsbezogenen Wohnens nicht vorhanden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in knapp 980 m Entfernung in der Straße Am Heidepark, auf dem jetzigen Betriebsgelände (westliches Nachbargrundstück außerhalb des Plangeltungsbereiches) befindet sich ein Wohnheim (das auch genutzt wird).

Für den Bebauungsplan Nr. 228 wurde im Januar 2024 ein Schallgutachten¹³ erstellt, das für die jetzige Situation eine relevante Vorbelastung der in der Nähe befindlichen Wohnnutzungen nur für das Wohnheim (während der Nachtstunden) ermittelt hat. Die mit den Schutzansprüchen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beurteilten Wohnnutzungen Am Heidepark befinden sich außerhalb des Einwirkungsbereiches der bisherigen gewerblichen Emissionen.

Das Erholungspotenzial wird im Landschaftsplan und im Landschaftsrahmenplan als gering eingestuft, teilweise wird aber Entwicklungspotenzial für die umliegenden Waldbereiche hinsichtlich einer guten Eignung für landschaftsbezogene Erholung konstatiert.

¹³ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße 52" der Stadt Dessau-Roßlau, Nr. 23172, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen vom 22.01.2024

Umweltauswirkungen:

Mit der Betriebserweiterung sind sowohl Geräuschemissionen als auch ggf. stoffliche Emissionen, zu erwarten, durch den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage sind keine wesentlichen Immissionsbeiträge zu erwarten. Mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr entstehen weiterhin zusätzliche Emissionen. Auswirkungen in Anlagennähe sind in erster Linie innerbetrieblich für die auf dem westlichen Nachbargrundstück ansässige CMC Baustahl GmbH zu erwarten.

Das Schallgutachten hat untersucht, ob und inwiefern durch die geplanten Industriegebiete zusätzlicher Lärm entsteht, der für die o. g. schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu einer relevanten Belastung führt. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowie die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm zugrunde gelegt, für die Baugebiete wird die Klassifizierung der BauNVO verwendet. Aufgabe des Schallgutachtens war es, Emissionskontingente für die geplanten Baugebiete festzulegen, mit denen die Schutzansprüche der betroffenen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden können (unter Berücksichtigung der gewerblichen/industriellen Geräuschvorbelastung). Der Bebauungsplan übernimmt die gutachterlichen Immissionsschutz-Vorgaben in seine Festsetzungen (vgl. hierzu auch Teil I, Kap. 6.5).

Im Ergebnis des Schallgutachtens ist es möglich, die Zusatzbelastungen infolge der geplanten Nutzungen so zu regeln, dass für die Wohnbebauung in der Straße Am Heidepark keine Lärmbelastung entsteht. Mit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegebenen Schallkontingenten kann weiterhin sichergestellt werden, dass die Wohnnutzungen sich außerhalb des Einwirkungsbereiches der GI-Flächen befinden. Unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung haben die Gutachter errechnet, dass die relevanten Orientierungswerte am Tage (06:00 – 22:00 Uhr) um rd. 11 dB (A) und in der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Für das auf dem westlich an den hiesigen Plangeltungsbereich angrenzenden Betriebsgelände befindliche Wohnheim kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass mit der Zusatzbelastung auch tagsüber die Orientierungswerte (Wohnheimstandort im dortigen GE) um 3 dB (A) unterschritten, nachts um rd. 3 dB (A) überschritten werden. Dies rührt allerdings im Wesentlichen von den Vorbelastungen aus dem vorhandenen Betrieb her, die infolge der geplanten Nutzungen entstehenden Geräusche tragen nicht relevant (wesentlich) zum Gesamtpegel bei (Unterschreitung des für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte um rd. 6 dB (A)).

2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

Der gesamte Biotopkomplex zeigt sich hinsichtlich seiner Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt und überprägt. Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt sowie Wiederherstellbarkeit haben auf Grund des aktuellen Zustands nachrangige Bedeutung. Das trifft auch auf die Landschaftsbildwirkung und potenzielle Funktionen wie beispielsweise für die Erholung zu. Zumindest eingeschränkt wirksam am Standort ist aber die Habitatfunktion, der die relative Ungestörtheit der letzten Jahre zu Gute kam.

Die umgebenden Waldflächen werden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt, Hauptbaumart ist lt. LRP die Esche, wobei in der direkten Umgebung des Plangebietes überwiegend Stieleiche, Rotbuche, Kiefern und Birken stocken. Auf dem Gelände haben sich in den Randbereichen besonders im Norden Sukzessionsgehölze etabliert, die dem örtlichen Spektrum entsprechen.

Der Waldrand reicht im Norden bis in den Plangeltungsbereich. Den Gehölzen vorgelagert sind offene Bereiche mit Gras- und Staudenfluren, dortige Bodenablagerungen sind überwach-

sen. Das ursprünglich als Rückhaltebecken angelegte Kleingewässer im Norden ist tief eingelassen und hat sehr steile Böschungen, es wird begleitet von Schilfröhricht und naturnahem Uferbewuchs.

Im Süden wird das Gelände durch Rotbuchen eingegrünt, sie wurden ursprünglich in mehreren Reihen angepflanzt, was im Bestand noch deutlich erkennbar ist, es gibt aber auch Fehlstellen. Nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde ist dieser Baumbestand gem. § 29 (3) BNatSchG und § 21 NatSchG LSA als geschützte Allee anzusprechen.

Der zentrale Bereich des Geländes ist frei von Bebauung und überwiegend mit lückiger grasig-krautiger Vegetation bedeckt. Die Flächen wurden bisher regelmäßig gepflegt (mehrmalige Mahd in jedem Jahr). Dass keine wesentlichen Gehölzstrukturen aufgekommen sind begründet sich neben der kontinuierlichen Pflege auch mit den im Untergrund noch vorhandenen baulichen Überresten der Garnison.

Die Vegetation ist insgesamt eher gering und mager, was auf nährstoffarme Verhältnisse im Oberboden schließen lässt. Im Umfeld des ehemaligen Pförtnerhauses und am westlichen Rande des Geländes sind Ruderalfluren aufgekommen, im Zuge der Abbrucharbeiten der ehemaligen Garagen am Ostrand des Geländes wurde auch der dortige Gehölzaufwuchs entfernt, infolge kam es im Laufe des vergangenen Jahres zu Stockaustrieb von Hybridpappeln. Mehrere Flächen auf dem westlich angrenzenden Grundstück sind dicht mit Gehölzen bewachsen.

Abb. 5 Biotop- und Nutzungstypen



Durch die relative Ruhe und Ungestörtheit auf dem Gelände haben sich Potenziale für an bestimmte Biotopstrukturen gebundene Tierarten entwickelt. Dazu zählen aus der Gruppe der Reptilien/Amphibien beispielsweise die Zauneidechse und typische Offenlandarten sowie Brutvögel der Gebüsch-/Gehölze und Übergangsbereiche. Während einer Ortsbegehung am 25.01.2023 wurden durch die uNB mindestens 2 Schwarzspechte beobachtet, die sich im Norden des Plangebietes sowie in den Buchenreihen im Süden aufhielten.

Weiterhin zu beachten wären ggf. die Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Aktuelle Vorkommen aus den letzten Jahren sind nicht kartiert. Mit dem Abriss der Garagen im Osten sind Habitatstrukturen für Gebäudebrüter verloren gegangen, für die im Vorfeld keine Besatzkontrolle durchgeführt worden war. Geeignete Gebäude sind im Plangebiet jedoch noch teilweise vorhanden, so dass zumindest mit der Möglichkeit von Vorkommen zu rechnen ist.

Von April bis August 2023 wurde das Gelände im Rahmen der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) untersucht. Anschließend wurde eine Betroffenheits- und Konfliktanalyse bzgl. der artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt, um zu ermitteln wie für Vorkommen besonders geschützter Arten (FFH-Anhang IV) die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden können. Besonders geschützt sind alle in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, alle europäischen Vogelarten (aus der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie) und alle Arten die in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte II gelistet sind. Der Untersuchungsrahmen wurde im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Da im Plangeltungsbereich und der direkten Umgebung bestimmte Lebensraumtypen und Habitatelemente nicht vorhanden sind, konnten für die daran gebundenen Artengruppen das Vorkommen und damit verbunden eine potenzielle Betroffenheit von vornherein ausgeschlossen werden.

Als untersuchungsrelevant wurden Brutvögel, Reptilien und Amphibien, Arthropoden (Gliederfüßer) festgelegt. Besonders geschützte Säuger sind ebenfalls nicht untersuchungsrelevant mit Ausnahme der Fledermäuse, für die das Gelände als Jagdgebiet infrage kommt. Geeignete Strukturen für dauerhafte Quartiere oder Wochenstuben sind nicht vorhanden.

Das Gutachten¹⁴ wurde im November 2023 erstellt, im April 2024 wurde eine aktualisierte Fassung vorgelegt, die die Ergebnisse einer zwischenzeitlich erfolgten Detail-Abstimmung zwischen Gutachtern, Flächeneigentümer und zuständiger Behörde beinhaltet. Das Gutachten wird als Anhang Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Die Artenerfassung wurde nach den einschlägigen Methodenstandards durchgeführt, für die Brutvogelkartierung wurden 4 Tagesbegehungen von April bis Juli (jeweils 1 x im Monat), für die Erfassung der Reptilien 5 Termine in den Hauptaktivitätszeiträumen durchgeführt. Das Kleingewässer im Norden wurde an 3 Terminen im April und Mai auf Amphibien untersucht. Im März 2024 wurde eine weitere Ortsbegehung zur Festlegung der Artenschutzmaßnahmen durchgeführt. Die dabei protokollierten Inhalte sind im AFB eingearbeitet.

Auf der zentralen Offenlandfläche wurden Brutvorkommen der Heidelerche als wertgebende Art für diesen Biotoptyp festgestellt, im nördlichen Randbereich wurde der Bluthänfling als charakteristischer Gebüschbrüter bestätigt. In den Übergangsbereichen zwischen Gehölzen und Offenland befinden sich geeignete Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen, anhand der Funde gehen die Gutachter von einer stabilen lokalen Population aus. Im Wasserrückhaltebecken im Norden wurde (als einzige Amphibienart) der Teichmolch festgestellt. Die blütenreiche Ruderalflur des Offenlandes bietet ein gutes Nahrungsangebot für Insekten, was wiederum günstig für die Avifauna und die Zauneidechsen ist.

Hingewiesen sei hier auf die unabhängig von den Regelungen des Baugesetzbuches unmittelbar geltenden Artenschutzvorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG, insbesondere sind der Verbotszeitraum gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die Zugriffs-, Besitz-, und Vermarktungsgebote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

¹⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben B-Plan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau vom 02.04.2024

Brutvögel

Im Jahr 2023 brüteten im Untersuchungsbereich insgesamt 12 Vogelarten, von denen 3 Arten wertgebend sind: Heidelerche, Bluthänfling, Neuntöter. Im unmittelbaren Umfeld wurden 16 weitere Brutvogelarten festgestellt, von denen 2 wertgebend sind: Schwarzspecht und Wendehals.

Die Heidelerche wurde mit 2 Brutpaaren auf der zentralen Offenlandfläche festgestellt, der Neuntöter brütete einmal in einem kleinen Sukzessionsgebüsch, am nördlichen Waldrand wurden 3 Brutpaare des Bluthänflings ermittelt. Als euryöke (häufige, regelmäßig vorkommende) Arten wurden Brutvorkommen von Hausrotschwanz und Bachstelze festgestellt, mit dem jüngst erfolgten Abriss der Garagen sind Brutmöglichkeiten verloren gegangen, an weiteren Brutvögeln wurden hauptsächlich Gebüschbrüter vorgefunden.

Für Greifvögel und Eulen spielt das Gelände eine eher untergeordnete Rolle, Kleinsäuger als potenzielle Beutetiere finden hier wegen des verdichteten Boden (schlecht grabfähig) keine günstigen Habitatbedingungen. Insgesamt beurteilen die Gutachter das Gelände mit einer durchschnittlichen Wertigkeit für Brutvögel. Als Nahrungsgäste wurden während der Brutvogelkartierung Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke, Sperber und Kolkrabe beobachtet.

Übersicht zur Häufigkeit der Brutvogelarten des Untersuchungsgebietes¹⁵

Deutscher Artname	Gesetzl. Schutz*	Rote Liste LSA**	VS-RL***	Brutbestand innerhalb UG (BP)	Brutbestand außerhalb UG (BP)
Schwarzspecht	§§		x		1
Wendehals	§§	3			2
Buntspecht	§				2
Ringeltaube	§				2
Neuntöter	§	V	x	1	
Pirol	§				2
Eichelhäher	§				2
Heidelerche	§§	V	x	2	
Blaumeise	§				2
Kohlmeise	§				3-5
Haubenmeise	§				1
Kleiber	§				2
Zilpzalp	§				2
Mönchsgrasmücke	§			2	
Gartengrasmücke	§			1	

¹⁵ AFB Nov. 2023, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau-Roßlau

Deutscher Artname	Gesetzl. Schutz*	Rote Liste LSA**	VS-RL***	Brutbestand innerhalb UG (BP)	Brutbestand außerhalb UG (BP)
Zaunkönig	§				2
Amsel	§			2	
Nachtigall	§			1	1
Trauerschnäpper	§				1
Singdrossel	§				2
Rotkehlchen	§			2	
Hausrotschwanz	§			2	
Gartenrotschwanz	§			1	
Bachstelze	§			3	
Baumpieper	§				1
Buchfink	§				2
Bluthänfling	§	3		2	
Stieglitz	§			2	1

Reptilien

Als einzige Reptilienart wurde die Zauneidechse nachgewiesen, Funde wurden im gesamten Untersuchungsraum in den Randbereichen gemacht. Die Verzahnung von Gehölzen und Offenland bietet der Zauneidechse ein gut geeignetes Strukturmosaik, dazu zählen auch die abgelagerten Stein- und Holzhaufen. Die Gutachter gehen für die Randbereiche daher von flächigen Vorkommen aus. Am besten geeignet sind derzeit die dem nördlichen Wald vorgelagerten Saumzonen. Das zentrale Offenland ist wegen der Bodenverdichtung nicht ausreichend grabfähig und bietet keine geeigneten Winterquartiere, als dauerhafter Lebensraum ist es nicht geeignet.

Tabellarische Auflistung der erbrachten Nachweise von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*)¹⁶

Art des Nachweises	Anzahl
adult, männlich	4
adult, weiblich	3
subadult	3
juvenil	5
Gesamt	15

¹⁶ AFB 02.04.2024, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau-Roßlau

Abb. 6 Räumliche Verteilung 17
der Brutpaare wertgebender Vogelarten

Nachweise von Zauneidechsen



Amphibien

Im Untersuchungsgebiet kommt nur das nördliche Kleingewässer als Laichgewässer in Betracht, während der Erfassungstermine konnten trotz guter Kartierungsbedingungen keine Rurfer nachgewiesen werden. Durch Kescherfang konnte lediglich ein Nachweis des Teichmolches erbracht werden. Dabei handelt es sich um eine euryöke Art, grundsätzliche Habitataignung - zumindest für häufig vorkommende Arten – kann damit angenommen werden. Die Gutachter kommen zusammenfassend zu einer geringen Wertigkeit für Amphibien, auch wegen des Fischbesatzes und wegen der anthropogenen Einflüsse (Vermüllung und illegales Angeln).

Arthropoden (Gliederfüßer)

Die schütterere und gleichzeitig blütenreiche Vegetation der Offenlandflächen erfüllt die Lebensraumsprüche wärme- und trockenheitsliebender (xerothermophiler) Insekten. Allerdings ist die Standorteignung stark eingeschränkt, weil der verfestigte Boden für die besonders wertgebenden Hautflügler nicht ausreichend grabfähig (für Brutröhren) ist.

Als wertgebende Arten wurden Hirschkäfer, Spanische Flagge, Gottesanbeterin, Italienische Schönschrecke und blauflügelige Ödlandschrecke festgestellt. Die Totfunde von 2 Hirschkäfern erfolgten ganz am östlichen Rand des Geländes, die Tiere stammen von Waldbäumen außerhalb des Geltungsbereichs, im Gelände sind keine geeigneten Bäume vorhanden. Für die Raupen der Schmetterlingsart Spanische Flagge kommen im Untersuchungsgebiet als Nahrungspflanze nur Brombeeren infrage, für die erwachsenen Schmetterlinge zahlreiche Blühpflanzen. Für die Reproduktion hat das Offenland kaum Bedeutung, aber als Nahrungshabitat.

¹⁷ ebenda

Weiterhin wurden 2 Individuen der Gottesanbeterin nachgewiesen. Das ehemals auf Südeuropa beschränkte Insekt profitiert vom Klimawandel und ist in Sachsen-Anhalt mittlerweile flächendeckend verbreitet. Die Blauflügelige Ödlandschrecke und die Italienische Schönschrecke gehören ebenfalls zu den Klimagewinnern, sie sind an trockenwarme Magerstandorte angepasst, die ungünstige Grabfähigkeit des Bodens schränkt aber auch für diese Arten die Habitataignung erheblich ein. Die Nachweise wurden auf Störstellen aus jüngster Zeit erbracht, wo durch die Eingriffe infolge der Abbrucharbeiten günstigere Bedingungen entstanden sind.

Insgesamt kommen die Gutachter zu einer hohen Wertigkeit für xerothermophile Insekten, für andere Arthropoden ist sie gering.

Umweltauswirkungen:

Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora. Trotz der durch die intensive Nutzung bereits bestehenden, starken anthropogenen Überprägung findet teilweise eine erhebliche Beeinträchtigung statt, wenn Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden. Mit dem Vorhaben gehen Offenlandstrukturen in einem ansonsten von Gehölzen dominierten Raum verloren.

Von der geplanten Geländezufahrt sind mehrere große Laubbäume an der Lukoer Straße betroffen, die Bestandteile einer gem. § 29 (3) BNatSchG und § 21 NatSchG LSA geschützten Allee sind.

Der AFB hat mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Tierwelt bewertet und kommt zu dem Schluss, dass mit Auswirkungen auf Brutvögel des Offenlandes, auf xerothermophile Insekten sowie für Zauneidechsen zu rechnen ist. Um den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gerecht zu werden, ist es daher erforderlich Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln und für besonders geschützte Arten vorgezogene Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen. Die baubedingten Auswirkungen ergeben sich unmittelbar durch das Baugeschehen und durch dazugehörige Transporte und Verkehre, sie sind teilweise nur temporär und erstrecken sich i. d. R. auf größere Bereiche als die späteren dauerhaften Auswirkungen. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhaft, sobald die Anlagen errichtet und in Betrieb genommen werden.

Baubedingte Auswirkungen:

- Immissionen: Lärm, Staub, gasförmigen Stoffen, Licht und Erschütterungen
- Einträge von Baustoffen in Biotope und Habitate
- Bewegungen durch Menschen und Maschinen/Fahrzeuge
- Einrichtung/Nutzung von Lagerflächen und Baustraßen sowie damit verbundene Beseitigung von Biotopen, Bodenverdichtung
- Absonderung von Treibstoffen, Ölen und Schmierstoffe
- Kollision mit Lebewesen während des Baubetriebes

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Inanspruchnahme von Biotopen, Habitaten sowie Vermehrungsstätten von Arten, Nahrungsstätten und Migrationsräumen
- Bodenversiegelungen
- Verschattung

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Immissionen: Lärm, Staub, gasförmigen Stoffen, Licht und Erschütterungen
- Bewegungen durch Menschen und Maschinen/Fahrzeuge
- Kollision mit Lebewesen während des alltäglichen Betriebes
- Kollision aufgrund von Lichtwirkungen

Mit dem Abriss der Garagen im Osten und der kleineren Gebäude im Süden des Geländes gehen potenzielle Brutplätze für Gebäudebrüter verloren, auf der zentralen offenen Fläche sind Habitats von wärmeliebenden Insekten betroffen, ebenso die dortigen Brutvorkommen der Heidelerche. Hauptsächlich in den Randbereichen könnten Zauneidechsen betroffen sein, bzw. wenn nicht direkt nach der Baufeldfreimachung gebaut wird, können sie in das Baugelände einwandern. Die hauptsächlich am Rand des Geländes stockenden Gehölze sind geeignet für Gebüschbrüter und bleiben im Wesentlichen erhalten. Die Vogelarten dieser Gilde sind nicht nistplatztreu, sie können in jeder Brutsaison neue Standorte besiedeln, Ausweichmöglichkeiten für Verluste im zentralen Bereich (nur wenige Gehölze) sind auf dem Gelände und in der Nachbarschaft gegeben. Das Kleingewässer im Norden bleibt bestehen, dortige Lebensstätten sind nicht betroffen.

2.1.5 Boden

Die vorherrschenden Bodenarten sind für das Plangebiet sowie die Umgebung lt. LRP Sand-Gley und Lehmsand-Braungley, auf denen sich Sand-Rosterde und Ranker entwickelten. Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sind im hiesigen Landschaftsraum und damit auch im Areal der ehemaligen Garnison größere Geschiebemergelpakete zu erwarten, die zu ungünstigen Versickerungsbedingungen führen und Staunässegefahr bewirken können.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge durch die erfolgte Bautätigkeit sowie die sonstige Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Versiegelung und Bebauung führten zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Wo für die militärische Vornutzung flächenhaft versiegelt und bebaut wurde, sind die Bodenfunktionen nicht mehr leistungsfähig, dort kam es zur Einschränkung der Aufnahmemöglichkeit von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offene Bodenflächen. Lebensraumfunktionen für Fauna und Flora sind verloren gegangen.

Laut Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Dessau-Roßlau sind im Vorhabenbereich keine im B-Plan zu kennzeichnenden Altlastenverdachtsflächen (ALVF) zu beachten.

Jedoch befindet sich eine Teilfläche der ehemaligen WGT-Liegenschaft Garnison Roßlau im Plangebiet, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau enthalten war und für die 1992 eine flächenhafte Ermittlung und eine beweissichernde Dokumentation erfolgte. Die ermittelten Daten wurden durch den Hauptauftragnehmer IABG mbH, vertreten durch den Unterauftragnehmer CUI mbH Halle /Saale, in einem Bericht zur Liegenschaft Garnison Roßlau unter der Registriernummer 5 HALL 046 A mit Datum vom 10.08.1992, als Grundlage für spätere Gefährdungsabschätzungen zusammengefasst.

Kontaminationsschwerpunkt war eine im Jahre 1978 errichtete Tankstelle (ALVF 170) mit je 2 Tanks für Benzin und Diesel, umgebende Flächen mit organoleptischen Auffälligkeiten, wie KFZ-Rampen, Werkstatthallen, Garagenkomplexe, etc. (ALVF 171-177) sind als Kontaminationsverdachtsflächen Bestandteil des Berichtes. Unterhalb eines Dieseltanks wurde in der un-

gesättigten Bodenzone ein erhöhter MKW-Gehalt festgestellt. Aus den bis dahin durchgeführten Untersuchungen war eine latente Gefahr für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ableitbar.

Der betroffene Bereich wurde 1998 nochmals beprobt. In Auswertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse vom 21.09.1998 ergab sich durch die zwischenzeitlich abgelaufenen natürlichen Abbauprozesse kein weiterer Handlungsbedarf für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Für die anderen im Bericht zur Liegenschaft Garnison Roßlau dokumentierten Standorte, hier ALFV 171 -177, hat sich der Altlastverdacht nicht bestätigt. Weitergehende Maßnahmen der Gefahrenforschung waren somit nicht erforderlich.

Zu Beginn der 1990er Jahre wurden auf dem Garnionsgelände 212 Altlastenflächen diagnostiziert, die daraufhin durchgeführten Untersuchungen hatten nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde¹⁸ den Verdacht für weniger als 10 bestätigt, von denen heute im Wesentlichen noch zwei relevant sind. Diese befinden sich im Westen, außerhalb des Plangeltungsgebietes und abstromig davon. Auswirkungen auf den Bebauungsplan können ausgeschlossen werden.

Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Das Schutzgut Boden wird damit erheblich beeinträchtigt.

Wenn die für den Umgang mit belasteten Flüssigkeiten und für die Lagerung wassergefährdenden Stoffen vorgesehenen Schutzvorkehrungen entsprechend der Maßgaben der Zulassungs- und Prüfverfahren für die Betriebserweiterung (wenn notwendig) umgesetzt werden, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen/stofflichen Einträge in den Boden erwartet.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Unregelmäßigkeiten gefunden werden (organoleptische Befunde o. ä.) ist umgehend die zuständige Behörde der Stadt Dessau-Roßlau zu benachrichtigen.

2.1.6 Wasser

Das Plangebiet liegt im Abstrom der Kontaminationsverdachtsfläche KF 212, wo Kerosinschäden zu verzeichnen waren. Es liegt gleichzeitig an der ehemaligen Kerosinleitung, welche die KF 156 Gleisbereich/ Betankungsstellen mit der KF 212 verbindet. Trinkwasserbrunnen dürfen daher in diesem Bereich nicht gebohrt werden. Derzeit hat das Gelände keinen Trinkwasseranschluss und war bisher auch nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angebunden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in der Nähe nicht vorhanden. Der Wasserstand im obersten Grundwasserleiter befindet sich zwischen 2,40 m und 4,20 m unter Geländeoberkante. Mit jahreszeitlichen und klimatisch bedingten Schwankungen sowie Oberflächenschichtenwasser muss gerechnet werden. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht oder nur bedingt geschützt. Die sandigen Böden verfügen wegen des geringen Anteils an bindigem Material kaum über Puffer- und Speicherkapazitäten, anfallendes Oberflächenwasser kann rasch aufgenommen werden und ungehindert die sandigen Bodenschichten durchströmen, womit ein hohes Gefährdungspotenzial besteht. Gegenwärtig kann das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort im Gelände versickern.

¹⁸ Stadtverwaltung Dessau-Roßlau: Protokoll zur Anlaufberatung B-Plan „Gewerbe- und Solarpark an der Lukoer Straße“ vom 17.01.2023

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sind für den gesamten Landschaftsraum in größeren Arealen mächtige Geschiebemergelpakete zu erwarten, die zu ungünstigen Versickerungsbedingungen führen und Staunässegefahr bewirken können. Hier ist wiederum zu beachten, dass wegen der geringen Durchlässigkeit die Gefahr der Schadstoffanreicherung besteht und anfallendes Oberflächenwasser ggf. nicht hinreichend versickert werden kann.

Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen gelten dieselben Angaben wie für das Schutzgut Boden (s. o.).

Wenn die für den Umgang mit belasteten Flüssigkeiten und für die Lagerung wassergefährdenden Stoffen vorgesehenen Schutzvorkehrungen entsprechend der Maßgaben der Zulassungs- und Prüfverfahren für die Betriebserweiterung (wenn nötig) umgesetzt werden, werden keine Beeinträchtigungen durch wassergefährdende Stoffe erwartet.

2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,9 °C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation wird auf Grund der Lage und der lockeren, durchgrünzten Anlage der Garnison durch eine punktuelle mäßige Überwärmung der jeweiligen Anlagen/Betriebsstandorte bzw. größeren Gebäudekomplexe gekennzeichnet. Den Natürlichkeitsgrad beeinträchtigende Faktoren sind dabei die reduzierte nächtliche Abkühlung und die sich aus der Versiegelung ergebende verringerte Verdunstungsfläche. Insgesamt ist die Durchlüftung als ausreichend anzusehen bzw. die Umgebung mit den ausgedehnten Waldbereichen dient der Luftfilterung und dem klimatischen Ausgleich.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in knapp 1 km (980 m) Entfernung westlich des Plangebietes, im Anströmbereich der Hauptwindrichtung. Relevante Emittenten oder Vorbelastungen sind derzeit nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Mit der Zunahme der versiegelten Flächen - hauptsächlich bewirkt durch zusätzliche Baukörper, Lagerflächen, Wegebau etc. im GI - sind lokale Erwärmungseffekte wahrscheinlich, weil Wärme länger gespeichert und während der Nachtstunden erst verzögert wieder abgegeben wird. Durch die Solar-Module und den Betrieb der Anlage kommt es nicht zu Emissionen oder Wärmeabstrahlung, die klimawirksamen Bodenfunktionen wie Verdunstung und Aufnahme anfallender Niederschläge bleiben aufrechterhalten.

Mit dem betriebsbedingten Zu - und Abfahrtsverkehr entstehen Schallemissionen und Luftschadstoffe.

Das Schallgutachten¹⁹ kommt zu dem Ergebnis, dass die neuen Baugebiete mit Emissionskontingenten so festgesetzt werden können, dass für die in der Nähe befindliche Wohnbebauung keine relevanten Belastungen entstehen. Die Wohngrundstücke in der Straße Am Heide-

¹⁹ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße 52" der Stadt Dessau-Roßlau, Nr. 23172, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen vom 22.01.2024

park in ca. 980 m Entfernung westlich des Plangebietes befinden sich auch in Zukunft außerhalb des Einwirkungsbereiches des Vorhabens, das Wohnheim auf dem westlichen Nachbargrundstück wird auch weiterhin hauptsächlich von den Geräusch(vor)belastungen aus dem jetzigen Betriebsgelände betroffen sein (s. hierzu Kap. 2.1.3).

2.1.8 Landschaft

Da der Plangeltungsbereich Teil einer ehemaligen Militäranlage ist und auch nach deren Aufgabe gewerblich-industriell genutzt wurde, sind ursprünglich landschaftsprägende Elemente hier nicht vorhanden. Der gesamte Bereich ist stark anthropogen überprägt. Jedoch sind die Flächen wie auch die Gebäude und sonstigen baulichen/technischen Anlagen in der Umgebung durch den vorhandenen Baumbestand gut eingegrünt und "verschwinden" optisch im umgebenden Wald. Negative Landschaftsbildwirkungen beschränken sich damit auf den Anblick an Ort und Stelle. Negativ wirken die teilweise ruinösen Bauten und die Einfriedungen.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Lukoer Straße (K 2002) prägt das Erscheinungsbild maßgeblich, bedingt durch den engen Stand und die Höhe der Bäume von über 15 m sowie die umgebende Mauer ist das Gelände nicht einsehbar und "verschwindet" quasi hinter den Bäumen. Neben den Faktoren Schönheit und Eigenart spielt hier bei älteren Gehölzen auch die Regenerationsfähigkeit/Wiederherstellbarkeit – mitunter erst über Jahrzehnte Entwicklung entsteht für einen vitalen Baum vergleichbarer Ersatz - eine Rolle.

Umweltauswirkungen:

Die entstehenden neuen Gebäude und die Freiflächenphotovoltaikanlage werden den jetzigen Raumeindruck dauerhaft verändern, was sich aber nur innerhalb des Geländes wahrnehmen lässt.

Wenn die Baumbestände an der Lukoer Straße und die im Norden in das Gelände hineinreichenden Gehölze erhalten und dauerhaft gepflegt werden, kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Umgebung. Für die geplante neue Grundstückszufahrt im Südosten müssen mehrere Bäume gefällt werden. Bei der vorgesehenen Breite der Zufahrt von 10 m wird es nur zu einer "kurzen" Unterbrechung kommen, so dass der Eindruck eines zusammenhängenden Baumstreifens weitestgehend erhalten bleibt.

2.1.9 Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG sowie besonders geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen. Allerdings gilt hier die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau (neue Fassung vom 01.08.2010), unter deren Bestimmungen der Großteil des vorhandenen Baumbestandes fällt. Geschützt werden Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,25 m, gemessen in 1 m Höhe. Außerdem ist der Baumbestand an der Lukoer Straße als geschützte Allee gem. § 29 (3) BNatSchG und § 21 NatSchG LSA zu behandeln.

Denkmale oder denkmalgeschützte Bauten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

Umweltauswirkungen:

Mit Umweltauswirkungen ist im Vorhabengebiet mit Ausnahme von Bestandteilen der geschützten Allee und ggf. sonstiger zu schützenden Gehölze nicht zu rechnen. Die Einzelfallbetrachtung nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ist als regelmäßige Folgemaßnahme der Bauleitplanung, im Zuge der Realisierung von Vorhaben durchzuführen und wird hier nicht vertiefend betrachtet. Für die geschützte Allee gilt: Alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Ausnahmen von diesem Gesetz bedürfen der Genehmigung in Form einer naturschutzrechtlichen Befreiung (auf Antrag mit Begründung), die i. d. R. mit Auflagen für Ersatzmaßnahmen verbunden ist.

Auswirkungen auf Denkmale sind nicht zu erwarten. Die noch vorhandene Bausubstanz hat als Wirtschaftsgut aufgrund ihres Zustandes keine besondere Bedeutung. Mit den neuen Betriebsgebäuden und durch das Solarfeld steigt die Wertschöpfung auf der Fläche.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für Industriegebiete mit den notwendigen Erschließungen. Neben den Folgen der damit einhergehenden zusätzlichen Bodenversiegelung (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktionen) hat dies auch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter des Naturhaushalts.

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die unter Kap. I. 2.1 prognostizierten Folgen auftreten. Hauptsächlich ist die aktuelle Vegetation auf der zentralen Fläche betroffen sowie damit verbundene Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere, die trocken-warme Magerstandorte bevorzugen. Durch die im Vorfeld der Planung bereits durchgeführten Maßnahmen in den Randbereichen im Norden und Osten waren wahrscheinlich auch zumindest potenzielle Lebensstätten betroffen.

Anlagen- und betriebsbedingte dauerhafte Auswirkungen:

- Immissionen von Lärm, Staub, gasförmigen Stoffen, Licht und Erschütterungen (hauptsächlich GI)
- Bewegung durch Menschen und Fahrzeuge
- Kollisionen Maschinen – Lebewesen während des alltäglichen Betriebes (hauptsächlich GI),
- Kollision aufgrund von Lichteinwirkung (GI)
Absonderung von Treibstoffen, Öle und Schmierstoffen (gering)
- Inanspruchnahme von Biotopen, Habitaten sowie Vermehrungsstätten von Arten, Nahrungsstätten und Migrationsräumen (GI und Gle)
- dauerhafte Bodenversiegelungen (Zunahme hauptsächlich in GI)
- Verschattung (hauptsächlich Gle unterhalb der Modultische)

2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn die Betriebserweiterung einschließlich einer Freiflächenphotovoltaikanlage (FF-PVA) nicht realisiert wird bzw. der Bauleitplan nicht zur Rechtskraft gelangt, bliebe es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand des Geländes. Für jedes andere Vorhaben wäre ebenfalls die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Der noch bestehende vorhabenbezogene

Bebauungsplan (VBP) basiert auf einem Vorhaben- und Erschließungsplan, das Vorhaben kam nicht zur Umsetzung.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Fauna und Flora, ggf. Schaffung von Ersatz- oder Ausweichbiotopen
- Berücksichtigung der Schutzansprüche von empfindlicheren Biotopstrukturen durch Abstand halten, Gehölzschutzmaßnahmen
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Fauna, v. a. während der Bauphase
- Schutz des Waldes vor Schadeinwirkungen, Erhalt der Waldfunktionen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen, insbesondere hinsichtlich zu erwartender betriebsbedingter Geräusche und Verkehre sowie sonstiger anlagen- und betriebsbedingter Emissionen

2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Die Versiegelung der Böden und damit der Verlust von faunistischem und floristischem Lebensraum, bzw. Veränderungen der Standortbedingungen mit daraus resultierender Verdrängung von Arten und Lebensgemeinschaften kann bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vermieden werden.

Die Bauleitplanung sieht Neuausweisungen von Baugebieten vor, mit denen zusätzliche Bebauung und Bodenversiegelung ermöglicht wird. Durch die geplante Photovoltaikanlage kommt es zwar nur sehr geringfügig zu Bodeneingriffen, eine bisher "offene" Fläche wird aber überstellt. Mit der Überschirmung von bisher voll besonnener Bodenoberfläche durch die Solaranlage ändern sich die Standorteigenschaften in zukünftig verschatteten Bereichen und weil das Niederschlagswasser nicht mehr gleichmäßig auf die Bodenoberfläche trifft kommt es zur Veränderung der Artenzusammensetzung in der Vegetation, was sich auch auf die Tierwelt auswirken kann.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hinsichtlich des schnelleren Oberflächenabflusses und der Reduzierung von Versickerungs- und Verdunstungsfläche sowie die Zunahme wärmeabgebender und speichernder Baukörper/Bauflächen, ist bei Durchführung neuer Versiegelungen unvermeidbar. Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung durch neue Baukörper sind unvermeidbar.

Ebenso unvermeidbar sind mit der Betriebserweiterung verbundene Schallemissionen, stoffliche Emissionen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Betroffen sein werden der Vorhabensbereich und seine direkte Umgebung.

2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können. Die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich infolge der Anwendung des Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Ermittlung der für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Parameter im Vorher-Nachher-Vergleich (vgl. Kap. 2.4).

Die vorhandenen Freiflächen, vor allem die älteren, standortgerechten und heimischen Gehölzbestände, sollen soweit als möglich erhalten werden, womit erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vermindert werden können. Wenn die Baumreihen an der Lukoer Straße (K 2002) dauerhaft erhalten und gepflegt werden, können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Raumwirkung vermieden werden.

Zur Verbesserung der durch Abrissmaßnahmen aus der jüngsten Zeit (2023 im Zuge der Bau-
feldfreimachung) hervorgerufenen Reduzierung geeigneter Habitatstrukturen für Gebäudebrüter, sollen an vorhandenen Bauten wie z. B. dem Werkstattgebäude im Norden sowie für den Fall der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen Nistkästen angebracht werden.

Für zukünftige Abrissmaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorher eine Besatzkontrolle auf Fledermäuse und Gebäudebrüter durch eine Fachperson erfolgt und bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Wenn für die geplante Zufahrt Baumfällungen in der als geschützte Allee anzusprechenden Buchenreihen im südlichen Plangebiet vorgenommen werden sollen, sind dort vorher ebenfalls Besatzkontrollen und ggf. Schutzmaßnahmen durchzuführen. Baumentnahmen sind dort nur mit vorhergehender Befreiung/Ausnahmegenehmigung durch die uNB zulässig (Antragsverfahren mit Auflagen zum Ersatz).

Wenn um die Fläche Gle ein Zaun errichtet werden soll (was gegenwärtig nicht geplant ist), sind zur Vermeidung von Barrierewirkungen (für migrierende Arten) mindesten 15 cm Bodenfreiheit zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt insgesamt 6 Nisthilfen fest, 3 davon an Gebäuden im GI und 3 im Gle (innerhalb der FF-PVA unter den Modultischen). Wenn die Gebäudeerrichtung im GI nicht zeitnah erfolgt, müssen die Nisthilfen an anderen Bestandsgebäuden im Plangeltungsbereich und der näheren Umgebung sowie im Gle untergebracht werden.

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind die im Zuge der Zulassungs- und Prüfungsverfahren (fachrechtliche Vorgaben zum Immissionsschutz etc.) ergehenden Auflagen zwingend einzuhalten. Zu Vermeidung zusätzlicher Infrastrukturmaßnahmen wird ein bereits vorgentzter Standort und eine bestehende Straße zur Erschließung genutzt.

Maßnahmen zum Immissionsschutz²⁰

Für das Vorhaben wurde ein Schallgutachten erstellt, in dessen Ergebnis der Bebauungsplan Emissionskontingente für die Baugebiete GI und Gle festsetzt, mit denen den Anforderungen von schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Umgebung entsprochen werden kann:

"...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 m ²	LEK, nachts in dB (A) je m ²
GI	70	52
Gle	65	50

Grundlage: DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin, einsehbar im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes Einzelvorhaben ebenfalls gem. DIN 45691 zu führen."

- Artenschutzmaßnahmen (zur Vermeidung und vorgezogene CEF-Maßnahmen)

V1 Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutvögel)

Zur Verhinderung von Verbotstatbeständen ist das Bauen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Hierbei handelt es sich gem. § 39 BNatSchG um den Verbotszeitraum vom 1.03. bis 30.09. eines Jahres. Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum 01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Auch Baumfällungen und Rodung von Gebüsch müssen außerhalb dieses Zeitraums erfolgen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen. Bei Arbeiten vor dem 30.09. ist eine behördliche Befreiung von diesem Verbot erforderlich.

V2 Erhalt des offenen Flächencharakters

Die naturschutzfachliche Wertigkeit der B-Plan-Fläche begründet sich in ihrer schütterten, wärmebetonten Ausprägung mit einem hohen Anteil an ruderalen Blühpflanzen. Diese ökologische Funktionalität wird durch intensive anthropogene Einflüsse erheblich gemindert. Zur Bewahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Verbund ist der Erhalt wertgebender Biotopfunktionen erforderlich.

Zu diesem Zweck ist unter den Modulen des Solarparks keine Ansaat vorzunehmen. Stattdessen ist das vorhandene Samenpotential für den Erhalt der blütenreichen Ruderalflur zu nutzen. Diese wird größtenteils durch die Überbauung mit Solarmodulen beschattet. Um die verlorengehende Habitatqualität für Insekten, Reptilien und Heidelerche zu kompensieren, ist eine Kompensation innerhalb des Solarparks erforderlich. Bei einer Optimallösung, der Entsiegelung der bestehenden Fundamente und Wege innerhalb des Solarparks, ist aufgrund der militärischen Vornutzung mit hohen wirtschaftlichen Aufwendungen bei Entnahme und Entsorgung des Materials zu rechnen. Eine Überdeckung der Betonflächen mit sandigem Substrat in einer Stärke zwischen 10 und 15 cm stellt eine Alternative zur Erzeugung eines schütterten Standortes dar. Den vorkommenden Tier- und Pflanzenarten wird eine nutzbare, magere Bodenoberfläche zur Verfügung gestellt.

²⁰ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße 52" der Stadt Dessau-Roßlau, Nr. 23172, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen vom 22.01.2024

Weiterhin muss eine kompakte Fläche der aktuellen Offenbiotopie von 0,2 ha unverschattet verbleiben. Dies kann auch anhand der Trassen zwischen den Modulreihen erfolgen. Der Reihenabstand der Module ist in diesem Fall so zu wählen, dass zwischen den PV-Anlagen ein besonnter Streifen von mindestens 2,5 m verbleibt.

Aufgrund der geringen Wüchsigkeit der Vegetation ist eine einschürige Mahd auf 50% der Fläche (jährlicher Wechsel der ungemähten Areale) als Pflegemaßnahme im Solarpark ausreichend. Die Mahd sollte im Juli oder August an möglichst sonnigen Tagen erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt aktive Tiere besonders mobil sind und die Möglichkeit zur Flucht haben. Bei der Mahd mit einem Balkenmäher ist eine Mindesthöhe von 14 cm über Boden einzuhalten. Das Schnittgut ist zu beräumen. Das auf 0,2 ha freizuhaltende Areal ist in dieses Mahdregime einzubeziehen.

Eine ganzjährige Schafsbeweidung mit geeigneten, an magere Standorte angepasste Rassen ist eine praktikable Alternative zur Mahd. Die Auswahl einer geeigneten Rasse und die daraus resultierende Besatzzahl sind mit der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren. Im Fall einer Beweidung sollten die bereits erfolgten Beobachtungen von Wölfen im Landschaftsraum berücksichtigt und entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden.

V3 Risikomanagement Zauneidechse

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind verschiedene Maßnahmen zu ergreifen.

Die notwendigen Gehölzfällungen sind außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechsen umzusetzen. Ausschlaggebend ist hierbei, dass keine Eingriffe in den Boden erfolgen, um darin verharrende Tiere nicht zu verletzen. Aus diesem Grund ist zunächst nur eine Fällung der Gehölze durchzuführen, die im Boden verbleibenden Wurzelstöcke werden erst entfernt, wenn der Baubereich frei von Zauneidechsen ist.

Die zeitliche Einschränkung der Fällarbeiten deckt sich mit der Berücksichtigung der Vogelbrutzeit (V1) und sollte daher im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres umgesetzt werden. Die abgeschnittenen Gehölze sind unmittelbar zu beräumen, um keine weiteren Kleinstrukturen zu schaffen. Sie können am Rand der Eingriffsfläche abgelegt werden.

Aufgrund eines bereits erfolgten vorhabenbedingten Eingriffs in angrenzende Habitatstrukturen sind zwei Flächen für die Kompensation und Wahrung der Habitatfunktionalität erforderlich (vgl. Abbildung 8-2). Durch die Sicherung von Saumstrukturen entstehen Synergien zum Erhalt des Brutplatzangebots für Heidelerchen. Nach Anlage zusätzlicher Habitatrequisiten (CEF 1) erfolgt das Umsetzen gefangener Tiere in diesen Bereich.

Um eine Rückwanderung von Tieren in die Bau- und Lagerflächen zu verhindern, ist die Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes (vgl. Abbildung 8-1) erforderlich. Der Zaun ist mindestens 50 cm hoch und für Zauneidechsen unüberwindbar zu gestalten, der untere Bereich darf nicht unterwandert werden (unteres Zaunelement ist ca. 10 cm in den Boden einzuarbeiten). Spätestens Ende April ist der Zaun aufzustellen. Im Anschluss erfolgt ein populationsangepasster Abfang der verbliebenen Zauneidechsen durch Fachpersonen.

Durch die Errichtung des Zaunes nach geplantem Verlauf entsteht keine Zwischenhälterung, da die Fläche nach Osten hin geöffnet bleibt. In dem zur Umsiedlung und Habitatanreicherung vorgesehenen Areal wurden während der Kartierung nur wenige Individuen nachgewiesen, sodass von einem relativ geringen Populationsdruck auszugehen ist. Die Fläche bleibt auch bei längerer Belassung des Zaunes an die umliegenden Habitatstrukturen und Migrationskorridore angebunden. Durch für die Reptilien ungeeignete Flächen wie offene Betonwege oder die vegetationsarm – nachweislose – Ruderalbestände mit erheblicher Bodenverdichtung im

Zentrum ist der Eingriffsbereich strukturell isoliert. Eine Rückwanderung der umgesiedelten Tiere ist nicht zu prognostizieren.

Verlauf des erforderlichen Reptilienzauns
(AFB: Abb. 8-1)



Lage der Ausgleichsflächen
(AFB: Abb. 8-2)



Werden die Freiflächenphotovoltaikanlagen in mehreren Etappen errichtet, kann sich durch die damit verbundene Auflockerung des Bodens und neu entstehende Wechsel aus besonnten und verschatteten Bereichen ein Habitat für Reptilien im zentralen Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes entwickeln. Die Tiere können in das Baufeld der weiteren Teilflächen einwandern. Die bestehenden Modulflächen sind während der Aktivitätszeit der Reptilien (April bis Oktober) gegenüber den Erweiterungsflächen durch einen Schutzzaun abzugrenzen.

CEF1 Anlage neuer Habitatstrukturen für Zauneidechsen

Zur Herstellung der Funktionalität der Kompensationsflächen für die Zauneidechse (Abbildung 8-2) ist die Anlage von einer Habitatrequisiten je Ausgleichsfläche erforderlich (insgesamt 2). Die einzelnen Elemente sollen dabei eine Ausdehnung von ca. 20 m² aufweisen.

Bei der Anlage der Habitate sind Tötungstatbestände zu vermeiden. Hierfür sind die Habitate während der Aktivitätszeit der Reptilien, allerdings vor der Eiablage zu realisieren (Ende April, Anfang Mai). Es sind Standorte zu wählen, welche eine größtmögliche Aufwertung erzielen, beispielsweise dicht vergraste Bereiche, Eingriffe in wertgebende Strukturen, beispielsweise sandige Areale sind zu vermeiden. Aufgrund der Anforderungen sind die konkrete Standortwahl und die Errichtung der Habitate ökologisch zu begleiten.

Auf der südlichen Ausgleichsfläche wurden Gebäude abgerissen. Die neue Habitatrequisite sollte in diesem Areal angelegt werden. Die mit anthropogenen Strukturen versehenen Bereiche stellen bei naturbelassener Entwicklung günstige Habitatbereiche dar. Durch die ausgebrachte Requisite kann eine bessere Biotopvernetzung mit den bestehenden Elementen erzeugt werden.

Nach Errichtung der Habitate können diese unmittelbar freigegeben werden, da die Kartierung der Reptilien zeigte, dass auf den abzufangenden Flächen nur ein geringer Anteil der Gesamtpopulation vorkommt. Eine explizite Freihaltung der Habitate für abgefangene Tiere ist nicht erforderlich.

Fazit zu den Maßnahmen aus dem AFB:

Für das geplante Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in der Lukoer Straße (Dessau-Rosslau) wird für die Errichtung weiterer Gebäude und eines "Solarparkes" stark anthropogen geprägte Ruderalflur beansprucht. Diese ist Lebensraum von Brutvögeln, Reptilien (Zauneidechse) und xerothermophilen Insekten.

Das faunistische Arteninventar bedingt die Erforderlichkeit von Maßnahmen, um artenschutzrechtliche Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zu diesem Zweck wurden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgestellt.

Das aufgestellte Maßnahmenkonzept fokussiert die kleinräumige Erhöhung der ökologischen Funktionalität zur Kompensation der Gesamtflächenreduktion. Dieser Ansatz ist möglich, da die aktuelle Habitatfunktionalität durch anthropogene Überprägung erheblich reduziert ist und sich das Vorkommen der geschützten Arten insbesondere auf Randbereiche konzentriert, welche weitestgehend erhalten werden.

Bei Realisierung des aufgestellten Maßnahmenkonzeptes (s.o.) ergeben sich keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht.

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan sieht im Plangebiet für die Betriebserweiterung die Nutzungskategorie Industriegebiet vor, die ein hohes Maß versiegelter Flächen bis 80 % (GRZ) - ermöglicht. Für das eingeschränkte Industriegebiet GIe mit der Möglichkeit der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (FF-PVA) wird eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Mit der GRZ wird die Gesamtheit der durch die Module überschirmten bzw. von baulichen Anlagen überdeckten Fläche erfasst, die tatsächliche Versiegelung liegt bei Freiflächenphotovoltaikanlagen weit darunter, sie wird in der entsprechenden Festsetzung mit max. 5 % (innerhalb der sich aus der GRZ ergebenden Flächenanteile) veranschlagt. Für das gesamte Baugebiet wird eine Überbauung der Grundfläche bei Freiflächenphotovoltaikanlagen von bis zu 15 % festgesetzt, in dieser maximalen Versiegelungsrate subsumieren sich auch die Bodeneingriffe im Aufstellbereich der Freiflächenphotovoltaikanlage. Das zukünftige GI erstreckt sich auch über bisherige Freifläche, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu bebaut werden kann. Offene Bodenfläche sowie Vegetationsfläche gehen verloren, der Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt an. Damit ist der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand gegeben.

Im GIe kommt es im Aufstellbereich der Photovoltaik-Module wahrscheinlich nicht zu gravierenden Eingriffen in den Boden, Fundamentierungen sind nicht geplant und die vorhandenen Erschließungswege sollen weiter genutzt werden. Die Freiflächen werden weitestgehend erhalten. Abrissflächen sollen für Artenschutzmaßnahmen hergerichtet werden, damit kommt Vegetationsfläche hinzu. Erhalten werden auch Freiflächen am Rand des Plangeltungsbereiches, die für Bepflanzungs- und Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen sind. Die vorhandenen Bäume an der Lukoer Straße sollen innerhalb einer festgesetzten Grünfläche, mit Ausnahme der herzustellenden Zufahrt, erhalten werden.

Industriegebiet GI	Versiegelung	Biotopwertpunkte
Bestand / Vorher	7.075 m ²	190.820 BWP
Planung / Nachher	17.290 m ²	30.275 BWP
Differenz	+ 10.215 m ²	- 160.545 BWP
Industriegebiet eingeschränkt Gle mit FF-PVA Versiegelung: 15% im Gle gesamt	Versiegelung	Biotopwertpunkte
Bestand / Vorher	9.745 m ²	197.060 BWP
Planung / Nachher	3.614 m ²	284.511 BWP
Differenz	- 6.131 m ²	+ 87.451 BWP
Grünflächen	Versiegelung	Biotopwertpunkte
Bestand / Vorher	270 m ²	150.955 BWP
Planung / Nachher	0 m ²	191.850 BWP
Differenz	- 270 m ²	+ 40.895 BWP
Straßenverkehrsfläche (nicht eingriffsrelevant)	Versiegelung	Biotopwertpunkte
Bestand / Vorher	1.880 m ²	0 BWP
Planung / Nachher	1.880 m ²	0 BWP
Differenz	± 0 m ²	± 0 BWP
GESAMTBETRACHTUNG	Versiegelung	Biotopwertpunkte
Bestand / Vorher	17.090 m ²	538.835 BWP
Planung / Nachher	20.904 m ²	506.636 BWP
Differenz	+ 3.814 m ²	- 32.200 BWP

Straßenverkehrsfläche (1.880 m² = nicht eingriffsrelevant)

In der Gesamtbilanz kommt es im Plangeltungsbereich im Vorher-Nachher-Vergleich zu einem Anstieg der durch Bebauung oder sonstige Oberflächenbefestigungen versiegelten Flächen. Der mit den zusätzlichen Versiegelungsflächen einhergehende Biotopwert-Verlust wird hauptsächlich durch die hohe Grundflächennutzung im GI verursacht. Mit Begrünungsmaßnahmen auf den dort verbleibenden Freiflächen kann dies nur geringfügig kompensiert werden. Höhere Kompensationsleistungen lassen sich mit den randlichen Grünstreifen im Norden und im Osten erreichen, wo die Biotopwerte sich mit den geplanten Maßnahmen verbessern werden. Ebenfalls zu "positiven" Biotopwerten führen die Maßnahmen zur Bewirtschaftung der Freiflächen im Umfeld und unter den Modultischen bei Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage, hauptsächlich in den Bereichen der Abrissmaßnahmen (wo noch bauliche Überreste bestehen). Für die Bilanzierung kommt im Gle mit den festgesetzten Maßgaben zur Grundflächennutzung keine neue Versiegelung zum Tragen.

In der Gesamtbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verbleibt für den Bebauungsplan ein Kompensationsdefizit von rd. 32.200 Biotopwertpunkten (s. o.), das durch gebietsinterne Maßnahmen nicht abgedeckt werden kann. Dies kommt in erster Linie durch die beabsichtigte hohe bauliche Ausnutzung der Gewerbeflächen zustande. Zur vollständigen Kompensation sollen daher auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes stattfinden. Die Ausgestaltung und Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, dazu zählen auch vertragliche Regelungen zu Durchführungsfristen und Pflegezeiträumen.

Externe Kompensation

Die Kompensation soll durch Übertragung der benötigten Werte aus der Maßnahme 04 Neue Fasanerie erfolgen, die im Rahmen des Masterplans Georgengarten entwickelt wurde. Der Masterplan beinhaltet ein den gesamten Park umfassendes Konzept zur Restaurierung als Bestandteil der kulturhistorisch bedeutsamen Landschaft, wobei insbesondere auch die Stärkung und Resilienz der dortigen Waldbestände für die Herausforderungen des Klimawandels der Georgengarten zum Ziel hat.

Der Georgengarten hat wegen seiner Lage zwischen Elbe und bebautem Siedlungsbereich eine besondere Klimafunktion für die Stadt, die für die Zukunft gesichert werden muss. Dies soll u. a. durch den Umbau der Wälder geschehen, wie mit der Maßnahme 04 Neue Fasanerie vorgesehen. Die Entwicklung hin zu naturnahen mehrschichtigen Wäldern mit heimischen Baumarten soll gefördert werden.

Da sich diese Aufwertung mit den Biotopwerten des in LSA anzuwendende Bewertungsmodells (Rd.Erl. MLU 2009) nicht abbilden lässt, wird von der Möglichkeit zur verbalargumentativen Zusatzbewertung gemäß 3.2 RdErl. MLU Gebrauch gemacht. Die Maßnahme, die nicht nur an Ort und Stelle wirksam wird, sondern im Zusammenhang mit dem gesamten Komplex des Georgengartens zu sehen ist, kommt hauptsächlich den folgenden Funktionen n. Anlage 2 RdErl. MLU zugute:

Arten und Lebensgemeinschaften

- a) alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften...

Landschaftsbild

- f) kulturhistorisch bedeutsame Landschaften, Landschaftsbestandteile...
- g) Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen

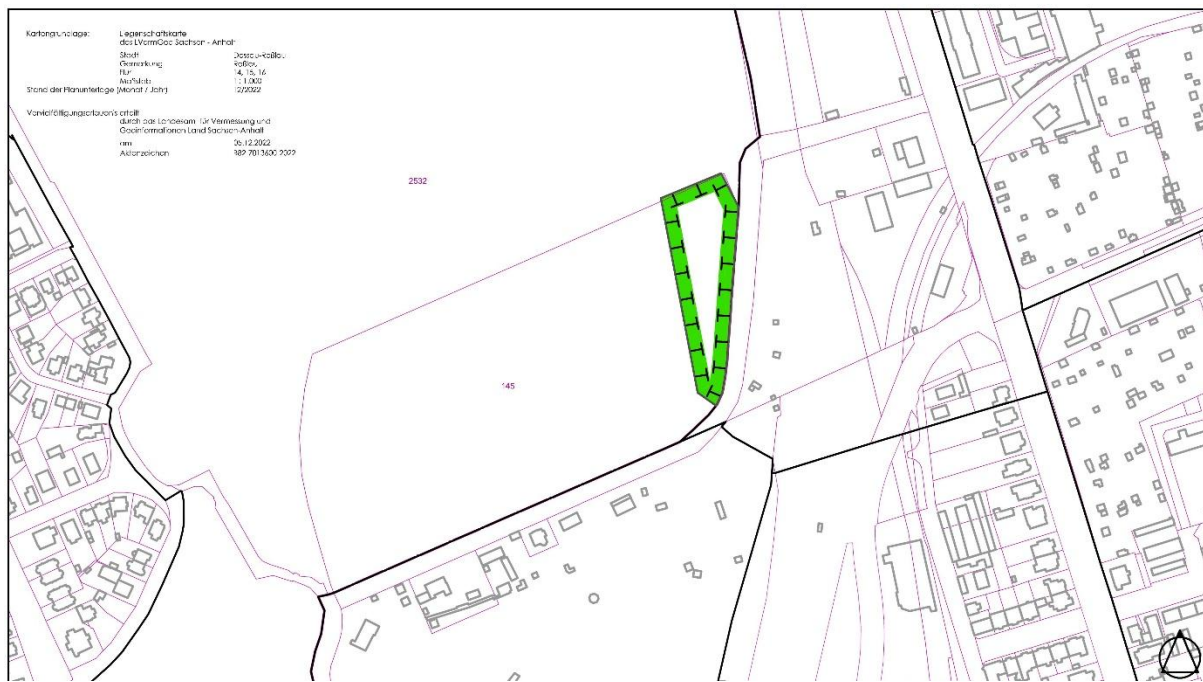
Klima / Luft

- b) Luftaustauschbahnen, insbesondere zw. unbelasteten und belasteten Bereichen
- c) Gebiete mit luftverbessernder Wirkung

Die von der Maßnahme ausgehenden Verbesserungen für die Naturhaushaltsfunktionen werden summiert und als Aufschlag (pro Funktion 1 BWP) auf den Bestandwert gelegt und dieser um 5 BWP erhöht. Daraus errechnet sich ein Flächenbedarf von rd. 8.050 m², der als Flächenanteil innerhalb der Maßnahmenfläche 04 zugeordnet/abgerechnet werden kann.

Nutzungs- / Biototyp Gemarkung Ziebigk, Flur 3, Flurstücke 145 und 2532		BWP/m ²	Flächen- größe	Bestandwert Vorher	Planwert Nachher
XQX	Mischbestand Laubholz, überwiegend heimische Baumarten	17	8.050 m ²	136.848 BWP	
XQV	Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten	21*		169.047 BWP	
*Aufschlag BWP (16 + 5) für Verbesserung von Funktionen				+ 32.200 BWP	

Abb. 10 Zuordnung externe Kompensation (Georgengarten Maßnahme 04 Neue Fasanerie, Teilfläche)



GI (Betriebserweiterung) [21.615 m²]

Nutzungs- / Biotoptyp		BWP/m ²	Vorher	
			Flächenanteil	Biotopwert
BESTAND				
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	12.665 m ²	177.310 BWP
URB	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten mit Stockaustrieb Pappel	10	190 m ²	1.900 BWP
PYY	sonstige Grünanlage	10	790 m ²	7.900 BWP
HAD	Baumreihen / geschützte Allee, heimische Arten (Rotbuchen 2-3 Reihen)	18	120 m ²	2.160 BWP
VPX	unbefestigter Platz	2	775 m ²	1.550 BWP
VWC	voll / nahezu versiegelte Flächen: ausgebauter Weg	0	4.340 m ²	0 BWP
VPZ / BIY	voll / nahezu versiegelte Flächen: sonstiger Platz, sonstige Bebauung	0	2.735 m ²	0 BWP
SUMME			21.615 m²	190.820 BWP
PLANUNG				
BI.	GI (GRZ 0,8) bebaubar	0	17.290 m ²	0 BWP
PYY	unbebaubare Flächen, begrünt	7	4.325 m ²	30.275 BWP
SUMME			21.615 m²	30.275 BWP

Gle (Freiflächenphotovoltaikanlage) [24.095 m²]

Nutzungs- / Biotoptyp		BWP/m ²	Vorher	
			Flächenanteil	Biotopwert
BESTAND				
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	13.390 m ²	187.460 BWP
URB	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten mit Stockaustrieb, Pappel	10	960 m ²	9.600 BWP

Nutzungs- / Biototyp		BWP/m ²	Vorher	
			Flächen- anteil	Biotopwert
VWC	voll / nahezu versiegelte Flächen: ausgebauter Weg	0	3.505 m ²	0 BWP
VPZ / BIY	voll / nahezu versiegelte Flächen: sonstiger Platz, sonstige Bebauung	0	6.240 m ²	0 BWP
SUMME			24.095 m ²	197.060 BWP
PLANUNG				
Bl.	15 % Versiegelung innerhalb von Gle	0	3.614 m ²	0 BWP
URA	Gle: unbebaubare Flächen: Sukzession	14	20.296 m ²	284.141 BWP
VPX	unbefestigter Platz; Schotterrassen [SR]	2	185 m ²	370 BWP
SUMME			24.095 m ²	284.511 BWP

private Grünflächen [11.060 m²]

Nutzungs- / Biototyp		BWP/m ²	Vorher	
			Flächen- anteil	Biotopwert
BESTAND				
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1.300 m ²	18.200 BWP
URB	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten mit Stockaustrieb, Pappel	10	2.650 m ²	26.500 BWP
PYY	sonstige Grünanlage	10	250 m ²	2.500 BWP
HAD	Baumreihen / geschützte Allee, heimische Arten (Rotbuchen 2-3 Reihen)	18	2.060 m ²	37.080 BWP
WR	Waldrand, Waldsaum	23	1.770 m ²	40.710 BWP
WRY	Waldrand, Waldsaum (schlechte Ausprägung)	14	1.200 m ²	16.800 BWP
VPX	unbefestigter Platz	2	1.095 m ²	2.190 BWP
VWC	voll / nahezu versiegelte Flächen: ausgebauter Weg	0	100 m ²	0 BWP
VPZ / BIY	voll / nahezu versiegelte Flächen: sonstiger Platz, sonstige Bebauung	0	170 m ²	0 BWP
SEY	sonstiges. anthropogenes nährstoffreiches Gewässer	15	465 m ²	6.975 BWP
SUMME			11.060 m ²	150.955 BWP
PLANUNG				
Fläche für Maßnahmen [WM]:				
WR	Erhalt: Waldrand, Waldsaum	23	1.770 m ²	40.710 BWP
WR	Entwicklung: Waldrand, Waldsaum	20	1.670 m ²	33.400 BWP
Fläche für Maßnahmen [HBA]: Habitataufwertung / Artenschutz				
URA	Sukzession, Ruderalfluren	13	1.650 m ²	21.450 BWP
Fläche für Maßnahmen[R]: Retentionsfläche zur Niederschlagswasserrückhaltung				
SEY	sonstiges anthropogenes nährstoffreiches Gewässer	15	465 m ²	6.975 BWP
URA	Sukzession, Ruderalfluren	13	515 m ²	6.695 BWP
Fläche für Maßnahmen: [HHB]				
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16	2.630 m ²	42.080 BWP
Fläche zum Anpflanzen und Erhalt: [RB]				

Nutzungs- / Biototyp		BWP/m ²	Vorher	
			Flächen- anteil	Biotopwert
HAD	Erhalt der Baumreihen / geschützte Allee, heimische Arten (Rotbuchen)	18	1.940 m ²	34.920 BWP
HAC	Ergänzung der Baumreihen / Allee mit heimische Arten (Rotbuchen)	11	170 m ²	1.870 BWP
Fläche zum Anpflanzen: [GG]				
HGA	Gehölzgruppen, heimische Arten	15	250 m ²	3.750 BWP
SUMME			11.060 m ²	191.850 BWP

2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens im Plangebiet nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht.

Hinsichtlich des Plangebietes und seiner Umgebung kann festgestellt werden, dass mit der weiteren Nachnutzung eines Militär- bzw. später Gewerbe- und Industriestandortes i. S. d. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter dem Nachhaltigkeitsaspekt eine gute Standortwahl getroffen wurde. Die Fläche ist bereits sehr stark vorgeprägt, womit das Risiko weiterer, erheblicher Umweltauswirkungen vor Ort wahrscheinlich weniger schwer ausfällt und dafür ggf. andere, empfindlichere potenzielle Standorte nicht beansprucht werden.

Auch aus lufthygienischen/stadtklimatischen Beweggründen heraus ist der Industrie- und Gewerbestandort im Osten von Roßlau wegen der vorherrschenden Westwindwetterlagen und Luftfilterung des angrenzenden Waldes als günstig zu beurteilen.

3.0 ZUSATZANGABEN

3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Vor-Ort-Begehungen wurden von Januar bis Oktober 2023 durchgeführt. Der vorgefundene Bestand wird anhand der Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt (Teil Offenland zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL, Landesamt für Umweltschutz 2010) kartografisch umgesetzt.

Die Erfassung der Biototypen bildet die Basis für die Anwendung des Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land LSA, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 und Biototypenrichtlinie LSA vom 15.02.2020 [MBL LSA Nr. 19 vom 02.06.2020, S.174]) zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ist ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, die dafür notwendigen Untersuchungen wurden über die gesamte Vegetationsperiode 2023 nach den einschlägigen Methodenstandards durchgeführt. Im Dezember 2023 wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstmalig vorgelegt, inzwischen wurde er aktualisiert und mit Stand 02.04.2024 fertiggestellt, zum Kartierungsumfang und den Inhalten des AFB fanden mehrere Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde statt.

Mit Stand Januar 2024 liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor, die Gutachter haben auch die Daten der schalltechnischen Untersuchungen aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Biogasanlage Lukoer Straße" von 2013 ausgewertet.

3.2 Überwachung/Monitoring

Die Umweltüberwachung erfolgt nach den Auflagen/ Bestimmungen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung, für die im Zulassungsverfahren ggf. Fachgutachten beizubringen sind, die auch Maßgaben zur technischen Überwachung enthalten. Anlagen- und betriebsbedingte Sicherheitsvorkehrungen und Kontrollerfordernisse sind entsprechend einzuhalten und ggf. von den zuständigen Fachbehörden zu überprüfen.

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

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Amt für Wirtschaft und Stadtplanung über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Amt für Wirtschaft und Stadtplanung überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

3.3 Zusammenfassung der Ermittlung von Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 228 Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße erstreckt sich über ein bereits intensiv vorgenutztes Areal (u. a. militärische Nutzung), das aber nur teilweise bebaut ist. Der dort ansässige Stahlhandelsbetrieb will sich baulich erweitern und eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichten, davon sind Freiflächen mit offener Bodenoberfläche und Vegetation betroffen.

Aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes ergibt sich ein Defizit von 32.200 Biotopwertpunkten (BWP). Das Defizit rührt hauptsächlich daher, dass es mit dem Vorhaben zur Neuversiegelung von rd. 3.800 m² und damit verbundenen negativen Folgen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt.

Bodenfunktionen werden beeinträchtigt, Vegetation geht verloren und damit auch die Biotop- und Habitatfunktionen. Der Plangeltungsbereich ist räumlich eng bemessen, die gewünschten zusätzlichen gewerblichen Bauflächen für den ansässigen Betrieb wären ansonsten nicht möglich. Während im Aufstellbereich für die Solarmodule keine Bodeneingriffe notwendig sind, kommt mit den neuen Gewerbebauten, Lagerflächen, Fahrwegen u. ä. zusätzliche Versiegelung zustande.

Im Plangeltungsbereich wurden im Zuge der Kartierung für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) Vorkommen geschützter und wertgebender Arten festgestellt, für deren Schutz geeignete Maßnahmen ergriffen werden müssen. Für die vor Ort festgestellten Reptilien, hier v. a. die Zauneidechsen, sind zwei Ersatzhabitats vorgesehen, die vor Beginn der Bauphase funktionstüchtig sein müssen. Randliche Gehölzbestände auf dem Gelände sowie die Allee an der Lukoer Straße können mit ihren Biotop- und Habitatfunktionen weitestgehend erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Die aktuelle Biotopstruktur im Bereich der geplanten Aufstellflächen für die Solaranlagen ist so wertvoll für die heimische Tierwelt, dass dort auf Bodeneingriffe verzichtet werden soll. Außerdem sollen innerhalb der Anlage Offenlandbereiche als Lebensraum - u. a. für Bodenbrüter - erhalten werden.

Die Abgeltung des Defizites aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz soll mit Hilfe einer externen Maßnahme innerhalb des Stadtgebietes im Georgengarten erfolgen, im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung formuliert. Weitere Regelungen zur Ausgestaltung der Maßnahme werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger getroffen.

Die Kompensation soll durch Übertragung der benötigten Werte aus der Maßnahme 04 Neue Fasanerie erfolgen, die im Rahmen des Masterplan Georgengarten entwickelt wurde. Der Masterplan beinhaltet ein den gesamten Park umfassendes Konzept zur Restaurierung als Bestandteil der kulturhistorisch bedeutsamen Landschaft, wobei insbesondere auch die Stärkung und Resilienz der dortigen Waldbestände für die Herausforderungen des Klimawandels der Georgengarten zum Ziel hat.

Da mit der zukünftigen gewerblichen Nutzung ähnliche Immissionen wie durch den bisherigen Betrieb verbunden sein werden, wird auch weiterhin das Wohnen auf dem Betriebsgelände allgemein nicht möglich sein, sondern nur betriebsbezogen. Zur Beurteilung der zukünftigen Geräuschemissionen wurde ein Gutachten erstellt, in dessen Ergebnis das betriebseigene Wohnheim bestehen bleiben kann. Die Entfernung zu den nächst gelegenen Wohngebieten ist ausreichend, um dort zusätzliche Belastungen vermeiden zu können.

III. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaft und Stadtplanung der Stadt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 19.01.2026

Planverfasser

Anhang:

- Planungskonzeption/Nutzungsbeispiel vom 19.01.2026

Anlage:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße 52" der Stadt Dessau-Roßlau, Nr. 23172, Bonk-Maire-Hoppmann Part-GmbH, Garbsen vom 22.01.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben B-Plan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau vom 02.04.2024