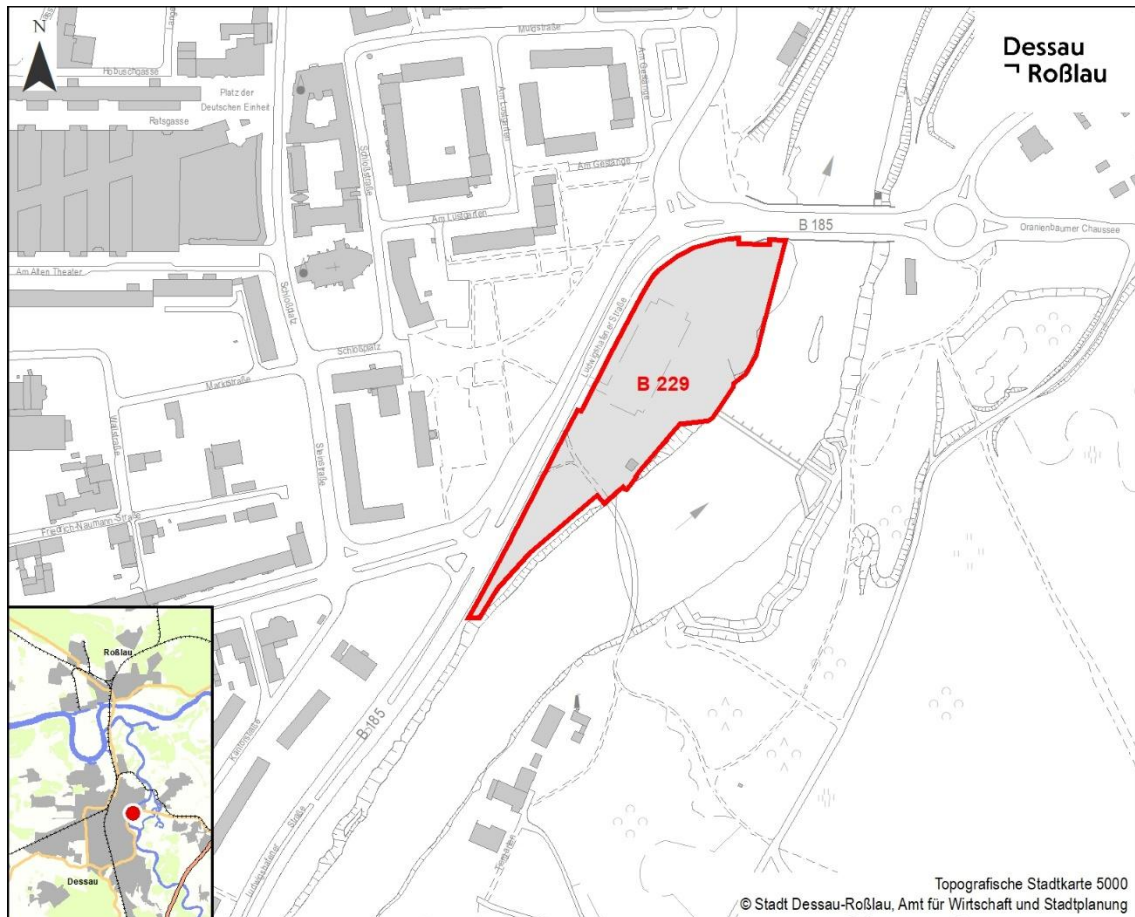


Dessau Roßlau



Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“

Begründung in der Fassung vom 26.05.2026

Impressum



Dezernat I

Amt 61 – Wirtschaft und Stadtplanung

Anschrift Dienststelle:

Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau

Ansprechpartnerin:

Frau Anette Gelies
Tel.: 0340/204-1861
Fax: 0340/204-2692961
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

**in Zusammenarbeit mit
für den Bebauungsplan und die Begründung**



**für den Umweltbericht mit integriertem Grün-
ordnungsplan**



**DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH > Ar-
chitekten, Stadt und Umweltplaner**

Grimmaische Straße 21
04109 Leipzig

**DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH > Ar-
chitekten, Stadt und Umweltplaner**

Grimmaische Straße 21
04109 Leipzig

Projektbearbeitung

Herr Dr.-Ing. Karlfried Daab
Herr M.Sc. Lorenz Meyer
Herr M.Sc. Matti Röbbke
Frau Dipl.-Ing. M.Sc. Cathleen Wentow

Inhaltsverzeichnis

A.	EINLEITUNG	9
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	9
2.	Planungsanlass und –erfordernis	10
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
3.1	Nutzung und Gliederung des Plangebietes.....	11
3.2	Erschließung.....	12
3.3	Umweltbelange.....	12
3.4	Schutz sensibler Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
4.	Verfahren	12
4.1	Bebauungsplan nach § 8 BauGB	12
4.2	Grundlage und Verfahrensschritte	12
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	14
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	14
5.1	Übergeordnete Grundlagen.....	14
5.1.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)	14
5.1.2	Regionaler Entwicklungsplan (REP).....	15
5.1.3	Flächennutzungsplan	18
5.1.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	19
5.1.5	Landschaftsplan (LP)	19
5.1.6	Bebauungspläne.....	20
5.1.7	Zulässigkeit von Bauvorhaben	20
5.1.8	Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost.....	21
5.1.9	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	21
5.1.10	Klimaschutzkonzept	22
5.1.11	UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau Wörlitz	23
5.1.12	Radverkehrskonzept	23
5.1.13	Masterplan Innenstadt	24
5.2	Denkmalschutz.....	24
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	25

6.1	Topografie und Baugrundverhältnisse.....	25
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	30
6.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	30
6.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	30
6.5	Soziale Infrastruktur	31
6.6	Technische Infrastruktur	31
6.6.1	Verkehrsinfrastruktur.....	31
6.6.1.1	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	31
6.6.1.2	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)	31
6.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	32
6.6.2.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung	32
6.6.2.2	Gasversorgung	32
6.6.2.3	Elektroenergieversorgung.....	32
6.6.2.4	Telekommunikation	33
6.6.2.5	Abfallentsorgung.....	33
6.6.2.6	Wertstoffcontainer	33
6.7	Kampfmittelbelastung.....	33
6.8	Umgebung.....	33
6.9	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	34
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	35
7.	Konzepte	35
7.1	Städtebauliches Konzept.....	35
7.2	Erschließungskonzept	37
7.3	Schallschutzkonzept.....	38
7.3.1	Einwirkungen von benachbarten Nutzungen	38
7.3.2	Einwirkungen von künftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.....	38
7.3.3	Straßenverkehrsräusche im Plangebiet	38
7.3.4	Zusatzbelastung „Öffentliches Straßennetz“	39
8.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	39
8.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	40
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	40

8.2.1	Zulässige Grundfläche	40
8.2.2	Geschossigkeit	41
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen	41
8.4	Straßenverkehrsfläche	41
8.5	Öffentliche Grünflächen	42
8.6	Vorgezogene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bereich des Artenschutzes	43
8.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	44
8.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	45
8.9	Hinweise ohne Normcharakter	45
8.9.1	Denkmalschutz	45
8.9.2	Pflanzempfehlungen	46
8.9.3	Weitere Artenschutzfachliche Maßnahmen	46
8.9.4	Baugrund / Boden / Kampfmittel	47
8.9.5	Baumschutzsatzung	47
8.9.6	Abwassersatzung	47
8.9.7	Entwässerung	47
D.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	48
9.	Ortsbild / Stärkung der Ortsteile	48
10.	Wohnbauflächenentwicklung	48
11.	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	48
12.	Verkehr	48
13.	Umwelt inkl. Immissionen	49
13.1	Mensch	49
13.2	Tierwelt	50
13.3	Pflanzen	51
13.4	Boden	51
13.5	Grundwasser	52
13.6	Klima und Luft	52
13.7	Landschaftsbild	52

13.8	Kultur- und Sachgüter	53
13.9	Schutzgebiete	53
13.10	Wechselwirkungen	56
14.	Soziale Infrastruktur	56
15.	Planungsschaden / Eigentum	56
16.	Bodenordnung	56
17.	Kosten / Gemeindehaushalt	57
18.	Flächenbilanz	57
E.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG	58
19.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	58
19.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	58
19.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	67
19.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	69
19.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	72
19.5	Berücksichtigung der Einwendungen aus den Beteiligungsschritten nach § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	73
F.	UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN	80
1.	Vorhabensbeschreibung	80
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	80
1.2	Festsetzungen des Planes / Bedarf an Grund und Boden	81
1.3	Vorhabensalternativen	81
1.4	Untersuchungsrahmen	82
2.	Raumbedeutsame Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes	82
2.1	Vorgaben der Raumordnung, Flächennutzungsplan	84
2.2	Vorgaben der Landschaftsplanung	84
3.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	84
3.1	Schutzgut Menschen	84
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	85
3.2.1	Pflanzen und biologische Vielfalt	85

3.2.2	Tiere	89
3.2.2.1	Avifauna	90
3.2.2.2	Zauneidechse	91
3.2.2.3	Sonstige relevante Tierarten.....	91
3.3.	Schutzgut Boden	91
3.4	Schutzgut Wasser.....	93
3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	95
3.6	Schutzgut Landschaft	96
3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	98
3.8	Fachrechtliche Schutzgebiete und –objekte.....	98
4.	Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	100
4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	100
4.1.1	Schutzgut Menschen.....	100
4.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	102
4.1.2.1	Schutzgut Tiere	102
4.1.2.2	Schutzgut Pflanzen.....	103
4.1.3	Schutzgut Boden	104
4.1.4	Schutzgut Wasser.....	105
4.1.5	Schutzgut Luft und Klima	106
4.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	106
4.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	107
4.1.8	Fachrechtliche Schutzgebiete und –objekte.....	108
4.1.9	Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen	109
4.2	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen und der Kompensierbarkeit der Eingriffe.....	109
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	111
5.	Bilanzierung der Eingriffsfolgen und deren Kompensation.....	111
5.1	Eingriffs-/Ausgleichbilanz.....	111
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen.....	114
5.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	114

5.2.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	114
6.	Grünordnerische Maßnahmen	115
6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	115
6.2	Gestaltungsmaßnahmen	115
6.3	Vorschläge zu textlichen Festsetzungen	116
6.3.1	Allgemein	116
6.3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	116
6.3.3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	116
7.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	117
8.	Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	117
9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	118
10.	Verwendete Literatur zum Umweltbericht	119
G.	GUTACHTEN	120
H.	RECHTSGRUNDLAGEN	120
I.	ANHANG	121
1.	Baumbestandsliste	121
2.	Flächenbilanz	123
3.	Baumempfehlungsliste	124
4.	Biotoptypenkartierung	126
5.	Zielbiotope	127

Abbildungsverzeichnis

1	LAGE DES PLANGEBIETES	10
2	ÜBERSICHTSKARTE TOURISMUS UND ERHOLUNG (REP)	17
3	AUSZUG AUS DEM FNP DESSAU 2004	18
4	KÜNFTIGES STRAßENHAUPTNETZ GEMÄß VEP	22
5	GEOLOGISCHES NORMALPROFIL	26
6	BAUGRUNDSCHICHTUNG	27
7	ENTWURF FREIRAUMPLANUNG	36

Tabellenverzeichnis

1 FLÄCHENBILANZ	57
2 ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG NACH § 4 Abs. 1 BAUGB	67
3 ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG NACH § 3 Abs. 1 BAUGB	69
4 UMWELTBEZOGENE INFORMATIONEN	72
5 ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG NACH § 4 Abs. 2 BAUGB.....	76
6 ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER FACHÄMTER AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG NACH § 4 Abs. 2 BAUGB	79

Tabellenverzeichnis Teil Umweltbericht

1 BIOTOPBEWERTUNG	89
2 BESTANDSERHEBUNG AVIFAUNA	90
3 ANLAGEBEDINGTE WIRKUNGEN	111
4 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ	113

A. EINLEITUNG

1. LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

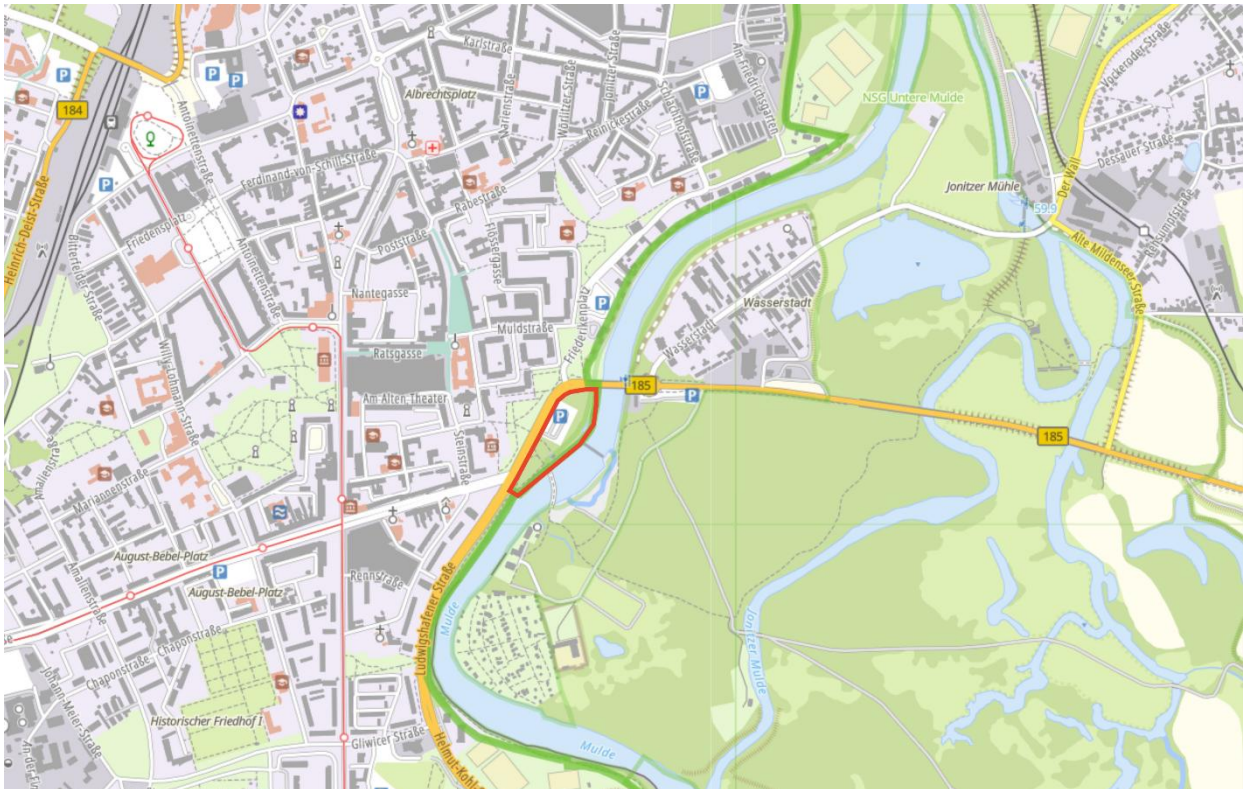
Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Innenstadt der Stadt Dessau-Roßlau, unweit des Standortes des ehemaligen Residenzschlosses. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die zwischen der Bundesstraße B 185 (Ludwigshafener Straße) im Westen und dem Muldeufer im Osten gelegene Grünfläche zwischen der Friedensbrücke im Norden bis auf Höhe der Einmündung Askanische Straße im Süden.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Ludwigshafener Straße und den westlichen Brückenkopf der Friedensbrücke
- im Osten und Süden durch den westlichen Uferbereich der Mulde bis zur Schmalstelle zwischen Böschungsoberkante und Bundesstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt die Fläche für den geplanten straßenbegleitenden Gehweg auf der Ostseite der Ludwigshafener Straße auf einer Länge von ca. 170 m mit ein.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der Übersichtskarte zu entnehmen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. Kap. 8.1 dieser Begründung entnommen werden.



1 Lage des Plangebietes (Quelle: Geodatenportal Sachsen-Anhalt, © GeoBasis-DE 2026)

2. PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Das Areal zwischen Johannbau und linksseitigem Muldeufer stellt sich gegenwärtig als ungeordneter und in weiten Teilen ungenutzter Freiraum dar. Gemäß der im Rahmen des INSEK Dessau-Roßlau 2025 entwickelten und im Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost konkretisierten Zielvorstellung kommt der freiraumplanerischen Gestaltung des östlichen Stadteingangs prioritäre Bedeutung zu. Die Maßnahmen sind außerdem wesentlicher Bestandteil der Planungen für die Bundesgartenschau (BUGA) 2035.

Um die vorgesehene Umgestaltung bauplanungsrechtlich zu gewährleisten sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Das Planerfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. Eine bauliche Entwicklung des Areals ist auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Gebietseinstufung gemäß § 35 BauGB nicht ohne Weiteres durchführbar.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich der Mühleninsel sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der im „Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost“ festgehaltenen Eckpunkte sichergestellt werden. Als übergeordnete Ziele wurden in diesem Rahmen

- die Erhöhung der Attraktivität,
- die Aufwertung des öffentlichen Raums,
- die Stärkung der Funktionsvielfalt sowie
- die Verbesserung des Wohnwertes

benannt. Die Fläche zwischen der Ludwigshafener Straße und dem linken Muldeufer soll insgesamt zu einem öffentlichen Grün- und Erholungsraum entwickelt werden.

Im Aufstellungsbeschluss wurden dazu konkret folgende Ziele benannt:

- sinnvolle Verbindung der Mühleninsel mit dem in Aufwertung/Umbau begriffenen Lustgarten,
- Ersatz der Stellplatzanlage durch generationsübergreifende Spiel- und Freizeitanlagen,
- Errichtung einer Promenade zwischen der Tiergartenbrücke und der Brücke des Friedens,
- Schaffung eines großzügigen Zugangs zum sanften Uferbereich der Mulde vor der Brücke des Friedens
- Etablierung eines Cafés/Bistros

Neben den im Aufstellungsbeschluss benannten Zielen werden außerdem folgende grünordnerischen Ziele verfolgt:

- Weitgehende Sicherung und Erhalt des Baumbestands
- Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kam es zu einer Anpassung der Planungsziele. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss soll aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet von der Etablierung eines Cafés bzw. Bistros abgesehen werden. Die Schaffung eines mobilen gastronomischen Angebots wird jedoch weiterhin verfolgt. Außerdem wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die geplante Erweiterung der Querung über die Ludwigshafener Straße verzichtet, da diese aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Freiraumplanung in der ursprünglich avisierten Breite nicht erforderlich ist. Es ist jedoch weiterhin eine Verlagerung der Straßenquerung Richtung Süden geplant, welche allerdings zusätzliche Planungen für eine Planfeststellung für den Bundesstraßenabschnitt erfordern würde. Eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens wäre damit nicht möglich. Die Verlagerung der Querung soll aus diesem Grund in einem separaten Verfahren weiterverfolgt werden. In der Folge ist das ursprüngliche Planziel der Planfeststellungsersetzung nicht mehr Gegenstand dieser Planung.

3.1 NUTZUNG UND GLIEDERUNG DES PLANGEBIETES

Die Mühleninsel erhält eine grundlegende Umstrukturierung. Von einem Parkplatz soll sich die Fläche hin zu einem öffentlich nutzbaren und repräsentativen Freiraum entwickeln. Die zentrale Promenade gliedert die Freifläche in einen Spielbereich im Westen und eine der Erholung dienende Grünanlage mit Aufenthaltsbereichen im Böschungsbereich zur Mulde im Osten.

3.2 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt grundlegend über die Ludwigshafener Straße. Die Festsetzung weiterer Erschließungsflächen ist nicht erforderlich. Aus südöstlicher Richtung wird das Entwicklungsgebiet für den nicht motorisierten Verkehr zusätzlich durch die Tiergartenbrücke erschlossen.

3.3 UMWELTBELANGE

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren erfolgt, wird ein förmlicher Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan erstellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevante Umweltbelange werden daher in Teil II eingehender untersucht.

3.4 SCHUTZ SENSIBLER NUTZUNGEN VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, inwiefern durch die Planung schädliche Umwelteinwirkungen auf sensible Nutzungen ausgehen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen auf sensible Nutzungen der Planung einwirken. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Als sensible Nutzungen außerhalb des Plangebiets sind die nächstgelegene Wohnbebauung an der Straße Am Lustgarten relevant, welche potenziell von Freizeitlärm aus dem Gebiet betroffen ist. Als sensible Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind insbesondere die geplanten Kinderspielflächen zu berücksichtigen. Mögliche schadhafte Umweltbelange gehen im Wesentlichen von der angrenzenden Ludwigshafener Straße aus. Zur Beurteilung der schalltechnischen Wirkungen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt.

4. VERFAHREN

4.1 BEBAUUNGSPLAN NACH § 8 BAUGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gem. § 2-4 BauGB. Dies schließt eine zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Im Regelverfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen.

4.2 GRUNDLAGE UND VERFAHRENSSCHRITTE

Als bestimmende Grundlage des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gilt das Baugesetzbuch (BauGB). Neben konkreten materiellen Vorgaben enthält es Vorschriften zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

Die folgenden Verfahrensschritte werden im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	1. November 2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	10. Februar 2025 bis 14. März 2025
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 4. Februar und 7. Februar 2025
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	30. Januar 2026 bis 13. März 2026
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 20. Januar 2026
Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
Rechtskraft	

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

5.1 ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN

5.1.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP 2010)

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12.03.2011 in Kraft. Er stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Wirtschaft, die Siedlungsentwicklung, die Infrastruktur und die Ökologie dar. Darüber hinaus umfasst der LEP 2010 verbindliche landesplanerische Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP LSA) in Neuaufstellung. Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des LEP LSA beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Die Stadt Dessau-Roßlau hat dazu Stellung genommen; der Entwurf befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Dennoch wird die Fortschreibung des LEP LSA bei der Bauleitplanung mitbetrachtet.

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß LEP neben Magdeburg und Halle (Saale) eines der drei Oberzentren in Sachsen-Anhalt (Z 36 und Anhang 1 – zeichnerische Darstellung des LEP). Das Plangebiet ist außerdem als Teil eines Vorranggebietes für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Gemäß Z 123 des LEP werden als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz u.a. die Überschwemmungsbereiche der Mulde konkretisiert. Damit befindet sich der östliche Teil des Plangebiets innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz.

Relevant für die vorliegende Planung sind außerdem insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes:

4. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

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

Z 121 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

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

Z 123 Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:

Aland, Biese, Bode, Elbe, Elbeumflut, Großer Graben, Havel, Milde, Mulde, Ohre, Saale, Schwarze Elster, Selke, Tanger, Uchte, Umflutehle, Unstrut, Weiße Elster

2. die vorhandenen Flutungspolder an der Havel, an der Unstrut und am Aland sowie die Flächen für die geplanten Flutungspolder an der Elbe und an der Mulde,

3. die hinter dem Deich gelegenen Gebiete an der Elbe, an der Havel, an der Mulde und an der Schwarzen Elster, die durch Deichrückverlegung wieder als Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltegebiete hergestellt werden sollen,

4. die Stauflächen von vorhandenen und geplanten Hochwasserrückhaltebecken

G 92 In natürlichen Rückhalteräumen soll die Bodennutzung auf die Anforderungen des Hochwasserschutzes abgestimmt werden. Der Erhaltung von oder der Umwandlung in Grünlandflächen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund der Lage innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz, welche auch dem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet entspricht, sind besondere Vorkehrungen für bauliche Anlagen zu treffen, bzw. diese nur außerhalb des Vorranggebietes zulässig. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Freiraumplanung sieht eine Aufschüttung des westlichen Teils des Plangebiets nördlich der Zufahrt zur Messstation des Landesbetriebs für Hochwasserschutz (LHW) vor, so dass dieser künftig außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird dazu in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde geändert. Im Bebauungsplanverfahren wurde dazu ein Hydraulisches Gutachten mit hydronumerischen Berechnungen erstellt, welches die Hochwasserneutralität nachweist (siehe Kap. 13.9).

Innerhalb der neuen Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets werden im Bebauungsplan als bauliche Anlagen nur noch der Muldebalkon und eine Plattform im Kiesbett des Muldeufers festgesetzt. Diese sind in einer hochwasserneutralen Bauweise, z.B. durch- oder überschwemmbar auszuführen, so dass die Ziele für das Vorranggebiet Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans und ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Der erste Entwurf zur Neuauufstellung des Landesentwicklungsplanes trifft keine inhaltlich abweichenden Ziele oder Grundsätze.

5.1.2 REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) enthält weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Er umfasst gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) auch die kreisfreie Stadt Dessau-

Roßlau. Das Plangebiet befindet sich dabei innerhalb eines Vorranggebietes Hochwasserschutz (Z) und eines Vorbehaltsgebietes Kultur und Denkmalpflege (G) (Kartografische Darstellung).

Die folgenden raumordnerischen Ziele und Grundsätze sind für den Bebauungsplan relevant:

G1 Für den Erhalt und die Entwicklung der regionalen Identität der verschiedenen Teilräume der Planungsregion sind die Bewahrung kultureller Güter, Traditionen und historischer Kulturlandschaften, deren behutsame Pflege und nachhaltige Entwicklung sowie die Wiederherstellung vom Bergbau oder militärischer Nutzung beeinträchtigter Landschaften von besonderer Bedeutung.

Z 13 Überregional bedeutsame Radwanderwege sind:

- Europaradweg R1
- Elberadweg
- Radweg Berlin – Leipzig
- Mulderadweg

Sie werden nachrichtlich in Beikarte 2 „Tourismus und Erholung“ dargestellt.

Z 15 Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden Gebiete an folgenden Flüssen festgelegt:

[...]

X Mulde

[...]

G 18 Die touristischen Markensäulen und Schwerpunktthemen in der Region

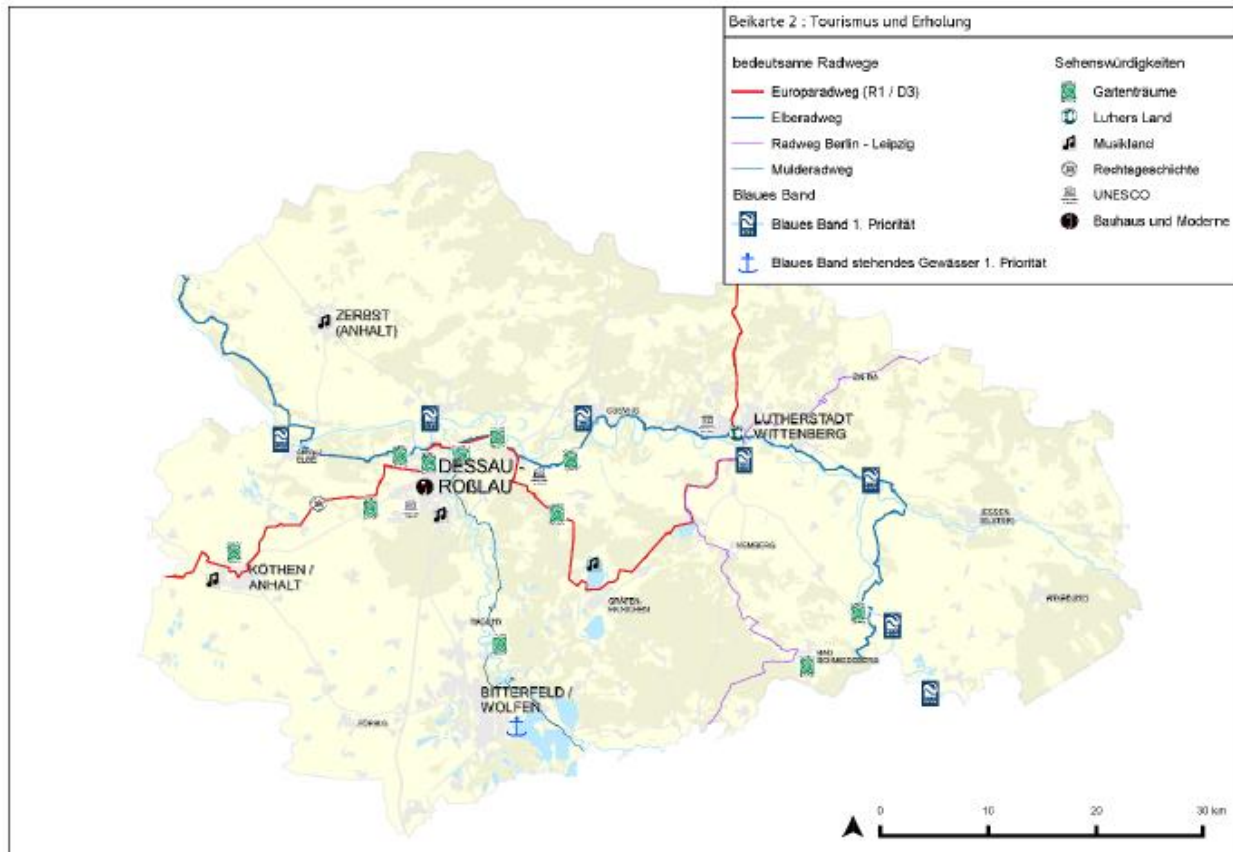
- UNESCO-Welterbestätten in Sachsen-Anhalt,
- Gartenträume,
- Blaues Band,
- [...]

sollen gestärkt werden. Die Standorte sind in Beikarte 2 „Tourismus und Erholung“ dargestellt.

G 19 Die Zentralen Orte sollen Schwerpunktstandorte für die touristische Entwicklung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sein.

G21 Als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege wird das Gartenreich Dessau-Wörlitz in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus festgelegt. (LEP-ST 2010 G 149)

- G22 Kulturhistorische, denkmalgeschützte Sehenswürdigkeiten wie Burgen und Schlösser sakrale Bauwerke, Guts- und Herrenhäuser, Gärten, Parks, archäologische sowie technische Denkmäler sollen als prägende Elemente der Kulturlandschaft erhalten werden. Die optische Beeinträchtigung der Ansicht denkmalgeschützter Siedlungsbereiche, Landschaftsteile oder Gartenanlagen soll weitestgehend ausgeschlossen werden.



2 Übersichtskarte Tourismus und Erholung (REP)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umgebungsschutzbereiche der Kulturdenkmale Gartenreich Dessau-Wörlitz, Vorderer Tiergarten und Johannbau. Bauliche Veränderungen benötigen dementsprechend eine denkmalrechtliche Genehmigung. Bei der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Freiraumplanung werden die denkmalrechtlichen Belange der Kulturdenkmale und insbesondere der UNESCO-Welterbestätten „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ berücksichtigt, so dass optische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Der Bebauungsplan stärkt die touristische Funktion des Muldeufers für das Oberzentrum Dessau-Roßlau und verbessert die Vernetzung zwischen den verschiedenen touristischen Schwerpunkten im Raum Dessau (UNESCO-Welterbestätten, Gartenräume, Blaues Band). Der überregionale Elberadweg wird bei der Freiraumplanung berücksichtigt und die Attraktivität durch die Verlagerung der Überquerung des Ludwigshafener Straße gesteigert.

Aufgrund der Lage innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz, welche auch dem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet entspricht, sind besondere Vorkehrungen für bauliche Anlagen zu treffen, bzw. diese nur außerhalb des Vorranggebietes zulässig. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Freiraumplanung sieht eine Aufschüttung des westlichen Teils des Plangebiets nördlich der Zufahrt zur Messstation des LHW vor, so dass dieser außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird dazu in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde geändert. Mit dem erstellten Hydraulischen Gutachten wird die Hochwasserneutralität der neuen Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes nachgewiesen (siehe Kap. 13.9).

Innerhalb der neuen Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets werden im Bebauungsplan als bauliche Anlagen nur noch der Muldebalkon und eine Plattform im Kiesbett des Muldeufers festgesetzt. Diese sind in einer hochwasserneutralen Bauweise, z.B. durch- oder überschwemmbar auszuführen, so dass die Ziele für das Vorranggebiet Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen entspricht der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

5.1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau Roßlau ist am 26. Juni 2004 in Kraft getreten und liegt in verschiedenen Teilplänen vor.



3 Auszug aus dem FNP Dessau 2004

Das Plangebiet ist als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan keine weiteren Aussagen getroffen. In der Begründung werden lediglich die Qualitäten der Mulde als östliche Siedlungsbegrenzung mit Erholungsmöglichkeiten hervorgehoben.

Zeichnerisch wird zudem eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angekündigt (15. Änderung). Tatsächlich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der geplanten Vorhaben nicht notwendig, da die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig aus der Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan ableitbar sind. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht mehr vorgesehen.

5.1.4 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2013 für den Planungshorizont bis 2025 wurde am 10. Juli 2013 in seiner Endfassung vom Stadtrat Dessau-Roßlaus rechtskräftig beschlossen. Die am 23. September 2015 in Kraft getretene Änderung betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Die Entwicklung des Muldeufers betreffend, werden die folgenden Aussagen getroffen:

„Zudem soll der freizeitorientierte Natur- und Aktivtourismus unterstützt werden. Er muss in einer gut erschlossenen Landschaft stattfinden. Eine enge Verknüpfung der Kultur- und Freizeitangebote der Innenstadt und der Ortschaften im Umland wird benötigt. Das Biosphärenreservat Mittel Elbe, die Erlebnissräume von Elbe und Mulde sowie angrenzende Landschaftselemente sind einzubeziehen. [...]

Stadteingang Muldebrücke durch Gestaltung als symbolischer Ort der Verknüpfung von Stadt und Landschaft an der Mulde und im Gartenreich und in „Augenhöhe“ mit den Qualitäten von Bauhaus, Meisterhäusern und Georgium. [...]

Der unmittelbare Bezug zu Elbe und Mulde muss vor allem an den Uferzonen spürbar werden. Deren Zugänglichkeit und Erlebbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und Wassersportler sind in Abstimmung mit Hochwasser- und Umweltschutz sowie mit den Ansprüchen eines qualitätvollen Städtebaus zu verbessern. [...]“

Die im Rahmen des INSEK entwickelten Empfehlungen finden in den Inhalten des Bebauungsplans umfassende Berücksichtigung. Die Planungen entsprechen sowohl der vorgesehenen touristischen Aufwertung der innerstädtischen Uferzonen als auch der repräsentativen Ausgestaltung der Stadteingangssituation.

5.1.5 LANDSCHAFTSPLAN (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Fortschreibung des Landschaftsplanes von 2019 vor.

Gemäß der Karte Naturschutzrechtliche Schutzgebiete liegt der östliche Teil des Plangebiets sowohl im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ als auch im Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiet) und Vogelschutzgebiet „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“. Nach der Karte Klimafunktion handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Kaltluftgebiet (überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Senkenbereichen mit Kaltluftsammelfunktionen) und stadtklimatisch relevante Flächen. Gemäß der Karte Bioklimatische Bewertung ist das gesamte Plangebiet Teil des Belastungsraums. Dem südlichen Teil des Plangebiets zwischen der Ludwigshafener Straße und Muldeufer kommt gleichzeitig eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Dabei befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb des Kühlungseffektes. Die Karte Landschaftsbild stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als Siedlungsfläche und den südlichen Teil als Fläche mit geringer Wertigkeit für das Landschaftsbild dar. Quer durch das Plangebiet liegt in West-Ost-Richtung eine Sichtbeziehung zwischen dem Vorderen Tiergarten und dem Johannbau vor.

Die Darstellungen des Landschaftsplans werden bei der Planung beachtet. Die stadtklimatischen Funktionen werden erhalten und die Sichtachse gesichert. Die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und das FFH- bzw. Vogelschutzgebiet wurden in einer FFH-Vorprüfung untersucht. Die FFH-Vorprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet zu erwarten sind.¹

5.1.6 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den festgelegten Geltungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5.1.7 ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind bislang nach § 35 BauGB als sogenannter Außenbereich zu beurteilen.

Zwar schließt in nordwestlicher Richtung unweit des Plangebiets die Wohnbebauung der Dessauer Innenstadt sowie das Baudenkmal Johannbau an. Aufgrund der trennenden Wirkung der Ludwigshafener Straße und des historischen Lustgartens kann jedoch von einer baurechtlichen Beurteilung als Außenbereich ausgegangen werden. Der planungsrechtliche Innenbereich endet an der äußeren Gebäudekante der Innenstadtbefbauung. Das nähere Umfeld des Plangebiets im Süden und Osten ist hingegen unmittelbar durch das Flussbett der Mulde sowie rechtsseitig des Gewässers durch die Park- und Waldlandschaft des Gartenreichs Dessau-Wörlitz geprägt.

¹ Vgl. B-Plan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“ FFH – Verträglichkeitsvoruntersuchung (FFH-VU), LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Stand 10. September 2025

5.1.8 MASTERPLAN GESTALTUNG STADTEINGANG OST

Der Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost liegt in der vom Stadtrat am 08. Juli 2020 bestätigten Fassung vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans benennt das Konzeptpapier folgende städtebauliche Zielvorstellungen:

Künftig soll am Standort Mühleninsel ein öffentlicher Freiraum am Wasser entstehen, der einen direkten Bezug und Zugang zur Mulde ermöglicht. Der Uferbereich soll sowohl für Veranstaltungen wie auch als Aufenthaltsraum mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten entwickelt werden und dabei den Anforderungen an Hochwasser- und Umweltschutz entsprechen.

Konkret ist eine niveaugleiche Querung der Ludwigshafener Straße und dadurch eine Verbindung zwischen Innenstadt und Muldeufer geplant. Auf einer Freiterrasse, dem sogenannten Muldebalkon, ist ein gastronomisches Angebot zu etablieren.

Den im Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost formulierten Entwicklungszielen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Wesentlichen Rechnung getragen. Lediglich das gastronomische Angebot kann aufgrund der Lage des Muldebalkons im Überschwemmungsgebiet lediglich als mobiles Angebot, z.B. in Form eines Food-Trucks umgesetzt werden. Dazu ist im Bebauungsplan eine Aufstellfläche textlich festgesetzt.

5.1.9 VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN (VEP)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Dessau aus dem Jahr 2005, der in der dritten Fortschreibung vorliegt. Eine aktualisierte Verkehrsentwicklungsplanung für die Gesamtstadt Dessau-Roßlau in einer vierten Fortschreibung befindet sich gegenwärtig in Überarbeitung.

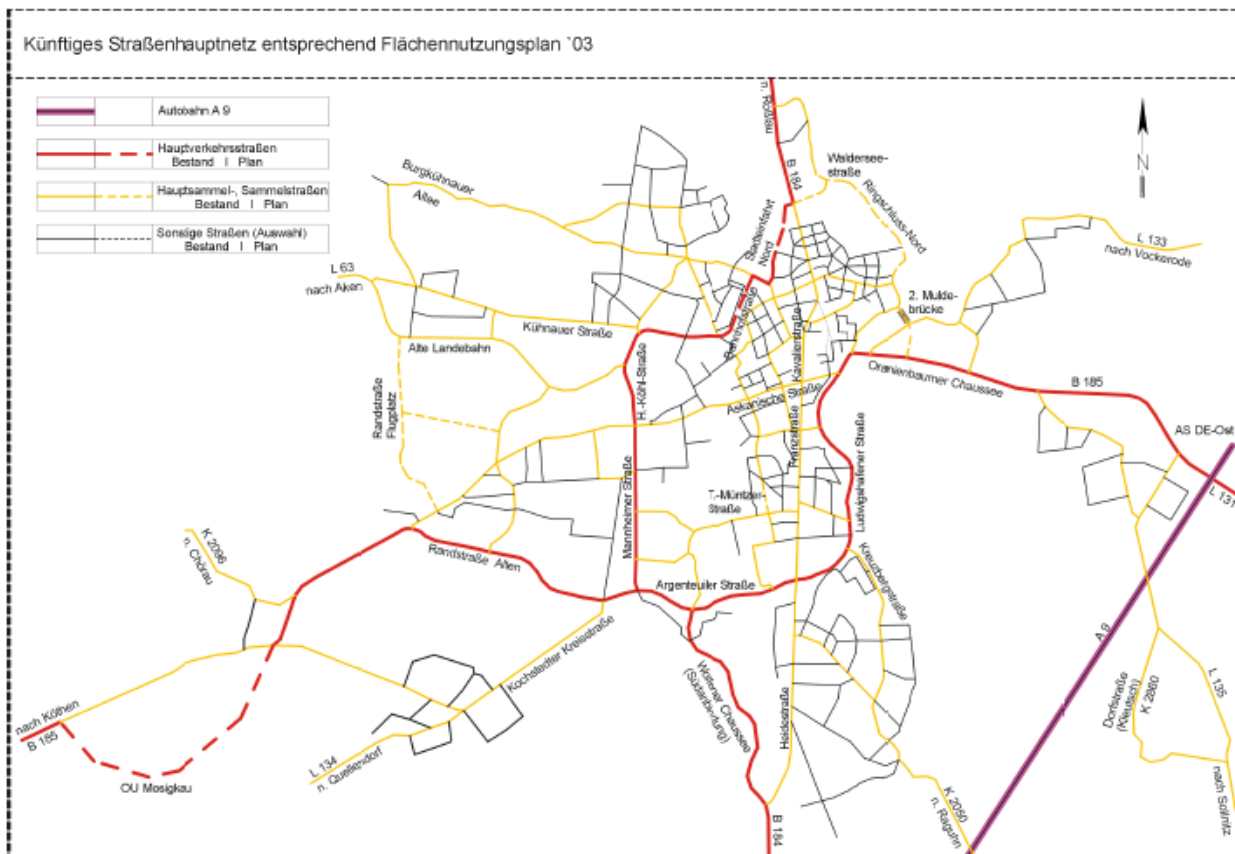
Als sogenanntes Zielgerüst werden im VEP die folgenden zentralen Aussagen getroffen:

- *Sicherung und Gewährleistung der bestehenden und bisher nicht umfassend berücksichtigten Mobilitätsansprüche,*
- *Verkehrsverlagerung auf umweltschonende und flächensparende Verkehrsmittel,*
- *Beachtung der verkehrlichen Verknüpfung zwischen Stadt und Umland,*
- *Verkehrsverlagerung auf konfliktarme Trassen,*
- *Beachtung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs, d.h. Verringerung der Umweltbelastungen durch Lärm, Abgase und Flächenverbrauch.*

Bezüglich der Zielsetzung künftiger verkehrsplanerischer Maßnahmen trifft der VEP darüber hinaus die folgenden Aussagen:

„Das Ziel der Verkehrspolitik in der Stadt Dessau besteht nach wie vor darin, den Durchgangsverkehr und den täglichen Pendlerverkehr auf leistungsfähige Verkehrsstrassen

außerhalb des Stadtzentrums bzw. der Wohnbebauung zu verlagern, die schnelle Erreichbarkeit der Gewerbeflächen sicherzustellen, den öffentlichen Personennahverkehr attraktiv zu gestalten und die für Dessau traditionelle Nutzung des Fahrrads zu fördern. Vorrangiges Ziel ist ebenfalls, die Innenstadt zu einem städtischen Erlebnisbereich für Einwohner und Besucher werden zu lassen, in der Fußgänger und Radfahrer sowie Bus und Bahn weitestgehend Vorrang eingeräumt wird.“



4 Künftiges Straßenhauptnetz gemäß VEP

Für das Plangebiet trifft der Verkehrsentwicklungsplan keine konkreten Aussagen. Der Bebauungsplan setzt auch keine Maßnahmen fest, die den Verkehr auf der Ludwigshafener Straße beeinflussen könnten.

5.1.10 KLIMASCHUTZKONZEPT

Zielsetzungen und Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen sind im Klimaschutzkonzept Dessau Roßlau 2010 aufgeführt.

Für den Verkehrsbereich werden folgende grundsätzliche Ansätze zur CO₂-Minderung benannt:

- Verkehrsvermeidung
- Verkehrsverlagerung

- bessere Ausnutzung von Verkehrsmitteln
- umweltfreundliche Verkehrsabwicklung
- technische Maßnahmen

Im Bereich der landschaftlichen Zonen sollen entbehrliche Straßenverkehrsanlagen zurückgebaut werden.

Konkrete Aussagen zur Stadtentwicklung trifft das Klimaschutzkonzept nicht.

Durch den Rückbau des Parkplatzes werden überschüssige Stellplatzkapazitäten zugunsten von Grünflächen und Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer abgebaut. Der Bebauungsplan entspricht damit auch den Zielen des Klimaschutzkonzeptes.

5.1.11 UNESCO-WELTERBE GARTENREICH DESSAU WÖRLITZ

Die Schutzzone des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz liegt unweit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am rechtsseitigen Muldeufer.

Sichtbeziehungen zwischen dem Tiergarten und der Dessauer Stadtsilhouette, insbesondere dem Johannbau und dem Lustgartentor sind in der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten.

5.1.12 RADVERKEHRSKONZEPT

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Radverkehrskonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau, das in der Beschlussfassung des Stadtrates vom 27.01.2016 vorliegt und eine jährliche Aktualisierung erfährt.

Für das geplante Bauvorhaben sind zwei Aussagen des Konzeptes von besonderer Bedeutung:

Zum einen ist der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Bereich der Ludwigshafener Straße als Teil des Hauptnetzes für Alltagsradverkehr ausgewiesen. Dies gilt es bei der Gestaltung des Straßenquerschnittes zu berücksichtigen.

Zum anderen führt das Radverkehrskonzept mehrere bedeutsame touristische Fernradwege, die das Plangebiet über die bestehende Wegeverbindung der Tiergartenbrücke in nordwestlicher Richtung queren. Genannt werden der Elberadweg, eine Nebenstrecke des Mulderadwegs sowie die westliche Anschlussstrecke der Gartenreichtour Fürst Franz.

Der Bebauungsplan ist nicht unmittelbar von den Vorgaben des Radverkehrskonzeptes betroffen. Die Anforderungen an den Alltagsradverkehr werden bei der Umgestaltung der Ludwigshafener Straße berücksichtigt. Die touristischen Radverbindungen über die Tiergartenbrücke finden bei der Freiraumplanung für die Grünfläche Berücksichtigung.

5.1.13 MASTERPLAN INNENSTADT

Der Masterplan Innenstadt liegt in seiner Beschlussfassung vom 7. Dezember 2012 vor. Er formuliert in fünf Handlungsräumen Zielvorstellungen städtebaulicher Entwicklung. Das Konzeptpapier führt den Bereich unter der Bezeichnung Muldebalkon und benennt die folgenden Entwicklungsziele:

Grundsätzlich wird eine städtebauliche Integration des Stadtkerns angestrebt. Diese beinhaltet auch eine Erschließung der Mulde für das Zentrum. Hierzu ist eine großzügige Querungsmöglichkeit der B 185 vorgesehen. Der Uferbereich selbst soll perspektivisch stadträumlich neu geordnet werden. Neben einer Reduzierung der Stellplätze ist die Entwicklung einer Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität für Freizeit und Veranstaltungen geplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dieser Zielvorstellung weitgehend. Lediglich die vorgesehene großzügige Querung der Ludwigshafener Straße lässt sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht umsetzen.

5.2 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine Schutzobjekte des Denkmalschutzes gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Unmittelbar angrenzend bzw. in der Umgebung und Sichtbeziehung zum Plangebiet finden sich jedoch folgende Baudenkmale und Denkmalbereiche:

- Kulturlandschaft Gartenbereich-Dessau-Wörlitz (Denkmalbereich gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA)
- Vorderer Tiergarten (Baudenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA)
- Johannbau (Baudenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG)

Damit befindet sich das Plangebiet innerhalb des Umgebungsschutzbereiches dieser Kulturdenkmäler. In der weiteren Umgebung befinden sich außerdem die Marienkirche, das Rathaus sowie das ehemalige Friederikenbad als Baudenkmal, welche jedoch nicht von denkmalrechtlicher Relevanz für den Bebauungsplan sind.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Pufferzone des UNESCO-Welterbegebietes Gartenreich Dessau-Wörlitz.

Der Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz weist das Plangebiet in seinen denkmalfachlichen Zielstellungen als Grünfläche aus. Der Maßnahmenplan sieht für die Fläche aufgrund der gestalterischen und funktionalen Defizite eine Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen vor. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielstellungen des Denkmalrahmenplans. Innerhalb des Umgebungsschutzbereiches für die Denkmäler Gartenreich Dessau-Wörlitz, Vorderer Tiergarten und Johannbau bedürfen bauliche Veränderungen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Mit der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Freiraumplanung für die öffent-

lichen Grünflächen liegt eine genehmigungsfähige Planung vor, die die denkmalrechtlichen Belange, insbesondere hinsichtlich der Sichtbeziehung zwischen der Landschaft und dem Johannbau, beachtet.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals „Innenstadt Dessau“ (Historische Ortslage, Siedlung des Mittelalters und der Neuzeit, Einzelfund Neolithikum). Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bereits im Wesentlichen modern überprägt ist. Zur Wahrung der Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal bei Erdarbeiten in den Bebauungsplan übernommen.

6. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES

6.1 TOPOGRAFIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Die folgenden Aussagen sind größtenteils dem baugrundtechnischen Gutachten entnommen, welches für den Bebauungsplan erstellt wurde².

Morphologie, Bebauung und Bewuchs

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Dessau am linksseitigen Ufer der Mulde innerhalb der Landschaftseinheit „Dessauer Elbetal“. Das Gelände weist Höhen von ca. 57,4 m bis 65,0 m ü. HHN auf und ist im Westen weitgehend eben, fällt jedoch im Osten von der Böschungsoberkante zur Uferkante der Mulde steil ab. Unmittelbar östlich befindet sich eine Wehranlage der Mulde. In diesem Bereich befindet sich am westlichen Muldeufer ein Erosions- und Kolkschutz in Form einer Spundwandkonstruktion sowie einer Betonfläche. Der zentrale Teil des Plangebiets wird durch einen geschotterten Parkplatz („Muldewehr“) eingenommen, welcher teilweise auch als Wohnmobilstellplatz genutzt wird. Dieser wird über die Ludwigshafener Straße erschlossen. Der Parkplatz wird durch grasbewachsene Wälle mit Höhen von 1,0 m bis 1,7 m umschlossen. Im Übrigen wird das Plangebiet größtenteils durch grasbewachsene Grünflächen mit einzelnen Bäumen geprägt. An der Böschung zur Mulde befinden sich dichtere Gehölzbestände.

Größere Hochbauten bestehen im Plangebiet nicht. Lediglich im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Wassergütemessstation des Gewässerkundlichen Landesdienstes. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich außerdem die Brückenbauwerke der Friedensbrücke (B 185) und der Tiergartenbrücke (Fuß- und Radweg). Über die Tiergartenbrücke verläuft der Elberadweg, welcher das Plangebiet zur Querung an der Ludwigshafener Straße hin quert. Auf einem

² Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Januar 2023

Abschnitt von 170 m befindet sich außerdem der straßenbegleitende Fußweg auf der Ostseite der Ludwigshafener Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Südlich der Friedensbrücke befindet sich eine Betontreppe zum Muldeufer.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch im Bereich der Halle-Wittenberg-Scholle, auf der Dessau-Teilscholle. Die Bodenschichtung ist dabei stark durch die Lage innerhalb des Bremen-Magdeburg-Breslauer Urstromtals geprägt.

Das Normalprofil wird in folgender Tabelle zusammengefasst:

Mächtigkeit [m]	Petrographie	lokale Bezeichnung	GWL / GWS* * Grundwasserleiter Grundwasserstauer	Durchlässigkeit kf [m/s]
4 – 6	Sand, Kies, Schluff, Bauschutt, Schlacke	Auffüllung	GWL	10^{-5}
0 – 2	Schluff, tonig, sandig Sand, schluffig lokal organogene Bildungen	Auelehm	GWS	$10^{-6} - 10^{-8}$
5	Sand, Kies	Talsand	GWL 1.1	$10^{-3} - 10^{-4}$
0 – 0,5	Schluff, Ton, Sand	Beckenschluff	GWS	10^{-7}
15	Sand, Kies	Schmelzwassersand	GWL 16	$10^{-3} - 10^{-4}$
0 – 5	Sand, Schluff	Glimmer- und Glaukonitsand	GWL 53	$10^{-5} - 10^{-6}$
> 20	Ton, schluff	Rupelton	GWS	$10^{-8} - 10^{-10}$

5 Geologisches Normalprofil, R. Porsche Geoconsult, Januar 2023

Die durch die Baugrunduntersuchungen ermittelten konkreten Baugrundverhältnisse haben folgende Baugrundsichtung ergeben:

Schicht-nummer	Unterkante [m uGOK]	Bezeichnung DIN 4023	Bodengruppe DIN 18 196	Bodenklasse DIN 18 300: 2012-09	Benennung
S 0	0,2 - 0,3	S,u,h	[OH]	1	Oberboden
S 1	4,3 - > 7,0	S, G, u'-u* mit Fremdstoffanteil ca. 10 - 50 %: Bauschutt, Trümmerschutt	A [GW, GU, SE, SU, SU*]	3 – 5	Auffüllung
S 2	5,4 – 5,5	U-T,fs-s* einz. Sandlagen	TM, TL	4	Auelehm
S 3	> 7,0	S lokal g' und u' sowie schwach organisch	SE, SW, SU	3	Talsande (Pleistozän)

6 Baugrundsichtung, R. Porsche Geoconsult, Januar 2023

Das gesamte Plangebiet ist sehr stark anthropogen überprägt. Der Auelehm ist nur noch reliktsch im nordwestlichen Randbereich vorhanden. Im Untergrund des Plangebiets ist mit Schacht-, Bohr- und Rammhindernissen in Form von Altfundamenten/Gründungselementen und Uferbefestigungen der ehemaligen Wassermühle sowie des ehemaligen Muldewehrs zu rechnen. Die Oberkante des tragfähigen Bodens liegt in einer Tiefe von t = 5 -7 m unter GOK.

Hydrologie

Oberflächengewässer

Die hydrologischen Verhältnisse des Plangebiets werden im Wesentlichen vom Vorflutsystem der Elbe bzw. Mulde bestimmt. Das Plangebiet grenzt dabei unmittelbar östlich an die Mulde an, welche auf Höhe des Plangebiets durch eine Wehranlage aufgestaut wird. Die Mulde stellt auch den nächsten Vorfluter dar und entwässert in die ca. 4,0 km entfernte Elbe.

Hydrogeologische Verhältnisse

Den einheitlichen Hauptgrundwasserleiter des Quartärs bilden die elsterglazialen Nachschüttbildungen (GWL 16) sowie die überlagernden Talsande (GWL 1.1). Lokal existiert auch eine hydraulische Verbindung zum sandig ausgebildeten Oberoligozän (GWL 53). Der Hauptgrundwasserleiter besitzt eine direkte hydraulische Verbindung zum Oberflächenwasser der Vorfluter. Die überlagernden holozänen Schichten (schluffige Sande, Auelehm) fungieren als Grundwassergeringleiter bzw. -stauer, sind aber nicht mehr flächenhaft vorhanden. Die Basis des Grundwasserleiters liegt damit bei ca. 40 m NHN und wird durch tertiäre Glimmersande gebildet. Der Grundwasserabstrom ergibt sich in nördliche bis nordwestliche Richtung zur Elbe. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 59,5 m NHN mit einem Flurabstand von ca. t = 3,5 bis 5,5 m. Durch die direkte hydraulische Verbindung des Grundwasserleiters mit dem Wasserstand der Vorfluter, ist mit

einem starken Anstieg des Grundwasserniveaus bei Hochwasserereignissen zu rechnen. Der höchste Grundwasserstand lag bei Hochwasser bei 61 m NHN. Das Grundwasser ist gem. DIN 4030 nur schwach betonangreifend und der Expositionsklasse XA1 zuzuordnen.

Georisiken

Erdbeben

Das Plangebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen gemäß der DIN EN 1998-5 / NA:2011-07. Ein dies betreffendes Georisiko kann daher ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Es muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Daher ist für alle erdeingreifenden Arbeiten eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Altlasten / Altablagerungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine behördlich registrierten Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte und Altablagerungen vorhanden. Das „Altlastenrisiko“ ist demnach als gering zu bewerten.

Sonstige Georisiken / Karst / Bergbau

Sonstige Georisiken u.a. infolge von Bergbau, Altbergbau oder Karst / Subrosion sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebiets.

Überschwemmungsgebiete

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Mulde gem. § 76 Abs. 2 WHG. Im Fall eines zweihundertjährigen Hochwassers (HQ₂₀₀) befindet sich das Plangebiet außerdem vollständig im überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Wesentliche Schlussfolgerungen des Baugrundgutachtens

Das Plangebiet ist damit gemäß den durchgeführten Baugrunduntersuchungen insgesamt für die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden grundsätzlich geeignet. Es sind jedoch für sämtliche bauliche Anlagen Maßnahmen zur Bodenverbesserung oder Sondergründungen (Säulen, Pfähle etc.) erforderlich (vgl. zu den Anforderungen auch Baugrundgutachten, S. 30ff.). Die standortspezifischen Baugrundverhältnisse sind im Rahmen geotechnischer Untersuchungen gem. DIN 4020 für jedes Bauwerk gesondert zu prüfen.

Gründung von Hochbauten

nicht unterkellerte Hochbauten

Das durchgeführte Baugrundgutachten empfiehlt zur Gründung von Hochbauten eine Flächengründung nach DIN 1054 (Plattenfundament) auf einem Gründungspolster oder auf einer flächenhaften, tiefreichenden Bodenverbesserung. Eine Pfahlgründung wird nicht empfohlen. Die abschließende Gründungsempfehlung muss aufgrund einer bauwerksbezogenen, geotechnischen Hauptuntersuchung nach DIN 4020 sowie einer Wertung des Setzungsrisikos durch Ansatz der tatsächlichen Bauwerkslasten erarbeitet werden.

unterkellerte Hochbauten

Besondere Anforderungen an unterkellerte Hochbauten bestehen gemäß der Baugrunduntersuchung nicht. Der Bebauungsplan setzt allerdings auch keine unterkellerten Hochbauten fest.

Straßenbau

Bezüglich der Gründung für Straßenbaumaßnahmen kommen die Baugrunduntersuchungen zu dem Ergebnis, dass für Gradienten, welche deutlich oberhalb der natürlichen Geländehöhen liegen, die Tragfähigkeitsanforderungen an den Untergrund durch die erforderlichen Geländeaufschüttungen (bei normgerechtem Einbau) erreicht werden. Für geländegleiche Gradientenlagen sind grundsätzlich Maßnahmen zur Bodenverbesserung im Planum erforderlich. Es sind folgende Planungsparameter anzusetzen:

- hydrologische Verhältnisse nach RStO 12: ungünstig
- Frostempfindlichkeit Untergrund nach ZTV E-StB 17: F 3
- Die im Planumbereich anstehenden Böden sind als mindertragfähig ($E_{v2} < 45 \text{ MPa}$) sowie wasser- und frostempfindlich zu beurteilen.
- Innerhalb der Auffüllungen sind Schacht-, Bohr- und Rammhindernisse vorhanden. Stemmarbeiten sind generell einzuplanen.
- Für alle Straßen- und Wegeplanien bei geländegleicher Gradienten sind Maßnahmen zur Bodenverbesserung (Nachverdichtung und Teilbodenaustausch mit Brechkornmineralgemisch 0/45 im Dickenbereich von $d = \text{ca. } 30 \text{ cm}$, ggf. mit Geokunststoffbewehrung) erforderlich.

Kanalbau

Die durchgeführten Baugrunduntersuchungen stellen gegenüber der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen keine besonderen Anforderungen an den Kanalbau.

Dezentrale Versickerung

Das Plangebiet ist nicht zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die sickerfähigen Talsande stehen erst in Tiefen von $t > 4 - 7$ m an. Die konzentrierte Einleitung von Niederschlagswasser in die darüber liegenden Auffüllungen kann Sackungen bewirken und ist auch aus ökotoxischer/wasserrechtlicher Sicht problematisch. Aus diesem Grund ist aus geotechnischer Sicht nur eine zentrale Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in die nahegelegene Mulde sinnvoll.

Verwertung von Ausbaustoffen

Die im Zuge der Baugrunduntersuchungen ausgeführten Verwertbarkeitsuntersuchungen nach BBodSchV/TR LAFA haben lokal geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte für den Oberboden und für den potentiellen Bodenaushub die Einbauklassen Z 1.1 bis Z 1.2 ergeben. Der Bodenaushub ist grundsätzlich zur Verwertung i. R. d. TR LAGA geeignet. Obwohl lokal das Antreffen nicht verwertbarer Aushubböden nicht auszuschließen ist, zeigen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse kein erhöhtes Risiko zum Entstehen kostenintensiv entsorgungspflichtiger Ausbaustoffe.

6.2 VORHANDENE BEBAUUNG UND NUTZUNGEN

Der größte Teil des Plangebiets stellt derzeit bereits eine Grünfläche dar und ist größtenteils unbebaut. Nordwestliche Randbereiche des Plangebiets werden als straßenbegleitender Geh- und Radweg der Ludwigshafener Straße bereits intensiv verkehrlich genutzt. Angrenzend daran befindet sich zentral im Plangebiet ein ca. 0,25 ha großer Parkplatz. Das einzige Gebäude stellt die Wassergütemessstation an der Tiergartenbrücke dar.

6.3 VORHANDENE WOHNBEVÖLKERUNG

Im Plangebiet befindet sich keine Wohnbebauung und damit auch keine Wohnbevölkerung. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich als Geschosswohnungsbau ca. 75 m nordwestlich des Plangebiets im Bereich der Dessauer Innenstadt.

6.4 VORHANDENE FREIFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG

Der Großteil des Plangebiets besteht aus extensiv genutzten bzw. ungenutzten Freiflächen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rasenflächen, welche hauptsächlich eine Funktion als Abstandsgrün zwischen der Ludwigshafener Straße bzw. dem Parkplatz und der Mulde einnehmen. Aufgrund der größtenteils fehlenden Gestaltung und der Nähe zur stark befahrenen Ludwigshafener Straße besitzen die Flächen trotz der attraktiven Lage am Muldeufer nur eine geringe Erholungsfunktion. Lediglich die Flächen unmittelbar an der Friedensbrücke werden durch die Treppe zum Muldeufer intensiver für die Erholung genutzt. Ein Kinderspielplatz befindet sich

unweit des Plangebiets nahe der Wohnbebauung am Friederikenplatz. Dieser dient jedoch hauptsächlich der unmittelbaren Nachbarschaft.

6.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich, wie unter Kap. 6.4 aufgeführt, ein Kinderspielplatz sowie die Seniorenresidenz Friederikenbad nördlich der Kreuzung Ludwigshafener Straße/Friederikenplatz. Zahlreiche weitere soziale Einrichtungen sind im Bereich der Innenstadt angesiedelt. U.a. befinden sich im Umkreis von 500 m mehrere Schulstandorte.

6.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.6.1 VERKEHRSINFRASTRUKTUR

6.6.1.1 ERSCHLIEßUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch mehrere, regelmäßig verkehrende Busverbindungen in das Netz des Dessauer ÖPNV eingebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich auf der Ostseite der Friedensbrücke („Brücke des Friedens“) und am Marktplatz („Rathaus“) in maximal 400 m fußläufiger Entfernung. Von der Haltestelle „Brücke des Friedens“ verkehren die Buslinien 14 (Hauptbahnhof - Mildensee) und 15 (Hauptbahnhof – Sollnitz) jeweils stündlich. Die Haltestelle „Rathaus“ wird von den Buslinien 13 (Hauptbahnhof – Waldersee), 14 und 15 stündlich sowie der Linie 16 (Meinsdorf/Roßlau-Lukoer Str. – Junkerspark) halbstündlich bedient. Darüber hinaus verkehren die Nachtbuslinien N3 und N4 stündlich.

6.6.1.2 ERSCHLIEßUNG DURCH DEN MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt direkt über die Ludwigshafener Straße. Im Plangebiet befindet sich derzeit der bewirtschaftete, öffentliche Parkplatz „Muldewehr“, welcher Parkmöglichkeiten für ungefähr 100 Pkw bietet. Mit der Überplanung des Plangebiets entfällt dieser Parkplatz zukünftig. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich jedoch weiterhin unweit des Plangebiets mit den Parkplätzen „Muldstraße“ (ca. 80 Stellplätze), „Friederikenplatz“ (ca. 170 Stellplätze) und „Marienkirche“ (ca. 30 Stellplätze) in jeweils ca. 200 m Entfernung sowie „Vorderer Tiergarten“ (ca. 50 Stellplätze) in ca. 300 m Entfernung. In der Umgebung befinden sich außerdem die Parkhäuser „Rathaus-Center“ mit 850 Stellplätzen und „Dessau-Center“ mit 630 Stellplätzen.

Bei den ebenfalls wegfallenden drei Wohnmobilstellplätzen handelt es sich um reine Stellplätze ohne Serviceangebot. Sie können gemäß einer Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der unteren

Verkehrsbehörde künftig auf der Verkehrsfläche am nördlichen Ende des Friederikenplatzes untergebracht werden, die ursprünglich für die zweite Muldebrücke vorgesehen war. Weitere Wohnmobilstellplätze können im Rahmen der Umgestaltung des Parkplatzes Vorderer Tiergarten an der Oranienbaumer Chaussee stadtnah geschaffen werden.

6.6.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

6.6.2.1 TRINKWASSERVER- UND SCHMUTZWASSERENTSORGUNG, OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Das Plangebiet ist derzeit trink- und abwassertechnisch weitgehend unerschlossen. Angrenzend an das Plangebiet liegen im Bereich der Ludwigshafener Straße und des Lustgartens Trinkwasserleitungen, Mischwasserkanäle und ein Regenwasserkanal an. Die Wassergütemessstation des LHW ist über eine Trinkwasseranschlussleitung an das Trinkwassernetz angeschlossen. Für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser besteht im Norden des Plangebiets ein Anschluss (DN 250) an den Mischwasserkanal in der Ludwigshafener Straße. Der größte Teil des Oberflächenwassers fließt jedoch unkontrolliert in den Regenwasserkanal der angrenzenden Ludwigshafener Straße oder direkt in die Mulde. Aufgrund der geotechnischen Verhältnisse ist auch in den unversiegelten Flächen von einer nur geringen Versickerung des Niederschlagswassers auszugehen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Abschlagsleitung der Straßenentwässerung der Ludwigshafener Straße mit einem Schachtbauwerk und Schieber, welche zur Mulde hin entwässert. Die Leitung ist zu erhalten. Der Schieber muss im Bedarfsfall anfahrbar sein.

6.6.2.2 GASVERSORGUNG

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Gasleitungen der DVV – Stadtwerke Dessau liegen westlich der Ludwigshafener Straße im Bereich des Lustgartens an.

6.6.2.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Das Plangebiet ist elektrotechnisch bisher weitgehend unerschlossen, lediglich die Wassergütemessstation des LHW ist über eine Anschlussleitung erschlossen. Stromleitungen sind darüber hinaus auch im Bereich der Ludwigshafener Straße und des Parkplatzes nur für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Ansonsten liegen Stromleitungen erst wieder im Bereich der Wohnbebauung im Bereich der Steinstraße und der Straße Am Lustgarten an.

Aufgrund der abgelegenen Lage im Stromnetz muss gemäß der Stellungnahme der Dessauer Stromversorgung GmbH davon ausgegangen werden, dass am Bestandsanschluss nur eine begrenzte elektrische Leistung zur Verfügung steht. Ein leistungsstärkeres Bestandsnetz liegt erst westlich des Plangebiets im Bereich Marktstraße an. Bei höheren Leistungsanforderungen müssten Trassierungsarbeiten zur Erhöhung der verfügbaren Leistung durchgeführt werden.

6.6.2.4 TELEKOMMUNIKATION

Das Plangebiet ist bisher telekommunikationstechnisch weitgehend unerschlossen. Lediglich für die Wassergütemessstation des LHW besteht ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom. Die Leitung verläuft von der Wassergütemessstation nach Süden im östlichen Gehweg der Ludwigshafener Straße.

6.6.2.5 ABFALLENTSORGUNG

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt als hoheitliche Aufgabe der Stadt als Entsorgungsträger über den Eigenbetrieb Stadtpflege. Am Weg zur Tiergartenbrücke befindet sich ein Abfallbehälter für Nutzer des Fuß- und Radweges. Im Rahmen der Freiraumplanung für den Spielplatz und Muldebalkon sind weitere Abfallbehälter für die Besucher der Grünflächen vorgesehen.

6.6.2.6 WERTSTOFFCONTAINER

Am Weg zur Tiergartenbrücke befindet sich ein Abfallbehälter für Nutzer des Fuß- und Radweges. Im Rahmen der Freiraumplanung für den Spielplatz und Muldebalkon sind weitere Abfallbehälter vorgesehen.

6.7 KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet ist behördlich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet WK 2) ausgewiesen. Daher ist für alle erdeingreifenden Maßnahmen eine Kampfmittelfreigabe oder baubegleitende Kampfmittelräumung erforderlich. Aufgrund der Untergrundbeschaffenheit ist eine Oberflächendetektion zur Kampfmittelsuche auszuschließen. Zum Erreichen einer Kampfmittelfreigabe sind daher Tiefensondierungen in Kombination mit Abtragung des Bodens (Volumenräumung) einzuplanen. Eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst hat rechtzeitig zu erfolgen.

6.8 UMGEBUNG

Die Umgebung des Plangebietes wird durch den städtebaulich heterogenen Übergang zwischen der Dessauer Innenstadt im Westen und dem Tiergarten auf der Ostseite der Mulde geprägt. Ortsbildprägend ist insbesondere die vierspurige Ludwigshafener Straße (B 185), die das Plangebiet von den westlich angrenzenden Grünflächen des Lustgartens trennt. Westlich des Lustgartens befinden sich noch einzelne historische Vorkriegsbauten wie der Johannbau als Überrest des Dessauer Residenzschlosses, die Marienkirche und das Rathaus. Die umgebende Bebauung ist im Übrigen durch Geschosswohnungsbau verschiedener Epochen der DDR, nördlich des Plangebiets in industrieller Plattenbauweise, geprägt. Im Jahr 2023 ist westlich des Plangebiets an der Marienkirche ein Hotelneubau entstanden.

6.9 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE AN DEN GRUNDSTÜCKEN IM PLANGEBIET

Der größte Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Besitz der Stadt Dessau-Roßlau. Die Mulde selbst sowie Teilflächen im Uferbereich (Flst. 8968, 8969, 11420) und die Zufahrt zur Wassergütemessstation (Flst. 8735, 8970, 11411) befinden sich im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt. Es handelt sich dabei um wasserwirtschaftliche Flächen in der Verwaltung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7. KONZEPTE

7.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Den Ausgangspunkt für eine bauliche Entwicklung des linksseitigen Muldeufers stellt die Aufnahme des Projektes in das INSEK Dessau-Roßlau 2025 dar. Hier wird das Areal als prioritärer urbaner Freiraum geführt. Eine Gestaltung des Stadteingangs Ost und des sogenannten Muldebalkons ist mittelfristig zu realisieren.

Konkretisiert wurden die Maßnahmen zur Entwicklung des Areals anlässlich der Bewerbung um die Landesgartenschau 2022. Die in diesem Zuge ausgearbeiteten Gestaltungsvarianten fanden schließlich unter Einbezug der Öffentlichkeit Berücksichtigung in dem 2020 vom Stadtrat bestätigten Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost.

Dieser sieht die Entwicklung des Standortes Mühleninsel als einen öffentlichen Freiraum am Wasser vor, der einen direkten Bezug und Zugang zur Mulde ermöglicht. Der Uferbereich soll sowohl für Veranstaltungen wie auch als Aufenthaltsraum mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten entwickelt werden und dabei den Anforderungen an Hochwasser- und Umweltschutz entsprechen. Zur Konkretisierung dieser Ziele wurde eine Freiraumplanung erstellt, welche dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Das Plangebiet ist in verschiedene Bereiche gegliedert, wodurch das urbane Grün und die ökologisch hochwertige Auenlandschaft miteinander verzahnt werden. Sie treffen sich an einer langgezogenen und sanft um ca. 1,5 m östlich der Ludwigshafener Straße ansteigenden Böschung, die für eine reduzierte Wahrnehmung der Verkehrssituation und klare Raumkanten sorgt. Hierfür werden Teile der vorhandenen Lärmschutzwälle integriert. Das Zentrum der Anlage bildet der zentrale Promenadenweg (Hauptwegeachse Nord-Süd), an den sich auf der Westseite eine baumüberstandene Spielfläche für Kinder anschließt.

Ihr gegenüber, als zentraler Punkt der Planung, liegt die Plattform „Mulde-Blick“ mit diversen Sitzbereichen und einer Pavillonstruktur als Sonnen- und Wetterschutz. Die neuen Nutzungen sollen dabei über der derzeitigen Hochwasserlinie (HQ 100) bleiben, wodurch eine natürliche Trennung zwischen der schützenswerten Aue und der Flaniermeile entsteht.

Gleichzeitig werden Einblicke rund um die stadtseitige Wehrwange geschaffen und Flächen nutzbar gemacht, die den Bürgerinnen und Bürgern heute in dieser Form nicht zur Verfügung stehen. Die auskragende Plattform soll als hochwasserresistente Konstruktion erfolgen, die, um die Revisionierbarkeit der Wehrwange zu gewährleisten, im Ausnahmefall auch schadfrei demontiert und wiedererrichtet werden kann. So entsteht ein nachhaltiger, zentraler Treffpunkt für die Dessauer Stadtgesellschaft und ihre Besucherinnen und Besucher.



7 Entwurf Freiraumplanung, DÄRR Landschaftsarchitekten

Nördlich des Spielbereichs soll ein weiterer Aktionsraum im Sinne einer generationenübergreifenden Parknutzung mit Tischtennis, Outdoor-Fitnessselementen, einer Graffitiwand, einem Servicepoint mit mobilem WC, vielfältigen Sitzangeboten und einer Pumptrack-Anlage entstehen, welcher ein Aufenthalts- und Bewegungsangebot insbesondere für Jugendliche, Erwachsene und Seniorinnen und Senioren schaffen soll. Südlich der Friedensbrücke soll außerdem im Bereich des vorhandenen Kiesbetts eine zweite Plattform geschaffen werden, welche außerhalb des Gefahrenbereiches des Wehres etwa einen Meter über dem Kiesbett der Mulde einen direkten und barrierefreien Zugang zum Fluss ermöglichen soll. Die Höhenlage entspricht damit dem Fuß der

vorhandenen Landschaftstreppe zum Muldeufer. Durch die aufgrund der Flussdynamik auftretenden Veränderungen des Kiesbetts, ist eine niveaugleiche Errichtung nicht möglich. Dadurch liegt die Plattform oberhalb des Kiesbetts und wird durch Trittstufen zum Kiesbett abgetrepppt.

Als gastronomisches Angebot wird in direkter Nähe der Verbindungsachse zwischen Lustgarten und Tiergartenbrücke - als Teil der übergeordneten touristischen Fahrradinfrastruktur der Stadt - ein Standort für einen Food-Truck eingerichtet, der saisonal bewirtschaftet werden kann. Die Anlagen des LHW mit Messhäuschen und Wehrwange werden erhalten. Zur Gewährleistung der Sicherheit im Bereich der Wehranlage und zur Abgrenzung der ökologisch hochwertigen Schutzgebiete der Muldeau wird der Böschungsbereich durch einen Geländesprung und eine parallel zum Promenadenweg verlaufende Einfriedung in Form eines Geländers von den intensiveren Nutzungen getrennt.

Die neue, als Plateau ausgebildete Freianlage wird durch Aufschüttungen weitgehend über das Niveau der Hochwasserlinie gehoben und die Hochwasserneutralität bei den baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet gewährleistet. Bestandsbäume bleiben durch gezielte Geländemodellierungen und Wurzelschutzmaßnahmen weitgehend erhalten, während gleichzeitig die heute nahezu baumlose Fläche durch zahlreiche Neupflanzungen ergänzt wird. Die mobilen Hochwasserschutz Elemente der Stadt Dessau-Roßlau können im Ernstfall weiterhin im Bereich des Geh- und Radwegs entlang der Ludwigshafener Straße aufgebaut werden.

7.2 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Das Plangebiet wird für den Fußgänger- und Radverkehr über zwei zentrale Achsen erschlossen, welche sich nördlich der Tiergartenbrücke kreuzen. Der zentrale Promenadenweg führt in einem weiten Bogen von der Ludwigshafener Straße im Südwesten parallel zum Muldeufer bis zur Friedensbrücke im Norden und erschließt dabei alle Spiel- und Aufenthaltsbereiche in der Grünfläche. Der vorhandene Geh- und Radweg zwischen der Ludwigshafener Straße und der Tiergartenbrücke als Teil des überregional bedeutsamen Elberadweges wird nach Nordosten verschwenkt, um die Radwegeführung zu verbessern und eine direktere Führung zur Überquerungsstelle an der Ludwigshafener Straße zu schaffen. Der Weg wird außerdem auf eine Breite von 6,0 m ausgebaut, um den Fußverkehr vom starken Radverkehr trennen zu können. Alle Wegestrukturen bis hin zur Muldeplattform im Norden des Planungsgebiets sind barrierefrei erreichbar. Angrenzend an die Standorte für den Food-Truck und den Service-Point sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen.

Der Promenadenweg ist durch die Versorgungsfahrzeuge des LHW und der mobilen WC-Anlage sowie den Food-Truck befahrbar. Um Konflikte mit dem Rad- und Fußverkehr auf dem Elberadweg zu vermeiden, wird außerdem ergänzend in Höhe der vorhandenen Querung eine Zufahrt von der Ludwigshafener Straße für die Versorgungsfahrzeuge geschaffen, welche die vorhandene Zufahrt zur Messstelle des LHW ersetzt.

7.3 SCHALLSCHUTZKONZEPT

7.3.1 EINWIRKUNGEN VON BENACHBARTEN NUTZUNGEN

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden, von denen schädliche Einwirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

7.3.2 EINWIRKUNGEN VON KÜNFTIGEN NUTZUNGEN IM UMFELD DES PLANGEBIETES

Zum derzeitigen Stand sind keine Planungen bekannt, aus denen sich weitere Einwirkungen auf das Plangebiet ergeben könnten.

7.3.3 STRAßENVERKEHRSGERÄUSCHE IM PLANGEBIET

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs auf den umgebenden Straßen, insbesondere der Ludwigshafener Straße, auf die geplanten Spiel- und Erholungsnutzungen, wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt.³ Ziel war es zu klären, ob die Spiel- und Erholungsnutzungen unzumutbaren Schallimmissionen ausgesetzt sind. Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sollte für Parkanlagen ein Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten werden. Dieser Wert kann im gesamten Plangebiet jedoch nicht eingehalten werden⁴.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen schallreduzierende Maßnahmen an der Lärmquelle oder schallabschirmende Maßnahmen in Frage. Durch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Ludwigshafener Straße von derzeit 50 km/h auf 30 km/h könnte eine Schallimmissionsreduzierung um rund 3 dB(A) erreicht werden. Eine Anordnung von 30 km/h als schallreduzierende Maßnahme ist auf übergeordneten Straßen wie der Ludwigshafener Straße (B 185) allerdings nur aufgrund eines Lärmaktionsplans möglich. Diese Maßnahme ist bisher noch nicht in den Lärmaktionsplan für Dessau-Roßlau (Stand 3. Fortschreibung 2024) aufgenommen worden, so dass eine kurzfristige Umsetzung der Maßnahme nicht möglich ist.

Als schallabschirmende Maßnahmen kommen nur die Errichtung einer Schallschutzwand bzw. eines -walls zwischen der Ludwigshafener Straße und den sensiblen Spiel- und Erholungsnutzungen in Frage. Mit einem Schallschutzwall mit einer entsprechenden Höhe könnte zwar ein effektiver Schutz der sensiblen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm erzielt werden, jedoch würde dies die Grünfläche vollständig von der Dessauer Innenstadt und dem Lustgarten abschirmen und damit den städtebaulichen Zielen der Verbindung des Muldeufers mit der Dessauer Innenstadt zuwiderlaufen. Gleichzeitig würden damit auch die

³ Schalltechnische Untersuchung – Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, 3L Akustik GmbH, 17.11.2025

⁴ Vgl. ebd., Bild 2

Sichtbeziehungen zwischen dem Vorderen Tiergarten und der Dessauer Stadtsilhouette erheblich beeinträchtigt und damit in die Schutzzone des UNESCO Welterbes eingegriffen. Es kommt lediglich die Errichtung eines niedrigeren Erdwalls mit einer Höhe von maximal 1,5 m in Frage, welcher die Sichtbeziehungen zwischen dem Muldeufer bzw. Tiergarten und der Dessauer Innenstadt nicht beeinträchtigt, jedoch kaum eine Schallschutzwirkung besitzt.

Da eine Einhaltung der Orientierungswerte durch Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden kann, erfolgt zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange eine Gliederung des Plangebiets. Zur Gewährleistung einer noch ausreichenden Kommunikation wird empfohlen, einen Wert von 62 dB(A) nicht zu überschreiten. Nach der schalltechnischen Untersuchung kann dieser Wert im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes eingehalten werden⁵. Darüber hinaus kann auf die Ansätze zu städtischen Ruhe- und Erholungsräumen im Sinne der Lärmaktionsplanung zurückgegriffen werden. Als akustisches Kriterium ist hier eine relative Immissionsreduktion (d.h. um mindestens 6 dB(A) geringere Pegel in der Kernfläche gegenüber dem höchstbelasteten Bereich) vorgesehen. Direkt an der Straße ergeben sich ca. 70 dB(A). Der um 6 dB geringere Wert von 64 dB(A) wird im Bereich der geplanten Spiel- und Erholungsnutzungen unterschritten⁶. Die Spiel- und Erholungsnutzungen werden von der Ludwigshafener Straße abgerückt und somit auf die weniger stark belasteten Bereiche beschränkt. Eine Nutzung dieser Flächen ist als verträglich zu bewerten. Dabei ist auch zu beachten, dass das Muldeufer trotz der vorhandenen Lärmbelastung bereits zur Erholung genutzt wird. Darüber hinaus treten die Schallbelastungen der Ludwigshafener Straße in diesem Bereich hinter die Geräusche des Muldewehres zurück. Die Schallimmissionen des Muldewehres selbst sind als unschädlich einzuschätzen, da es sich dabei um als natürlich wahrgenommene Geräusche handelt.

7.3.4 ZUSATZBELASTUNG „ÖFFENTLICHES STRAßENNETZ“

Durch die Planung entsteht keine wesentliche zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßennetzes. Es ist davon auszugehen, dass die Grünfläche hauptsächlich von Anwohnern sowie Radfahrern und Fußgängern genutzt wird. Es werden auch keine zusätzlichen Stellplatzflächen geschaffen.

8. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 und 4 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden

⁵ Vgl. ebd., Bild 2

⁶ Vgl. ebd., Bild 3

Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt das in Kapitel 7 dargestellte städtebauliche und Erschließungskonzept zugrunde. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden nicht getroffen.

8.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst in seiner Gesamtheit ein Gebiet von 1,82 ha Größe. Die südöstliche Grenze bildet die linksseitige Uferkante der Mulde. Im Norden und Südwesten wird das Plangebiet durch die Ludwigshafener Straße / B 185 begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke in den Fluren 29 und 34:

8734, 8735, 8967, 8968, 8969, 8970, 11407, 11408, 11409, 11410, 11411, 11412

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die für die Umgestaltung vorgesehenen Grünflächen bis zur Uferkante der Mulde.

8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

8.2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO setzt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung für die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zulässigen baulichen Anlagen als zulässige Grundfläche fest. Damit sollen zum einen die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen baulichen Anlagen (Wege, Plattform, Pavillon, Aufstellflächen) zugelassen werden, zum anderen die Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere im Böschungsbereich zur Mulde auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden. Für die Plattform am Muldewehr („Mulde-Blick“) wird eine maximale Grundfläche von 530 m² zugelassen. Innerhalb dieser Fläche ist ein Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 190 m² zulässig. Außerdem werden eine weitere Plattform mit einer Fläche von maximal 150 m², welche am Fuß der Friedensbrücke entstehen soll, sowie Aufstellflächen für den geplanten Food-Truck („mobiler Imbiss“) und die mobile WC-Anlage mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² zugelassen.

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ werden keine Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen, um eine flexible Gestaltung des

Spielplatzes zu ermöglichen. Art und Maß der zulässigen baulichen Anlagen werden durch die Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausreichend bestimmt.

8.2.2 GESCHOSSIGKEIT

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO wird für den zulässigen Pavillon in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ die Zahl der Vollgeschosse gemäß textlicher Festsetzung 1.1 auf 1 begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich der Pavillon in die Parkanlage einfügt und die Sichtbeziehungen zwischen dem Vorderen Tiergarten und der Stadtsilhouette von Dessau nicht beeinträchtigt werden. Auf die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen wird verzichtet, um eine Flexibilität bei der Ausführung des Pavillons zuzulassen.

8.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Plattform und den Pavillon („Mulde-Blick“) zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Plattform und der Pavillon sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1 nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um die Eingriffe in Natur und Landschaft auf die Wehrwange am Muldewehr zu beschränken. Dieser Bereich ist bereits durch die vorhandene Wehrwange durch eine bauliche Anlage geprägt und weist nur einen geringfügigen und ökologisch weniger wertvollen Gehölzbestand auf. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen werden darüber hinaus keine Gebäude zugelassen, um den Charakter der öffentlichen Grünfläche zu wahren. Es wird lediglich textlich festgesetzt, dass das Dach des Pavillons die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten darf. Dies ist erforderlich, um den Wetterschutz durch das Dach zu gewährleisten. Das Ortsbild wird durch diese geringfügige Überschreitung nicht beeinträchtigt.

Für die vorhandene Wassergütemessstation des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die vorhandene Anlage besitzt Bestandsschutz. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sollen hier keine weiteren baulichen Anlagen bzw. Gebäude zugelassen werden.

8.4 STRAßENVERKEHRSFLÄCHE

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird der vorhandene straßenbegleitende Geh- und Radweg nördlich der Querungsstelle zum Lustgarten innerhalb des Plangebiets als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese soll im Bestand gesichert werden.

Südlich der Querungsstelle zum Lustgarten entspricht der vorhandene straßenbegleitende Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,0 m nicht den Anforderungen der RAST06. Mittelfristig soll der Weg deswegen ausgebaut und ein getrennter Geh- und Radweg errichtet werden. Dazu

werden auf der Ostseite des vorhandenen Geh- und Radweges innerhalb des Plangebiets Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

8.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Textliche Festsetzung 1.1

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Plattform mit einer Grundfläche von maximal 530 m² und ein eingeschossiger Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 190 m² zulässig. Das Dach des Pavillons darf die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

Textliche Festsetzung 1.2

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur:

- Wege mit ihren Stützwänden und Geländer,
- Aufstellflächen für einen mobilen Imbiss und mobile WC-Anlagen bis zu einer Grundfläche von 100 m² und
- eine Plattform mit einer Grundfläche von bis zu 150 m² zulässig.

Die bisher untergenutzten Freiflächen einschließlich des Parkplatzes zwischen der Ludwigshafener Straße und dem Muldeufer sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept umgestaltet und als öffentlich nutzbare Grünflächen aufgewertet werden. Dazu werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Entlang des Muldeufers wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, welche als Aufenthalts- und Erholungsort für die Bewohner und Besucher der Stadt dienen und das Muldeufer erlebbar machen soll. Es sollen sowohl geschützte Bereiche für Natur und Landschaft am Muldeufer als auch flexibel nutzbare Flächen für die Erholung und Freizeit entstehen. Separat davon wird westlich der neuen Promenade ein Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um Spielflächen, insbesondere für Kinder, zu sichern.

Die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zulässigen baulichen Anlagen werden mit den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 definiert. Dabei handelt es sich um Wege, zwei Plattformen am Muldeufer, einen Pavillon, Aufstellflächen für einen mobilen Imbiss („Food-Truck“) und eine mobile WC-Anlage. Am Muldeufer werden zwei Plattformen mit einer Grundfläche von 530 m² bzw. 150 m² zugelassen. Die Plattform am Muldewehr, welche nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist (siehe Kapitel 8.3) soll das Muldeufer für die

Besucher der Mühleninsel erlebbarer machen („Mulde-Blick“). Bisher ist das Muldeufer im Bereich der Mühleninsel aufgrund der steilen Böschung und der dichten Gehölzbestände nur stark eingeschränkt zugänglich. Da es auch im übrigen Stadtgebiet nur wenige Bereiche gibt, in denen das Muldeufer uneingeschränkt zugänglich ist, soll die Möglichkeit geschaffen werden, sich am Muldeufer aufhalten zu können. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Muldewehr ist dies nur durch eine aufgeständerte Plattform oberhalb der aktuellen Hochwasserlinie (HQ 100) möglich, welche durch ein Geländer gegen Abstürze gesichert wird. Da sich die Plattform außerdem innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet, ist eine Ausnahmegenehmigung zur Errichtung der baulichen Anlagen gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Dazu ist die Plattform hochwasserverträglich, d.h. durchfließbar mit einem Stahlgitterrost zu errichten. Durch den festgesetzten überdachten Pavillon soll die Nutzung der Plattform auch bei Niederschlag ermöglicht werden.

Die zweite Plattform, welche im Bereich des vorhandenen Kiesbettes unterhalb der Friedensbrücke entstehen soll, soll den unmittelbaren Aufenthalt am Wasser ermöglichen. Diese Fläche wird bereits im Bestand zu diesem Zweck genutzt und ist über eine Treppe von der Ludwigshafener Straße aus erreichbar. Zukünftig soll die Fläche auch barrierefrei zugänglich sein, weswegen eine Plattform entstehen soll. Diese soll ca. einen Meter über dem Kiesbett liegen sowie überschwemmbar ausgeführt werden und nur durch eine Absturzsicherung für Rollstuhlfahrer gesichert werden, um den Zugang zum Wasser nicht einzuschränken. Aufgrund des großen Abstandes ergeben sich durch das Muldewehr keine Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Plattform.

Um die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Grünflächen zu erhöhen, sollen ein gastronomisches Angebot sowie eine WC-Anlage geschaffen werden. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet können dazu keine dauerhaften baulichen Anlagen errichtet werden. Stattdessen sollen mobile Angebote in Form eines Food-Trucks und einer mobilen WC-Anlage geschaffen werden. Die dafür erforderlichen Aufstellflächen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen, wie z.B. Spielgeräte sind bereits hinreichend durch die festgesetzte Zweckbestimmung bestimmt und werden nicht näher textlich definiert.

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

Textliche Festsetzung 2

Außenbeleuchtung ist nur insektenschonend als Natriumdampf-Niederdrucklampen, warmweiße LED-Lampen, oder vergleichbaren Leuchten nach dem Stand der Technik mit einem Abstrahlwinkel nach unten und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zulässig.

Sicherheitstechnisch nicht erforderliche Beleuchtungen sind zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang auszuschalten.

Die textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient der Vermeidung von Fallenwirkungen für Tiere durch Beleuchtung. Licht kann als Vogel- und Insektenfalle wirken und irritiert Fledermäuse auf ihren nächtlichen Flügen. Ein Hauptproblem des „Lichtsmogs“ ist die oft starke Abstrahlung der Lichtquellen nach oben. Abgesehen davon, dass hierbei die gewünschte Wirkung verfehlt wird - Energie wird vergeudet, da das Licht dort effektiv nicht benötigt wird -, sorgt gerade dieses Licht für Irritation, Schreckreaktionen und Stress für nächtlich ziehende Vögel und jagende Fledermäuse. Zudem werden nachtaktive Insekten von Lampen angelockt und geraten dort in eine endlose Taumelschleife, wo sie dann vor Erschöpfung umkommen oder von ihren natürlichen Feinden aufgesammelt werden. Aus diesem Grund sollen Beleuchtungen nur insektenfreundlich mit einem Abstrahlwinkel nach unten und nach Stand der Technik erfolgen und im Nachtzeitraum soweit wie möglich ausgeschaltet werden.

8.7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises möglich. Der Begünstigte ist bei der Festsetzung zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden damit auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Der Bebauungsplan schafft allerdings lediglich die Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis.

Textliche Festsetzung 3

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt und Geh- und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge des mobilen Imbisses und der WC-Anlage.

GFL 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers.

Zur Sicherung der Erschließung der Wassergütemessstation wird die Zufahrt zur Wassergütemessstation als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (GFL 1). Diese liegt im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur Wassergütemessstation und soll durch die Fahrzeuge zur Versorgung des mobilen Imbisses und der WC-Anlage mitgenutzt werden. Um Konflikte mit der stark frequentierten Querung über die Ludwigshafener Straße zu vermeiden soll die Zufahrt nicht über den überregionalen Radweg, sondern über eine separate Zufahrt erfolgen.

Zur Sicherung der vorhandenen Abschlagsleitung der Straßenentwässerung der Ludwigshafener Straße, die das Plangebiet im Süden kreuzt, werden zugunsten des Versorgungsträgers Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, welche die Zugänglichkeit der Abwasseranlagen sicherstellen (GFL 2).

8.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BAUGB)

Textliche Festsetzung 4

In den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) sowie mindestens 35 standortgerechte Laubbäume 3. Ordnung zu pflanzen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Um eine flexible Gestaltung der Grünflächen zu ermöglichen, werden diese nicht zeichnerisch, sondern textlich festgesetzt. Die Festsetzung ökologisch wertvoller Laubbäume verbessert die Funktionen von Boden (Durchwurzelung, bodenchemische Prozesse), Klima (Beschattung, Bildung von Verdunstungskühle, CO₂-Bindung), Wasserhaushalt (Verdunstung), Pflanzen- und Tierwelt sowie das Ortsbild. Die Anzahl und Pflanzqualitäten wurden so gewählt, dass die oben beschriebenen positiven Wirkungen auch erreicht werden. Bei der Auswahl der Arten sollte sich an der Baumempfehlungsliste⁷ im Anhang unter 3. orientiert werden, um einen möglichst klimaangepassten, artenreichen Bestand zu etablieren. Die festgesetzte Anzahl der Bäume lässt gleichzeitig eine flexible Nutzung der öffentlichen Grünflächen zu und verschattet diese nicht zu stark. Die Pflanzungen sind auf die öffentlichen Grünflächen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu beschränken, da Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Überschwemmungsgebiet gemäß § 79 Abs. 1 Nr. 6 WHG unzulässig sind.

8.9 HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

8.9.1 DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals „Innenstadt Dessau“. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen

⁷ Artenauswahl laut „Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt- herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Vom 02. März 2020.“, Vorkommensgebiet 2

durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie die von Bautätigkeit betroffenen Flächen begutachtet werden. Dazu ist der Beginn von Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zwei Wochen zuvor schriftlich mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA)). Im Falle eines Freilegens archäologischer Kulturdenkmale ist deren Dokumentation und Bergung gemäß § 14 Abs. 9 DSchG LSA zeitlich und finanziell durch den Eigentümer bzw. Veranlasser zu gewährleisten.

Da sich das Plangebiet unweit der Schutzzone des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz befindet, sind außerdem die Sichtbeziehungen zwischen dem Tiergarten und der Dessauer Stadtsilhouette zu beachten.

8.9.2 PFLANZEMPFEHLUNGEN

Um standortgerechte und klimaangepasste Baumpflanzungen zu gewährleisten, werden Pflanzempfehlungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflanzempfehlungen sind der Baumempfehlungsliste unter I Anhang 3. zu entnehmen. Sie sind konform mit dem Rund-erlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt und entsprechen der geeigneten Artenauswahl für das Vorkommensgebiet 2 – „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“.

8.9.3 WEITERE ARTENSCHUTZFACHLICHE MAßNAHMEN

Zum Schutz der Brutvögel ist das Verbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Bäumen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September durchzuführen, einzuhalten. Gehölzeingriffe in diesem Zeitraum sind als Ausnahme vom § 39 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen sowie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Bäume unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel auszunehmen. Die Kontrolluntersuchungen sind jeweils durch einen anerkannten Ornithologen vorzunehmen und die Ergebnisse zu protokollieren. Baumaßnahmen sollten ebenfalls außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 31. August erfolgen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen haben, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Sollten bauliche Anlagen mit Glasflächen errichtet werden, sind zum Schutz vor Vogelschlag sind spiegelnde und durchsichtige Glasfassaden, Glasdurchgänge, Glasscheiben und andere spiegelnde Flächen nach dem Stand der Technik mit wirksamen Markierungen für Vögel als Hindernisse erkennbar zu machen. Beim Einsatz halbtransparenter Markierungen mit verminderter

Reflexion (Ätzung, Milchglas, Sandstrahlung) ist ein Deckungsgrad von mindestens 25 % und eine Linienbreite von mindestens 10 cm einzuhalten.

8.9.4 BAUGRUND / BODEN / KAMPFMITTEL

Das Plangebiet ist vollständig als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Für Tiefbauarbeiten und sonstige erdeingreifenden Maßnahmen ist eine Kampfmittelfreigabe oder baubegleitende Kampfmittelräumung erforderlich. Rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

8.9.5 BAUMSCHUTZSATZUNG

Die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

8.9.6 ABWASSERSATZUNG

Die Abwassersatzung der Stadt Dessau-Roßlau mit Stand der 1. Änderung vom 29.10.2025 ist für den Bebauungsplan nicht relevant, da sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Eigentum der öffentlichen Hand befinden.

8.9.7 ENTWÄSSERUNG

Der Standort ist aus geotechnischer Sicht nicht zur dezentralen Versickerung von Regenwasser geeignet. Eine zentrale Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers in die nahegelegene Mulde sind daher vorzuziehen. An geeigneter Stelle ist in Abstimmung mit dem Natur- und Artenschutz eine Wasserbevorratung zur Bewässerung der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher unterzubringen.

D. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9. ORTSBILD / STÄRKUNG DER ORTSTEILE

Dem Leitbild der Stärkung des Ortsbildes wird durch die geplanten Maßnahmen in vielfältiger Weise Rechnung getragen.

Zunächst werden durch die freiraumplanerische Gestaltung des Muldeufers die bestehenden Sichtbeziehungen zwischen Lustgarten und Mulde in ihrer jetzigen Form erhalten und zum Teil verstärkt. Die Stadtsilhouette wird hierdurch sichtbarer, die Siedlungskante der Innenstadt hebt sich künftig stärker gegenüber der umliegenden Parklandschaft ab.

Ferner ist durch die gesteigerte Erlebbarkeit des Muldeufers grundlegend mit positiven Effekten für das Ortsbild zu rechnen. Gleichmaßen positive Effekte sind durch den Erhalt und die Ergänzung des Baumbestandes zu erwarten.

Insgesamt erfährt der Stadtteil Dessau-Innenstadt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine beträchtliche Stärkung und freiraumplanerische Aufwertung.

10. WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen in ihrem Geltungsbereich keine Flächen für Wohnbebauung vor. Das Angebot an Wohnungen wird durch die vorgesehenen baulichen Entwicklungen daher weder erhöht noch verringert.

11. AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDWIRTSCHAFT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Es kann daher auf eine Abwägung von Vor- und Nachteilen verzichtet werden.

12. VERKEHR

Eine grundlegende verkehrliche Infrastruktur und äußere Erschließung des Areals besteht gegenwärtig. Hinsichtlich der inneren Erschließung bedarf es zusätzlich einer Ergänzung durch Fuß- und Radwege.

Die vorhandenen Verkehrswege außerhalb des Plangebiets sind in ihrem jetzigen Zustand grundsätzlich dazu in der Lage, das künftig voraussichtlich gesteigerte Aufkommen an Fuß- und Radverkehr aufzunehmen. Da im Plangebiet selbst keine Stellplätze vorgesehen sind, ist nicht mit einer Erhöhung des MIV-Aufkommens im näheren Umfeld zu rechnen. Diesbezügliche Anpassungen sind somit nicht nötig. Veränderungen des umliegenden Verkehrsnetzes, welche Auswir-

kungen auf die Verkehrsbelastung oder Leistungsfähigkeit des Straßennetzes haben könnten, erfolgen nicht. Die vorhandenen Wohnmobilstellplätze werden auch lediglich um ca. 1,0 km an das nördliche Ende des Friederikenplatzes verlagert.

13. UMWELT INKL. IMMISSIONEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Es ist daher eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

13.1 MENSCH

Die Umgestaltung und Aufwertung der Grünfläche stärkt die Erholungsfunktion für die Bevölkerung und hat damit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Während der Bauphase treten temporäre Emissionen durch Baustellenlärm, zusätzliche Abgase und ggf. in geringfügigem Umfang Erschütterungen auf. Diese sind jedoch zum einen auf den Tageszeitraum beschränkt und treten zum anderen gegenüber der vorhandenen Immissionsbelastung durch die stark befahrene Ludwigshafener Straße deutlich zurück. Schallauswirkungen durch die neue, intensivere Nutzung der Fläche auf die umgebenden Wohnnutzungen sind zu vernachlässigen. Da keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden und der Zu- und Abgangsverkehr voraussichtlich primär auf Fußgänger und Radfahrer beschränkt sein wird, ist mit der Umsetzung der Planung nicht mit einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen.

Durch die Umgebung wirken Schallimmissionen auf die geplanten Spiel- und Erholungsnutzungen in der öffentlichen Parkanlage ein. Wesentliche Schallquellen sind hier der Straßenverkehr, insbesondere auf der Ludwigshafener Straße, und das Muldewehr. Aus schallschutztechnischer Sicht sind die Beeinträchtigungen durch den Straßenlärm zu beurteilen. Die Schallimmissionen durch das Muldewehr sind aus schallschutztechnischer Sicht nicht relevant, da es sich um natürliche Geräusche handelt. Wie in Kapitel 7.3.3 dargelegt, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. Da eine Einhaltung der Orientierungswerte durch Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden kann, erfolgt zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange eine Gliederung des Plangebiets. Zur Gewährleistung einer noch ausreichenden Kommunikation wird empfohlen, einen Wert von 62 dB(A) nicht zu überschreiten. Ausgehend von der Lärmkartierung für die Hauptverkehrsstraßen der Stadt Dessau-Roßlau⁸ kann dieser Wert voraussichtlich im zentralen Bereich des Plangebietes eingehalten werden. Die Spiel- und Erholungsnutzungen werden von der Ludwigshafener Straße abgerückt und auf die weniger stark belasteten Bereiche beschränkt. Eine

⁸ Lärmkartierung 2022 Dessau-Roßlau, goritzka akustik

Nutzung dieser Flächen ist als verträglich zu bewerten. Dabei ist auch zu beachten, dass das Muldeufer trotz der vorhandenen Lärmbelastung bereits zur Erholung genutzt wird. Darüber hinaus treten die Schallbelastungen der Ludwigshafener Straße in diesem Bereich hinter die Geräusche des Muldewehres zurück. Somit kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Mensch durch den Verkehrslärm nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

13.2 TIERWELT

Zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Auswirkungen der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt.⁹ Durch die Planung treten keine artenschutzrechtlich relevanten anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf. Die einzigen relevanten Arten sind die Gebüschbrüter, welche problemlos in die zahlreichen im Umfeld vorhandenen Gehölzstrukturen ausweichen können. Für diese Arten bleibt die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch baubedingte Auswirkungen zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Bäumen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Gehölzeingriffe in diesem Zeitraum sind als Ausnahme vom § 39 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen sowie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Bäume unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel auszunehmen. Die Kontrolluntersuchungen sind jeweils durch einen anerkannten Ornithologen vorzunehmen und die Ergebnisse zu protokollieren. Baumaßnahmen sollten ebenfalls außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 31. August erfolgen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen haben, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Geschlossene bauliche Anlagen sind im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Der Pavillon auf dem Mulde-Balkon soll offen ausgeführt werden. Sollte abweichend davon der Pavillon dennoch (teilweise) geschlossen errichtet werden, sind zum Schutz gegen Vogelschlag spiegelnde und durchsichtige Glasfassaden, Glasdurchgänge, Glasscheiben und andere spiegelnde Flächen nach dem Stand der Technik mit wirksamen Markierungen für Vögel als Hindernisse erkennbar zu machen. Beim Einsatz halbtransparenter Markierungen mit verminderter Reflexion (Ätzung, Milchglas, Sandstrahlung) ist ein Deckungsgrad von mindestens 25 % und eine Linienbreite von mindestens 10 cm einzuhalten.

⁹ B-Plan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Stand 10. September 2025

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange insbesondere im Nachtzeitraum wurden außerdem im Bebauungsplan Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung getroffen. Mit diesen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna eintreten.

13.3 PFLANZEN

Durch den Bebauungsplan erfolgen keine Eingriffe in die erhaltenswerten Baumgruppen im Uferbereich der Mulde. Es entfallen lediglich weniger ökologisch wertvolle Strauchgruppen im Bereich der Wehrwange. Darüber hinaus müssen durch die Umgestaltung der Grünfläche, insbesondere durch die Aufschüttung sowie die nicht durch diese Freiraumplanung erforderlich werdende regelkonforme Erweiterung des die Bundesstraße begleitenden Geh- und Radweges, voraussichtlich 17 Einzelbäume entfallen. Da im Zuge der Neugestaltung der Grünfläche mindestens 20 standortgerechte Bäume 1. oder 2. Ordnung sowie 35 standortgerechte Bäume 3. Ordnung neu gepflanzt werden, folgen daraus allerdings keine negativen Beeinträchtigungen für Pflanzen, die Biotopfunktion oder die Artenvielfalt im Plangebiet. Die Eingriffe in das Schutzgut Flora können vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind durch die Planung nicht zu erwarten.

13.4 BODEN

Durch die Planung erfolgt eine Versiegelung durch die Plattformen mit Pavillon am Muldeufer sowie die Wege. Im Gegenzug erfolgt eine Entsiegelung der vorhandenen Stellplatzfläche. Insgesamt erfolgt mit der Planung eine geringfügige Neuversiegelung um ca. 350 m². Bei der Errichtung der Plattform am Muldewehr wird jedoch im Wesentlichen bereits auf die betonierten Flächen auf der Wehrwange zurückgegriffen, so dass der Eingriff minimiert wird. Die festgesetzten Wegflächen sollen größtenteils mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wodurch die negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen reduziert werden.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Freiraumplanung sieht Geländemodellierungen und Aufschüttungen von Boden vor. Das Gelände im Bereich des Spielplatzes einschließlich der zentralen Promenade nördlich der Tiergartenbrücke wird auf ein Niveau von etwa 63,87 m NHN und damit ca. 1 m über die Hochwasserlinie aufgeschüttet. Damit werden größtenteils die bestehende Grünanlage sowie die ausdauernden Ruderalfluren an der Parkplatzfläche beseitigt und zugunsten neuer Park- und Spielflächen überformt. Gleichzeitig werden damit die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der bisherigen Parkplatzfläche wiederhergestellt. Auf den neu entstehenden Pflanzflächen können die natürlichen Bodenfunktionen wieder ungestört erfolgen. Auf den zu erhaltenden Vegetationsflächen bleiben die Bodenfunktionen unbeeinträchtigt.

Insgesamt hat die zusätzliche Versiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

13.5 GRUNDWASSER

Durch die Anlage von Pflanzflächen und Baumstandorten im Plangebiet werden die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts minimiert. Zu beachten ist auch, dass die Bodenverhältnisse bereits im Bestand eine Versickerung nur sehr eingeschränkt zulassen. Die wirksame Regenwasserversickerung auf den Pflanzflächen ermöglicht die Verdunstung von Niederschlagswasser in gewissem Umfang und dient der Versorgung der Gehölze. Das übrige Niederschlagswasser wird im Wesentlichen in die Mulde eingeleitet. Sickerfähige Pflasterbeläge auf den Wegeflächen tragen dazu bei, dass Niederschlagswasser in die angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann. Ein Eintrag von Schadstoffen von Verkehrsflächen in das Grundwasser wird ausgeschlossen. Die geringfügigen Neuversiegelungen bei Durchführung der Planung werden keinen Einfluss auf den Wasserkreislauf haben.

13.6 KLIMA UND LUFT

Der Gebietscharakter bedingt eine geringe Versiegelung der Fläche. Die Planung sieht Neuversiegelung nur in sehr geringem Umfang vor und gleicht diese durch wasserdurchlässige Flächenbeläge, umfangreiche Gehölzneupflanzungen und Versickerung auf den Vegetationsflächen im Plangebiet selbst aus. Die bestehenden Gehölzflächen mit Großbaumbeständen bleiben größtenteils erhalten. Die geplanten Gehölzneupflanzungen tragen zur Beschattung und Kühlung des Plangebiets bei.

Mit erheblich nachteiligen Veränderungen des Klimas und der Luft bei Durchführung der Planung ist nicht zu rechnen. Zugleich sind die vorgesehenen baulichen Anlagen als zu gering in ihrem Umfang anzusehen, um beachtliche klimatische Veränderungen hervorzurufen.

Von erhöhten Luftschadstoffemissionen durch den angrenzenden Straßenverkehr ist nicht auszugehen, da sich die Verkehrssituation nicht ändern wird und es durch die geplanten Nutzungen nicht zu einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen kommt.

Im Zuge der Planung ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu rechnen.

13.7 LANDSCHAFTSBILD

Die Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Dessau-Roßlau aus dem Jahr 2019 (Karte Landschaftsbild) kennzeichnet für das Plangebiet drei relevante Sichtbeziehungen:

Aus östlicher Richtung entlang der Oranienbaumer Chausseestraße, aus südöstlicher Richtung

auf Höhe der Tiergartenbrücke sowie aus südlicher Richtung. Ihnen wird besondere Bedeutung für das Landschaftsbild beigemessen.

Wie bereits unter Kap. 9 aufgeführt, geht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine erhebliche freiraumplanerische Aufwertung einher. Die vorgesehenen Maßnahmen entsprechen daher in besonderer Weise dem Erhalt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen von Bauarbeiten kann es zeitlich begrenzt zu Sichtbeschränkungen kommen. Da es sich um temporär beschränkte Maßnahmen handelt, ist hierdurch nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

13.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das archäologische Kulturdenkmal „Innenstadt Dessau“. Zur Wahrung der Belange des archäologischen Denkmalschutzes wurden Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal bei Erdarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine weiteren Kulturdenkmale, jedoch befindet sich das Plangebiet innerhalb der Umgebungsschutzbereiche der Kulturdenkmale Gartenreich Dessau-Wörlitz, Vorderer Tiergarten und Johannbau. Westlich grenzt der historische Lustgarten an. Zwar ist die Gartenanlage nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form erhalten, insbesondere das restaurierte Lustgartentor prägt jedoch die östliche Stadtsilhouette. Entsprechende Sichtbeziehungen werden in den Planungen berücksichtigt. Gleiches gilt für den sogenannten Johannbau, den rekonstruierten Westflügel des kriegszerstörten Residenzschlosses. Östlich der Mulde schließt der historische Tiergarten als Teilbereich des UNESCO Weltkulturerbes Gartenreich Dessau-Wörlitz an das Plangebiet an. Bedeutsam sind für die vorgesehenen Planungen ebenfalls markante Sichtbeziehungen zwischen der Parklandschaft und der östlichen Stadtsilhouette.

Bauliche Veränderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Freiraumplanung werden die denkmalrechtlichen Belange der Kulturdenkmale und insbesondere der UNESCO-Welterbestätte „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ berücksichtigt, so dass optische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Den besonderen Anforderungen der kulturhistorisch bedeutsamen Umgebung des Plangebietes wird durch die Festsetzungen sowie die enthaltenen Hinweise vollumfänglich Rechnung getragen. Mit einer Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen.

13.9 SCHUTZGEBIETE

Landschaftsschutzgebiet

Das gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ umfasst den südöstlichen Teil des Plangebiets etwa ab der Höhe des Muldewehrs. Durch die

vorgesehenen Maßnahmen wird weder der Charakter des Schutzgebietes verändert, noch laufen die Planungen dessen besonderen Schutzzweck zuwider. Vielmehr wird der naturnahe, begrünte Charakter des Muldeufers durch die Maßnahmen beibehalten und zum Teil weiterentwickelt.

Biosphärenreservat

Das nach § 25 Abs. 1 BNatSchG definierte Biosphärenreservat Mittelelbe entspricht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Mittlere Elbe und umfasst somit ebenfalls den südlichen Teil des Plangebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt weder die Kern-, noch die Pflegezone des Schutzgebietes. Der Schutzcharakter des Biosphärenreservats folgt daher in weiten Teilen dem eines Landschaftsschutzgebietes. Die vorgesehenen Maßnahmen stehen zu dem Schutzzweck des Biosphärenreservats dementsprechend in keinerlei Widerspruch.

Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQ 200

Weite Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) gem. § 76 Abs. 2 WHG. Nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Hochwasserszenario HQ 200 überflutet.

Diesem Umstand und den daraus erwachsenen besonderen Anforderungen wird durch die folgenden Maßnahmen begegnet:

Das Gelände im Bereich des Spielplatzes einschließlich der zentralen Promenade nördlich der Tiergartenbrücke wird auf ein Niveau von etwa 63,87 m NHN und damit ca. 1 m über die Hochwasserlinie aufgeschüttet und befindet sich damit zukünftig nicht mehr im Überschwemmungsbereich HQ 100. Die Sicherung erfolgt über eine Mauer auf der Ostseite der Promenade. Diese Flächen können damit in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zukünftig aus dem Überschwemmungsgebiet entfallen. Die Hochwasserneutralität der Verlagerung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht. Diese hydronumerischen Untersuchungen sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Auswirkungen der geplanten Geländeumgestaltung gering im Bereich von Modellunsicherheiten und stark lokal begrenzt einzuschätzen sind. Es tritt ein geringer Verlust von Retentionsraum in Höhe von ca. 438 m³ ein. Vor dem Hintergrund, dass das gesamte Überschwemmungsgebiet der Mulde südlich der B 185 für das Abflussereignis HQ 100 deutlich größere Wasservolumina von annäherungsweise 1.200.000 m³ aufnehmen kann, wird der ermittelte Retentionsraumverlust im Bereich der Mühleninsel als unerheblich eingeschätzt. Es ist in Hinblick auf die festgesetzten Überschwemmungsflächen von keiner Verschlechterung auszugehen. Die Betroffenheit Dritter kann ausgeschlossen werden.

Ausgleichsmaßnahmen für die geringfügig entfallenden Retentionsflächen sind nicht erforderlich.¹⁰ Die Verlagerung des Überschwemmungsgebietes durch die Umgestaltung der Mühleninsel ist damit hochwasserneutral.

Da bauliche Anlagen gem. § 78 Abs. 4 WHG in Überschwemmungsgebieten ausgeschlossen sind, ist für diese eine Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG zu stellen. Dazu sind diese hochwasserverträglich, d.h. durchfließbar bzw. überschwemmbar, zu gestalten.

Im Risikogebiet (HQ 200) gem. § 78b WHG sind bauliche Anlagen in einer an das Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten.

Natura 2000 – Gebiet

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Uferzone der Mulde ist gemäß der Richtlinien 92/43 EWG und 2009/147/EG als Natura 2000 – Gebiet ausgewiesen. Sie umfasst somit sowohl die Schutzbestimmungen eines FFH – Gebietes als auch die eines Vogelschutzgebietes. Mögliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt wurden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung untersucht¹¹. Die FFH-Voruntersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die beiden Natura-2000-Gebiete zu erwarten sind. Für die Realisierung des Bauvorhabens und die zukünftige Nutzung des Plangebiets ist zu beachten, dass insbesondere das Verursachen von Lärm, beispielsweise durch die Nutzung motorbetriebener Luftsport- oder anderer ferngesteuerter Geräte wie Drohnen und die Nutzung von Tonwiedergabegeräten wie Lautsprechern oder Verstärkern, die Anwendung pyrotechnischer Artikel sowie die Veränderung der Oberflächengestalt durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Auffüllungen innerhalb oder im Wirkungsbereich der Natura-2000-Gebiete gemäß § 6 Abs.2 Nr. 2 N2000-LVO LSA untersagt sind und einer gesonderten Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde bedürfen.

Geschützte Biotope

Im Uferbereich des Plangebietes befinden sich entlang der Mulde gemäß § 30 BNatSchG unter Schutz gestellte Biotope der Kategorie „Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“. Der Uferbereich im Plangebiet unterliegt in der Bestandssituation bereits anthropogenen Beeinflussungen sowie baulichen Veränderungen. Durch die bauliche Uferbefestigung des Muldewehrs sowie durch die bauliche Anlage der Tiergartenbrücke bestehen bereits

¹⁰ Vgl. 2d-hydronumerische Berechnungen an der Mühleninsel – Vereinigte Mulde in Dessau-Roßlau, Hydraulisches Gutachten zur Ermittlung von Bemessungswasserspiegeln im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, IHU Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH, 13.03.2026, S. 15f.

¹¹ Vgl. B-Plan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“ FFH – Verträglichkeitsvoruntersuchung (FFH-VU), LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Stand 10. September 2025

Eingriffe in die Uferzone. Durch die vorliegende Planung kommt es nicht zu weiteren flächigen Veränderungen im Bereich des geschützten Biotops. Es entstehen keine weiteren relevanten Auswirkungen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Uferzone der Mulde.

13.10 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen sind insbesondere in den Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Klima, Wasser) und biotischen Schutzgütern (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt) festzustellen. In dieses Wirkungsgefüge greifen anthropogene Vorbelastungen (Umnutzung von Flächen, Eingriffe in den Bodenkörper, Einbringung standortfremder Materialien etc.) unmittelbar ein.

Aufgrund der Bestandssituation und der Auswirkungsprognosen für die einzelnen Schutzgüter wird eingeschätzt, dass bei einer Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind.

Durch die Lage und die Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass erhebliche Auswirkungen der Durchführung der Planung auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.

14. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Da mit dem Bebauungsplan kein neuer Wohnraum geschaffen wird, entsteht auch kein erhöhter Bedarf nach sozialer Infrastruktur.

15. PLANUNGSSCHADEN / EIGENTUM

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vollständig im Eigentum der öffentlichen Hand. Private Eigentümer werden durch die Planung nicht betroffen.

16. BODENORDNUNG

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Gegebenenfalls sind durch die Stadt Dessau-Roßlau Teilflächen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) zu erwerben. Nach Errichtung des getrennten straßenbegleitenden Geh- und Radweges liegt der Radweg gemäß § 5 FStrG in der Straßenbaulast des Bundes. Die Flächen des Radweges gehen damit, soweit sie nicht bereits Teil des Straßenflurstücks der Bundesstraße sind, in das Eigentum des Bundes über.

17. KOSTEN / GEMEINDEHAUSHALT

Die Kosten der Planung sowie der Umsetzung der Planung werden vollumfänglich von der Stadt Dessau-Roßlau getragen. Es fallen Kosten für den Gemeindehaushalt an.

18. FLÄCHENBILANZ

	Fläche in m²	Anteil in %
Straßenverkehrsflächen	887,6	4,9
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	14.167,5	
Davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	208,1	
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	3.104,3	
Öffentliche Grünflächen gesamt	17.271,8	95,1
Planfläche gesamt	18.159,4	100,0

1 Flächenbilanz

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

19. DARSTELLUNG DER BETEILIGUNG IM PLANVERFAHREN

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 4. und 7. Februar 2025. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie eine Kurzfassung der Begründung.

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

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

TÖB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Immissionsschutz	Überschreitung schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005-1 für Parkanlagen	Berücksichtigung in der Begründung
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Naturschutz	Überschneidung mit Natura 2000-Gebieten „Untere Mulde-aue“ und „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ Hinweis auf Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht	Natura-2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiet wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung berücksichtigt, für die Natura-2000-Gebiete wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Natura-2000-Gebiete

		Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht wurden in der Begründung/Umweltbericht berücksichtigt, für die artenschutzrechtlichen Belange wurden ein Artenschutzfachbeitrag erstellt
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bodendenkmalpflege	Lage im archäologischen Kulturdenkmal „Innenstadt Dessau“, Auflage: Bauarbeiten sind vor Beginn anzuzeigen Aufnahme eines Hinweises zur Meldepflicht unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale	Hinweise auf Umgang mit archäologischem Kulturdenkmal und Meldepflicht wurden im Bebauungsplan ergänzt
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	Lage im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmale Lage in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ Hinweis auf Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei baulichen Veränderungen	Hinweise auf Umgebungsschutzbereich und Pufferzone UNESCO-Welterbestätte wurden im Bebauungsplan ergänzt
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten	Ablehnung von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, Ausnahmen sind nur begründet und nach Ausschöpfung aller anderen Maßnahmen möglich	Die Eingriffe können vollständig im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Die Inanspruchnahme externer Flächen ist nicht erforderlich.
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	Hinweis auf vorhandene wasserwirtschaftliche Anlage in Unterhaltungslast des LHW Hinweis auf Eigentum der Flächen der linken Wehrwange sowie Uferbereiche im Eigentum des LSA und Verwaltung durch LHW	Hinweise werden berücksichtigt; die Sicherung der Zugänglichkeit erfolgt durch Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan; das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, in der parallellaufenden Freiraumplanung wird unter Nachweis der

	Hinweis auf zu schließende Gestattungsverträge mit LHW und ggf. Erwerb/Zuordnung von Flächen Hinweis auf Wehrwange als Gefahrenschwerpunkt, welcher entsprechend abzusichern ist, vertragliche Zusicherung der Übernahme und Verkehrssicherungspflicht durch Stadt als Errichter einer entsprechenden Anlage Gewährleistung der Zugänglichkeit für Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten an wasserwirtschaftlichen Anlagen Hinweis auf Lage im Überschwemmungsgebiet und Erforderlichkeit einer Ausnahme genehmigung für bauliche Anlagen	Hochwasserneutralität eine Anhebung des Geländeniveaus ab der zentralen Promenade über die Hochwasserlinie für die Plattformen verfolgt, so dass sich der Spielplatz nicht mehr im Überschwemmungsgebiet befindet, für die übrigen baulichen Anlagen erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis der Hochwasserneutralität als Grundlage für die Ausnahme genehmigung
Biosphärenreservat Mittelteelbe	Überschneidung mit Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ (Schutzstatus LSG), UNESCO-Welterbe „Gartenreiche Dessau-Wörlitz“ Schutzzone III und Natura 2000-Gebieten „Untere Muldeau“ und „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“, FFH-Vorprüfung erforderlich Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung für den Bebauungsplan Hinweis auf geschützte Biotope zwischen Friedensbrücke und Höhe des Parkplatzes,	Landschaftsschutzgebiet und Natura-2000-Gebiete wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung berücksichtigt, für die Natura-2000-Gebiete wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Natura-2000-Gebiete, Hinweise zur UNESCO-Welterbe-Schutzzone wurden im Bebauungsplan ergänzt Die Eingriffe wurden im Umweltbericht bilanziert. Die Eingriffe können vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Geschützte Biotope wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan

	naturschutzfachliche Bedeutung bereits eingeschränkt	übernommen und werden im Bebauungsplan weitgehend erhalten bzw. ausgeglichen
Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt	Hinweis auf Betroffenheit von Grundstücken im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt und Verwaltung wasserwirtschaftlicher Flächen durch LHW	Hinweise wurden in der Begründung berücksichtigt
Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Ost	Fahrbahn der Bundesstraße einschließlich straßenbegleitenden Radwegen aus Bebauungsplan herauszulösen Verbreiterung der Querung rechtfertigt keine Verschlechterung des Verkehrsflusses auf der B 185	Hinweis wurde berücksichtigt, die Fahrbahn entfällt aus dem Geltungsbereich, eine Verbreiterung der Querung wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht mehr verfolgt
DVV - Stadtwerke Dessau	Absprachen aus Ortstermin haben weiterhin Gültigkeit Berücksichtigung vorhandener Kabeltrassen, keine Überbauung, Zugänglichkeit dauerhaft gewährleisten Hinweis zur begrenzten elektrischen Leistung am Bestandsanschluss	Hinweise wurden in der Begründung und bei der parallellaufenden Freiraumplanung berücksichtigt
Stadtmarketinggesellschaft Dessau-Roßlau mbH	Hinweis auf Verfügbarkeit eines öffentlich zugänglichen WC Fläche bietet sich für Errichtung von „Slube“-Häusern (Tiny-Häuser) an Erhalt und Erweiterung der Wohnmobilstellplätze, ggf. innenstadtnaher Ersatz Aufwertung des muldeseitigen Geh- und Radweges an der B	Lage im Überschwemmungsgebiet schließt Errichtung von Gebäuden wie Tiny-Häusern oder einer festen WC-Anlage aus, die Errichtung von Tiny-Häusern steht außerdem der geplanten Nutzung als Parkanlage und Spielplatz entgegen, es ist jedoch in der Freiraumplanung eine mobile WC-Anlage vorgesehen Erhalt oder Erweiterung der Wohnmobilstellplätze verträgt sich nicht mit der

	185 durch Pflanzung einer Hecke	geplanten Nutzung als Parkanlage und Spielplatz, es wird geprüft, ob diese in der Nähe, z.B. am Parkplatz Vorderer Tiergarten ersetzt werden können Hinweis zur Aufwertung des Geh- und Radweges an der B 185 betrifft nicht das Bauleitplanverfahren, die Pflanzung einer Hecke wird unabhängig vom Bauleitplanverfahren geprüft
Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst	Hinweis auf erhebliche Gefahren an der linksseitigen Uferlinie oberhalb des Wehres (hohe Strömungsgeschwindigkeit, niedrige Wassertemperatur, steile Böschung, Wehranlage), Rettung im Bereich des Wehres nicht möglich, erhöhtes Unfallrisiko durch neue Aufenthaltsflächen Ablehnung einer direkten Nutzung des betroffenen Uferbereiches Zustimmung nach Vor-Ort-Termin am 12.03.25, vorgebrachte sicherheitsrelevante Bedenken wurden ausreichend berücksichtigt Zuwegung für Feuerwehr und Rettungsdienst zu gewährleisten	Hinweise wurden in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Freiraumplanung berücksichtigt, eine direkte Nutzung des Uferbereiches oberhalb des Wehres ist nicht mehr vorgesehen, die Zugänglichkeit von der Promenade wird durch einen Geländesprung mit Absturzsicherung erschwert, die Plattform hält einen Abstand von mindestens 4,5 m von der Wehrwange ein, zusätzlich sind Gefahrenhinweisschilder und Rettungsringe vorgesehen Hinweis zur Zuwegung für Feuerwehr und Rettungsdienst betrifft nicht das Bauleitplanverfahren und wird in der parallellaufenden Freiraumplanung berücksichtigt
Untere Denkmalschutzbehörde	Lage im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmale bzw. Denkmalbereiche Hinweis auf weitere Kulturdenkmale in der Umgebung Hinweis auf die aus dem Denkmalrahmenplan zu berücksichtigenden historischen	Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt und bei der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Freiraumplanung berücksichtigt

	Sichtbeziehungen vom Johannsbau in die Landschaft Lage im archäologischen Kulturdenkmal „Innenstadt Dessau“	
Fachplanung besonderes Städtebaurecht	Keine signifikanten Verbesserungen durch Festhalten der Lage der B 185 als zerschneidendes Element zu erwarten Keine Notwendigkeit für Aufstellung eines Bebauungsplans erkennbar, da keine weitere bauliche Neuordnung erfolgt Lage des Spielplatzes zwischen Schnellstraße und Mulde am Rande der Stadt kritisch, möglicher Unfallschwerpunkt	Hinweis betrifft nicht das Bauleitplanverfahren, die in der Masterplanung angestrebte Absenkung der Bundesstraße ist nur langfristig möglich, die Umgestaltung der Mühleninsel soll im Zusammenhang mit der Durchführung der BUGA bereits vorher umgesetzt werden Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus der notwendigen gesamtheitlichen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes unter Beachtung von Hochwasser-, Arten-, Natur- und Denkmalschutz Hinweis zum Unfallschwerpunkt wurde in der Freiraumplanung berücksichtigt, der Spielplatz wurde von der Bundesstraße abgerückt und durch einen Wall getrennt
Abt. Geodienstleitungen	Hinweis zur Angabe von Quellen der Kartengrundlagen	Hinweis wurde berücksichtigt
Bauordnungsamt	Angabe zum Maß der baulichen Nutzung für bauliche Anlagen Festsetzung von Standort, Maße und Ausführung von Werbeanlagen Festlegung der Bauweise bzw. des Fabrikats für Stegkonstruktion, Sitztribüne, Mulde-Balkon und Gastro-Pavillon	Hinweis zum Maß der baulichen Nutzung wurde teilweise berücksichtigt, es wurden die Grundflächen und teilweise Geschossigkeit für die baulichen Anlagen festgesetzt Im Bebauungsplan sollen keine Werbeanlagen zugelassen werden, eine Festsetzung dazu ist nicht notwendig Hinweis zur Bauweise bzw. Fabrikat wurde nicht berücksichtigt, die Ausführungsplanung soll nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden, Vorgaben

		dazu im Bebauungsplan sind nicht erforderlich
Tiefbauamt	Hinweise zu Rad- und Gehwegbreiten für D-Route, Beachtung Regelwerke für D-Routen Ablehnung verschwenkter Radweg Hinweis auf Baulastträgerwechsel für Bundesstraße Trennung des straßenbegleitenden Geh- und Radweges an der B 185, Erweiterung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan, separate Aufstellflächen an Querungen Hinweise zu Flächenbedarfen für Fuß- und Radverkehr und Versorgungsfahrzeuge Hinweise zu Brückenbauwerken und stadttechnischer Erschließung Hinweis zur Unterscheidbarkeit der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Hinweise zu hochwasserangepassten Spiel- und Sportgeräten und Stadtmobiliar Lage von Sportplatz für Ballsportanlagen angrenzend an Bundesstraße kritisch Beachtung des GTLIS-Standorts	Hinweise zu Rad- und Gehwegbreiten wurden in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Freiraumplanung berücksichtigt, die Verschwenkung des Radweges ist nicht mehr vorgesehen Hinweis zur Baulastträgerschaft wird berücksichtigt Hinweis zur Trennung des straßenbegleitenden Geh- und Radweges wird berücksichtigt und Vorhalteflächen im Bebauungsplan festgesetzt, bei Bedarf kann der Geh- und Radwege auch in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen umgesetzt werden Hinweise zu den Flächenbedarfen für Fuß- und Radverkehr wurden bei der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Freiraumplanung berücksichtigt, die Wege sind mit Versorgungsfahrzeugen befahrbar, für Fahrräder sind an den Standorten für den Food-Truck und den Service-Point Abstellmöglichkeiten vorgesehen Sportplätze wurden im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt, Hinweise zu hochwasserangepasstem Stadtmobiliar werden bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung berücksichtigt Hinweis zum Standort des touristischen Leitsystems wurde bei der parallellaufenden Freiraumplanung berücksichtigt, es ist ein Ersatzstandort im Plangebiet vorgesehen
Referat Stadtgrün	Großzügige Querung der B 185 ist zwingend notwendig und in	Hinweis wurde nicht berücksichtigt, nach gemeinsamer Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ist eine

	den Bebauungsplan einzubeziehen	breite Querung der B 185 verkehrsrechtlich derzeit nicht umsetzbar
Kommunale Behindertenbeauftragte	Gehwege müssen Anforderungen an Barrierefreiheit im öffentlichen Raum genügen	Hinweis betrifft nicht das Bauleitplanverfahren und wurde bei der parallel laufenden Freiraumplanung berücksichtigt, alle Wege sind barrierefrei zugänglich, die Plattform an der Friedensbrücke wird über eine Rampe zugänglich gemacht
Untere Wasserbehörde	Hinweis zur teilweisen Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100), vollständige Lage im Risikogebiet (HQ 200) Errichtung baulicher Anlagen außerhalb des Überschwemmungsgebietes, insbesondere sensible Infrastruktur wie Toilettenanlagen oder feste bauliche Versorgungsanlagen Ausnahmen für bauliche Nutzung im Überschwemmungsgebiet nur als Einzelfallentscheidung mit gesondertem Nachweis der Hochwasserneutralität Hochwasserangepasste Bauweise im Risikogebiet	Hinweise wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, in der parallellaufenden Freiraumplanung wird unter Nachweis der Hochwasserneutralität eine Anhebung des Geländeniveaus ab der zentralen Promenade über die Hochwasserlinie für die Plattformen verfolgt, so dass sich der Spielplatz nicht mehr im Überschwemmungsgebiet befindet; für die übrigen baulichen Anlagen erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis der Hochwasserneutralität als Grundlage für die Ausnahme genehmigung; Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise im Risikogebiet wird in die Begründung aufgenommen und bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung berücksichtigt
Untere Naturschutzbehörde	Verlagerung der Planung in Richtung Westen/Nordwesten zum Schutz des naturschutzfachlichen Bereiches im Osten/Südosten (diverse Schutzgebiete und geschützte Biotope), Schutzgebietsflächen	Hinweise zu den Schutzgebietsflächen wurden teilweise berücksichtigt, die geschützten Biotope wurden soweit wie möglich von der Planung ausgenommen, um den Zugang zur Mulde zu ermöglichen, können die Biotope nicht vollständig ausgenommen werden, die Eingriffe werden jedoch auf die bereits

bestenfalls gänzlich aus Planung herausnehmen Überschneidung mit Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ (Schutzstatus LSG), Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen und Flächennutzungsänderungen Überschneidung des Plangebiets mit Natura 2000-Gebieten „Untere Mulde“ und „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“, FFH-Vorprüfung erforderlich Erarbeitung von Vermeidungs-, Minderungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen bei Inanspruchnahme der Biotopflächen Hinweis zur Pflanzqualität von Bäumen Hinweis zur Bauzeitenregelung Hinweise zu Vogelschlagmaßnahmen und insektenfreundlicher Beleuchtung Hinweise zum Umgang mit angetroffenen invasiven Pflanzenarten Hinweis zur Pflanzung klimaangepasster, gebietsheimischer Arten Hinweis zur Bereitstellung ausreichender Abfallbehälter	stark anthropogen vorbelasteten und ökologisch weniger wertvollen Bereiche an der Wehrwange und am Fuß der Friedensbrücke beschränkt, Eingriffe werden im Umweltbericht bilanziert und können vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden Landschaftsschutzgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, der Charakter einer Grünfläche wird beibehalten, die Nutzung beschränkt sich auf den bereits baulich genutzten nördlichen Teil des Plangebiets, Anlagen sind nur in untergeordnetem Umfang vorgesehen und beschränken sich auf die anthropogen vorgeprägten Bereiche an der Wehrwange und Friedensbrücke Natura-2000-Gebiete wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung berücksichtigt, für die Natura-2000-Gebiete wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Natura-2000-Gebiete Hinweise zur Pflanzqualität und insektenfreundlichen Beleuchtung wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag sind nicht erforderlich, da keine baulichen Anlagen mit Glasflächen zulässig sind Hinweis zur Bauzeitenregelung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen Hinweise zum Umgang mit invasiven Pflanzenarten betreffen nicht das Bauleitplanverfahren Hinweise zur Pflanzung klimaangepasster, gebietsheimischer Arten und zur
--	--

		Bereitstellung von ausreichenden Abfallbehältern werden bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung berücksichtigt, der Umweltbericht umfasst eine Pflanzliste mit geeigneten standortgerechten Arten, welche bei der Umsetzung Berücksichtigung finden sollen
Untere Bodenschutzbehörde	Hinweis zu neuen rechtlichen Regelungen in Bezug zur Einstufung der Ausbaustoffe und der Ableitung von Verwertungs- und Entsorgungswegen	Hinweise betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, Hinweise werden bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung berücksichtigt
Untere Immissionsschutzbehörde	Hinweis zum Aufenthaltsverbot auf Spielplätzen im Nachtzeitraum	Hinweis betrifft nicht das Bauleitplanverfahren

2 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

19.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 Abs. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und einer Kurzfassung der Begründung im Internet. Durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am 31. Januar 2025 in der Ausgabe 1/2025 für die Stadt Dessau-Roßlau. Die Veröffentlichung erfolgte im Zeitraum vom 10. Februar 2025 bis zum 14. März 2025 über die Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau unter: <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/oeffentlichkeitsbeteiligungen.html> sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: <https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/Dessau-Rosslau/startseite>. Zusätzlich hat der Vorentwurf im gleichen Zeitraum in der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Gustav-Bergt-Straße 3, während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.

Zu folgenden Sachpunkten haben sich Hinweise, Anregungen oder Bedenken ergeben:

Öffentlichkeit	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
ADFC	Ablehnung verschwenkter Radweg Ausbau des Radweges zwischen Ludwigshafener Straße und Tiergartenbrücke als separater Zweirichtungsradweg	Hinweise wurden teilweise berücksichtigt, die Verschwenkung des Radweges ist nicht mehr vorgesehen, zwischen der Ludwigshafener Straße ist in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Freiraumplanung ein separater Zweirichtungsradweg vorgesehen, im Übergang zur Tiergartenbrücke kann wie im Bestand nur ein gemeinsamer Geh- und Radweg realisiert werden
Bürger	Erhalt und Ausbau der Wohnmobilstellplätze	Erhalt oder Erweiterung der Wohnmobilstellplätze verträgt sich nicht mit der geplanten Nutzung als Parkanlage und Spielplatz, es wird geprüft, ob diese in der Nähe, z.B. am Parkplatz Vorderer Tiergarten ersetzt werden können
Bürger	Schaffung einer öffentlich zugänglichen WC-Anlage	Lage im Überschwemmungsgebiet schließt Errichtung einer festen WC-Anlage aus, es ist jedoch in der Freiraumplanung eine mobile WC-Anlage vorgesehen
Bürger	Einbeziehung einer flexibel ausfahrbaren Bühne in Höhe der Plattform und Brücke für Veranstaltungen	Errichtung einer flexiblen ausfahrbaren Bühne in Höhe der Plattform ist aus Sicherheitsgründen aufgrund der unmittelbaren Lage an der Wehranlage nicht umsetzbar
Bürger	Schaffung einer ruhigen Umgebung ohne Spiel- und Sportflächen Keine strikte Trennung der generationenbezogenen Angebote	Aktive Nutzung der Freifläche war Ergebnis eines umfangreichen Bürgerbeteiligungsverfahrens, Ziel ist ein vielfältig nutzbarer und repräsentativer Freiraum Zonierung der Aktivbereiche hat sich in Dessau-Roßlau bewährt, verbindende Elemente schaffen eine Durchmischung des Freiraums

Öffentlichkeit	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
	Bedenken hinsichtlich des Schutzes der angrenzenden Biotope Schaffung von Angeboten für die Umwelterziehung Bedenken, ob Schutzmaßnahmen für das Wehr ausreichen Naturnahe Gestaltung, Verzicht auf Plattformen und Pavillon Café wünschenswert, mobiles Angebot nicht ausreichend	Auswirkungen auf geschützte Biotope wurden im Umweltbericht geprüft, keine Beeinträchtigungen zu erwarten Hinweise zu Angeboten der Umwelterziehung/-bildung werden bei der weiteren Freiraumplanung berücksichtigt Schutzmaßnahmen sind gemäß Stellungnahme des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst ausreichend Errichtung der Plattformen und des Pavillons zur barrierefreien und wetterunabhängigen Erlebbarkeit des Muldeufers erforderlich, Eingriffe beschränken sich auf weniger empfindliche und anthropogen vorgeprägt Bereiche Lage im Überschwemmungsgebiet schließt die Errichtung eines festen gastronomischen Angebots aus, mobiles gastronomisches Angebot soll über Eiswagen hinausgehen

3 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Weitere Einzelheiten sind dem Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu entnehmen.

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

Die Bekanntmachung zur Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“ einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet erfolgte im amtlichen Verkündigungsblatt am 30. Januar 2026 in der Ausgabe 2/2026 für die Stadt Dessau-Roßlau. Zu den zur Veröffentlichung im Internet bestimmten Unterlagen zählten auch die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (siehe nachfolgende Übersicht).

Die Veröffentlichung im Internet erfolgte im Zeitraum vom 30. Januar 2026 bis zum 13. März 2026 über die Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau unter: <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/oeffentlichkeitsbeteiligungen.html> sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: <https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/Dessau-Rosslau/startseite>. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der

Veröffentlichungsfrist von jedermann per E-Mail oder schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, erfolgt.

Übersicht über die zum Zeitpunkt der Offenlage verfügbaren umweltbezogenen Informationen:

Art der vorliegenden Information	Urheber und Datum der Stellungnahme / Information	Thematischer Bezug
Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der <u>frühzeitigen Beteiligung</u>	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Immissionsschutz Stellungnahme vom 14.03.2025	Schallschutz Verkehrslärm
	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Naturschutz Stellungnahme vom 17.02.2025	Natura-2000-Gebiete Landschaftsschutzgebiet
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bodendenkmalpflege Stellungnahme vom 04.03.2025	Archäologischer Denkmalschutz
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Stellungnahme vom 14.03.2025	Umgebungsschutz Kulturdenkmale
	Landeszentrum Wald Betreuungsforstamt Dessau Stellungnahme vom 20.02.2025	Wald
	Landesamt für Geologie und Bergwesen Stellungnahme vom 11.03.2025	Bergbau Baugrund
	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Stellungnahme vom 05.03.2025	Wasserwirtschaftliche Anlagen

Art der vorliegenden Information	Urheber und Datum der Stellungnahme / Information	Thematischer Bezug
	Biosphärenreservat Mittelbe Stellungnahme vom 10.03.2025	Biosphärenreservat Natura-2000-Gebiete Landschaftsschutzgebiet UNESCO-Welterbe
	Amt für Umwelt und Naturschutz Stellungnahme vom 14.03.2025	Hochwasserschutz im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) Risikogebiet extremes Hochwasserereignis (HQ200) Gesetzlich geschützte Biotope Uferbereich Natura-2000-Schutzgebiete Biosphärenreservat Landschaftsschutzgebiet Artenschutzmaßnahmen Altlasten Schallschutz
	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung Untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme vom 14.03.2024	Umgebungsschutz Kulturdenkmale UNESCO-Welterbe Archäologischer Denkmalschutz

Umweltbezogene Informationen:	
Schalltechnische Stellungnahme	Beurteilung der Auswirkungen durch Freizeitlärm auf die Umgebung sowie des Verkehrslärms auf die geplanten Spiel- und Erholungsnutzungen
Baugrundgutachten	Beurteilung des Bodens und Baugrunds, der hydrogeologischen Verhältnisse sowie der Versickerungsfähigkeit, Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, Bewertung von Georisiken
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten, Empfehlung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verbotstatbeständen
FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung	Prüfung der Erforderlichkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet)

Umweltbericht	zum Schutzgut Boden: Beschreibung und Bewertung des vorherrschenden Bodens, Beurteilung der Eingriffe mit Umsetzung der Planung
	zum Schutzgut Wasser: Beschreibung und Bewertung der vorherrschenden hydrologischen Verhältnisse, Beurteilung der Eingriffe mit Umsetzung der Planung
	zum Schutzgut Klima und Lufthygiene: Beschreibung und Bewertung der vorherrschenden klimatischen Verhältnisse, Beurteilung der Eingriffe mit Umsetzung der Planung
	zum Schutzgut Tiere: Beschreibung und Bewertung des Bestands der Fauna, Beurteilung der Eingriffe mit Umsetzung der Planung
	Zum Schutzgut Pflanzen: Beschreibung und Bewertung des Bestands der Flora, Beurteilung der Eingriffe mit Umsetzung der Planung
	zum Schutzgut Mensch: Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch und seine Lebensbedingen, Beurteilung der Eingriffe mit Umsetzung der Planung
	zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild, Beurteilung der Eingriffe mit Umsetzung der Planung
	zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Beschreibung und Bewertung der bestehenden Kultur- und Sachgüter, Beurteilung der Eingriffe mit Umsetzung der Planung
	zum Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern: Beschreibung und Bewertung des Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern im Bestand und mit Umsetzung der Planung

4 Umweltbezogene Informationen

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20. Januar 2026 über die Veröffentlichung im Internet unterrichtet. Die Beteiligung erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 13. März 2026.

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

Entsprechend der nachbargemeindlichen Abstimmungspflicht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden alle acht Nachbargemeinden beteiligt, von denen vier eine Stellungnahme abgegeben haben, in denen mitgeteilt wurde, dass die Belange der betreffenden Gemeinden nicht berührt werden. Vier Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben, was die Stadt zu der Annahme veranlasst, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Nachbargemeinden keine Auswirkungen haben wird. Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (nachfolgend TöB genannt) haben, ausgenommen der städtischen Fachämter, 16 keine Stellungnahme abgegeben. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Bauleitplanung keine Auswirkungen auf deren Belange haben wird. Weiterhin haben 25 TöB mitgeteilt, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden und auch keine Einwände, Bedenken oder Hinweise bestehen.

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

TöB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Immissionsschutz	Überschreitung schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005-1 für Parkanlagen	Hinweis wird bereits in der Begründung berücksichtigt
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Wasser	Hinweis auf teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet	Hinweis wird bereits berücksichtigt, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, in der parallellau-fenden Freiraumplanung wird unter Nachweis der Hochwasserneutralität eine Anhebung des Geländenniveaus ab der zentralen Promenade über die Hochwasserlinie für die Plattformen verfolgt, so dass sich der Spielplatz nicht mehr im Überschwemmungsgebiet befindet, für die übrigen baulichen

TÖB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
		Anlagen erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis der Hochwasserneutralität als Grundlage für die Ausnahmegenehmigung
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Naturschutz	Überschneidung mit Natura 2000-Gebieten „Untere Mulde-aue“ und „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ Hinweis auf Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht	Hinweise werden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt, Natura-2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiet wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung berücksichtigt, für die Natura-2000-Gebiete wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Natura-2000-Gebiete Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht wurden in der Begründung/Umweltbericht berücksichtigt, für die artenschutzrechtlichen Belange wurden ein Artenschutzfachbeitrag erstellt
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	Lage im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmale Lage in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ Hinweis auf Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei baulichen Veränderungen	Hinweise werden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Hinweis zur Erhaltung von Grenzmarken im Plangebiet	Hinweis betrifft nicht das Bauleitplanverfahren
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	Hinweis auf vorhandene wasserwirtschaftliche Anlage in Unterhaltungslast des LHW	Hinweise werden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt; die Sicherung der Zugänglichkeit erfolgt durch Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und

TÖB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
	Hinweis auf Eigentum der Flächen der linken Wehrwange sowie Uferbereiche im Eigentum des LSA und Verwaltung durch LHW Hinweis auf zu schließende Gestattungsverträge mit LHW und ggf. Erwerb/Zuordnung von Flächen Hinweis auf Wehrwange als Gefahrenschwerpunkt, welcher entsprechend abzusichern ist, vertragliche Zusicherung der Übernahme und Verkehrssicherungspflicht durch Stadt als Errichter einer entsprechenden Anlage Gewährleistung der Zugänglichkeit für Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten an wasserwirtschaftlichen Anlagen Hinweis auf Lage im Überschwemmungsgebiet und Erforderlichkeit einer Ausnahme genehmigung für bauliche Anlagen	Leitungsrechten im Bebauungsplan; das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, in der parallelllaufenden Freiraumplanung wird unter Nachweis der Hochwasserneutralität eine Anhebung des Geländeniveaus ab der zentralen Promenade über die Hochwasserlinie für die Plattformen verfolgt, so dass sich der Spielplatz nicht mehr im Überschwemmungsgebiet befindet, für die übrigen baulichen Anlagen erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis der Hochwasserneutralität als Grundlage für die Ausnahme genehmigung
Biosphärenreservat Mittelbe	Gehölzfällungen sind vollständig zu kompensieren Ersatzpflanzungen sind verpflichtend festzusetzen Beeinträchtigung des Schutzzweckes der Natura-2000-Gebiete ist nicht zu erwarten	Hinweise werden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt, die Eingriffe wurden im Umweltbericht bilanziert. Die Eingriffe können vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Ersatzpflanzungen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 festgesetzt
Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Ost	Veränderungen im Streckenzug der B 185 sind mit der	Hinweis betrifft nicht das Bauleitplanverfahren, im Bauleitplanverfahren sind

TÖB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
	Landesstraßenbaubehörde abzustimmen	keine Veränderungen im Streckenzug der B 185 vorgesehen
BUND Landesverband Sachsen-Anhalt	Bedenken bezüglich Lärmschutz, Beeinträchtigungen durch Abgase sowie Verkehrssicherheit Geschwindigkeitsreduzierung auf der Ludwigshafener Straße Erhaltung des Baumbestandes	Lärmschutz und Verkehrssicherheit werden bereits im Bebauungsplan durch Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen von der Ludwigshafener Straße berücksichtigt, lufthygienische Belastung wurde im Umweltbericht berücksichtigt, keine Hinweise auf erhöhte lufthygienische Belastung vorliegend Geschwindigkeitsreduzierung auf der Ludwigshafener Straße zum aktuellen Stand aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten, vollständiger Erhalt durch Anhebung des Geländes nicht möglich

5 Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Von den städtischen Fachämtern haben zehn keine Stellungnahme abgegeben, weshalb davon ausgegangen wird, dass die Bauleitplanung keine Auswirkungen auf deren Belange haben wird. Weitere acht Fachämter haben Stellungnahmen ohne Einwendungen, Bedenken oder Hinweise abgegeben.

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

TÖB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst	Hochwasserschutz in allen Planungsphasen zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. Hochwassersicherheit der Ludwigshafener Straße Zuwegung für Feuerwehr und Rettungsdienst zu gewährleisten	Hinweis betreffen nicht das Bauleitplanverfahren und werden in der parallel laufenden Freiraumplanung berücksichtigt
Untere Denkmalschutzbehörde	Hinweis auf erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung für bauliche Veränderungen aufgrund des Umgebungsschutzes der Baudenkmale des Denkmalsbereiches Kulturlandschaft Gartenreich Dessau-Wörlitz Hinweis auf besondere Sensibilität hinsichtlich Materialität und Gestaltung Hinweis auf die aus dem Denkmalrahmenplan zu berücksichtigenden historischen Sichtbeziehungen vom Johannbau in die Landschaft	Hinweise betreffen nicht das Bauleitplanverfahren und werden bei der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Freiraumplanung berücksichtigt
Bauordnungsamt	Festlegung der Lage der unteren Plattform Hinweise zur Standsicherheitsnachweis, zum Abstandsflächenrecht und zur Anordnung von Gebäuden auf mehreren Grundstücken	Im Bebauungsplan soll die genaue Lage der Plattform im Kiesbett nicht festgesetzt werden, um der Freiraumplanung eine flexible Anordnung zu ermöglichen Hinweise zur Standsicherheitsnachweis, zum Abstandsflächenrecht und zur Anordnung von Gebäuden auf mehreren Grundstücken betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, Hinweise werden bei der nachfolgenden Umsetzung berücksichtigt

TÖB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
Tiefbauamt	Erweiterung des Geltungsbereiches auf ein Teilstück der Ludwigshafener Straße, um Bereich des Gehweges an der Fußgängerüberquerung in den Bebauungsplan einzubeziehen Heranführung des Fläche GFL 1 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Ludwigshafener Straße Einbeziehung der Bestandsleitungen des LHW in die Fläche GFL 1 Hinweis auf geänderte Abwassersatzung	Geltungsbereich wird nicht erweitert, da keine Flächen in der Baulast des Bundes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden sollen Hinweise zur Fläche GFL 1 werden bereits berücksichtigt, die Fläche GFL 1 reicht bereits bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die Einbeziehung der Bestandsleitungen in die Fläche ist nicht erforderlich, da für diese bereits Leitungsrechte zugunsten des LHW bestehen Hinweis zur geänderten Abwassersatzung wurde berücksichtigt und in der Begründung auf die aktuelle Fassung der Abwassersatzung verwiesen
Untere Naturschutzbehörde	Vorhabenkonkrete FFH-Vorprüfung für Bauvorhaben in den Natura-2000-Gebieten erforderlich Ausnahme oder Befreiung für bauliche Anlagen im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops erforderlich, alternativ Nachweis der Vereinbarkeit mit dem gesetzlichen Biotopschutz Ergänzung einer Festsetzung zu Vogelschlagmaßnahmen Festsetzung der Baumempfehlungsliste im Bebauungsplan Hinweis auf Nutzungseinschränkungen durch angrenzende Natura-2000-Gebiete (Lärmverbot, Genehmigungsvorbehalt von Veranstaltungen, Baumschutz,	Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag sind nicht erforderlich, da keine baulichen Anlagen mit Glasflächen vorgesehen sind, Hinweis auf ggf. erforderliche Vogelschlagmaßnahmen wurde ergänzt Baumempfehlungsliste wird nicht festgesetzt, um bei Baumpflanzungen auf zukünftige Veränderungen der Standortbedingungen und des Klimas reagieren zu können Hinweise zu den Nutzungseinschränkungen durch die Natura-2000-Gebiete wurden in der Begründung ergänzt Hinweise zum gesetzlich geschützten Biotop wurden berücksichtigt, die Abgrenzung des nachrichtlich übernommenen Biotops wurde in der Planzeichnung angepasst, die Bezeichnung und Rechtsgrundlage wurden im

TÖB	Hinweis / Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
	Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen) Hinweis auf Rechtsgrundlage und Bezeichnung sowie geänderte Umgrenzung des nachrichtlich übernommenen, gesetzlich geschützten Biotops Hinweis zur Maßnahme V1 bezüglich der Einschränkung von Bauarbeiten während der Brutzeiten Hinweise zur E/A-Bilanz und Biotopkartierung Hinweis zur Bezeichnung von Arten der Baumempfehlungsliste Hinweise zur Verwendung von Regiosaatgut bzw. Regiopflanzgut Hinweise zum Umgang mit angetroffenen invasiven Pflanzenarten Hinweis zur naturschutzrechtlichen Berücksichtigung von Grundwasserabsenkungen Hinweis zur Bereitstellung ausreichender Abfallbehälter	Bebauungsplan bzw. der Begründung korrigiert Hinweis zur Maßnahme V1 wurde ergänzt E/A-Bilanz und Biotopkartierung wurden korrigiert, eine Karte mit den Zielbiotopen wurde ergänzt Baumempfehlungsliste wurde korrigiert Hinweise zum Umgang mit invasiven Pflanzenarten betreffen nicht das Bauleitplanverfahren Hinweise zur Verwendung von Regiosaatgut, der naturschutzrechtlichen Berücksichtigung von Grundwasserabsenkungen und der Bereitstellung von ausreichenden Abfallbehältern werden bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung berücksichtigt
Untere Immissionsschutzbehörde	Hinweis zum Aufenthaltsverbot auf Spielplätzen im Nachtzeitraum	Hinweis betrifft nicht das Bauleitplanverfahren

6 Abwägung der Stellungnahmen der Fachämter aus der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

F. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. VORHABENSBESCHREIBUNG

Der sogenannte Muldebalkon wird als Zielpunkt der Grünverbindung zwischen Stadtpark und Lustgarten definiert. Hier soll ein grüner Balkon an der Mulde die Lagequalität am Wasser erstmals für die Innenstadt erschließen.

Die Planung sieht eine Reihe von Maßnahmen zur freiraumplanerischen Gestaltung des Bereichs zwischen der Ludwigshafener Straße / B 185 und dem Muldeufer zum Zweck der Erholung vor. In besonderer Weise werden dabei die Belange der Grünordnung einschließlich dem Erhalt bestehender Grünstrukturen berücksichtigt.

Die angestrebte Freiraumgestaltung folgt in ihren Maßnahmen dem Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost, dem INSEK 2025 und den Ergebnissen der durchgeführten Variantenstudie im Zuge der Bewerbung zur Landesgartenschau Dessau-Roßlau 2022.

Das „Erlebbar-Machen“ der Lagequalität des öffentlichen Freiraums am Wasser, das großzügige Passieren der B 185 sowie die Neuordnung der Stellplatzanlage sind Ziele der Freiraumgestaltung. Es soll eine Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die vorhandenen Stellplatzflächen sollen reduziert werden. Mit der vorliegenden Planung soll eine stärkere Nutzung für Freizeit und Veranstaltungen vorbereitet werden.

1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANES

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. In Anbetracht seiner stadträumlichen Lage ist das Planungsgebiet dem sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Um die vorgesehene Umgestaltung bauplanungsrechtlich zu gewährleisten sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Das Planerfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. Eine bauliche Entwicklung des Areals ist auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Gebietseinstufung gemäß § 35 BauGB nicht durchführbar.

Die Mühleninsel erhält als ökologisch, stadträumlich und historisch bedeutsamer Ort eine grundlegende Umstrukturierung. Als Stadteingang Ost vollzieht dieser besondere Raum eine Transformation vom Parkplatz und rein technischen Bauwerk hin zu einer öffentlich nutzbaren und repräsentativen Freianlage mit einzelnen hochbaulichen Objekten

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Dies schließt eine zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Im Regelverfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 1. November 2023 vom Stadtrat gefasst.

1.2 FESTSETZUNGEN DES PLANES / BEDARF AN GRUND UND BODEN

Im Kapitel 8 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan sind alle Festsetzungen beschrieben und begründet. Durch die textlichen Festsetzungen sind bauliche Anlagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen als Plattform mit einer Grundfläche von maximal 530 m² und eingeschossigem Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 190 m² zulässig. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur Wege mit ihren Stützwänden, Aufstellflächen für einen mobilen Imbiss und mobile WC-Anlagen bis zu einer Grundfläche von 100 m² und eine Plattform mit einer Grundfläche von bis zu 150 m² zulässig. Die Neuversiegelung sowie der Bedarf an Grund und Boden im Plangebiet sind damit gering.

1.3 VORHABENSALTERNATIVEN

Die Fläche des Plangebietes soll insgesamt zu einem öffentlichen Grün- und Erholungsraum entwickelt werden. Im Aufstellungsbeschluss wurden dazu konkret folgende Ziele benannt: sinnvolle Verbindung der Mühleninsel mit dem in Aufwertung/Umbau begriffenen Lustgarten, Ersatz der Stellplatzanlage durch Spiel- und Freizeitanlagen, Errichtung einer Promenade zwischen der Tiergartenbrücke und der Friedensbrücke, Schaffung eines großzügigen Zugangs zum sanften Uferbereich der Mulde vor der Friedensbrücke, Etablierung eines Cafés/Bistros.

Neben den im Aufstellungsbeschluss benannten Zielen werden außerdem folgende grünordnerischen Ziele verfolgt: weitgehende Sicherung und Erhalt des Baumbestands, Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kam es zu einer Anpassung der Planungsziele. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss soll aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet von der Etablierung eines Cafés bzw. Bistros abgesehen werden. Die Schaffung eines gastronomischen Angebots wird jedoch weiterhin verfolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine entsprechende Gestaltung des Freiraums „Mühleninsel“ laut Aufstellungsbeschluss vor und inkludiert alle erforderlichen Festsetzungen für die weitere Freiraumplanung.

Als Vorhabensalternative wurde im Zuge die Planung geprüft, inwieweit die Vorhabensfläche auch ohne die Geländeaufschüttung über das Niveau der HQ 100-Hochwasserlinie gestaltet werden kann. Dabei wurde unter anderem die Anlage eines Ballsportplatzes in Erwägung gezogen. Da jedoch Tore und Ballfangzaun als bauliche Elemente im Hochwasserfall aufwendig zurückgebaut werden müssten und zudem die Plangebietsfläche nicht eben genug ist, wurde diese Vorhabensvariante nicht weiterverfolgt.

Der Ausbau als Campingstellplatz in Anknüpfung an die bestehende Parkplatzfläche, die bereits für das kurzzeitige Camping genutzt wird, wäre ebenfalls eine Vorhabensalternative. Jedoch

würde diese Nutzung nur einer begrenzten Nutzergruppe zu Gute kommen und weniger der Nutzung der Allgemeinheit dienen. Im öffentlichen Freiraum ist jedoch die Schaffung von Angeboten, die einer breiten Nutzergruppe zu Verfügung stehen soll, um den Bedarf an innerstädtischen Grün- und Erholungsräumen zu decken, geboten.

1.4 UNTERSUCHUNGSRAHMEN

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel" sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Untersucht wurden folgende Schutzgüter und -belange: Schutzgut Mensch, Abiotische Schutzgüter: Klima, Wasser, Luft, Boden; Biotische Schutzgüter: Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte.

2. RAUMBEDEUTSAME VORGABEN UND ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Immissionsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die 16. BImSchV (anzuwenden für die Erschließungsstraßen).

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

Bodenschutz und Altlasten

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) sowie das Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA). Seit 01.08.2023 gilt außerdem eine neue Bundesbodenschutz- und Ersatzbaustoffverordnung.

Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Plangebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche vorhanden.

In § 1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden vorausgesetzt. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wasserschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für die Planung sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich des Grundwassers sowie der Abwasserbeseitigung relevant.

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Natur- und Landschaftsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA).

Entsprechend § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Klimaschutz

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt

und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

2.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau Roßlau ist am 26. Juni 2004 in Kraft getreten und liegt in verschiedenen Teilplänen vor.

Das Plangebiet ist als Grünfläche ausgewiesen. Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan keine weiteren Aussagen getroffen. Textlich hervorgehoben werden lediglich die Qualitäten der Muldeaue als östliche Siedlungsbegrenzung mit Erholungsmöglichkeiten.

Zeichnerisch wird zudem eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angekündigt (15. Änderung). Tatsächlich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der geplanten Vorhaben nicht notwendig und daher gegenwärtig nicht mehr vorgesehen. (s. Kapitel 5.1.3 der Begründung)

2.2 VORGABEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Für das Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau besteht ein Landschaftsplan (LP Dessau 2002). Eine Fortschreibung des Landschaftsplanes Dessau-Roßlau liegt im Entwurf von Oktober 2020 vor.

In Bezug auf das Plangebiet hält die thematische Karte „Bioklimatische Bewertung“ folgende Aussagen fest:

Dem südlichen Teil des Areals zwischen Ludwigshafener Straße und Muldeufer kommt eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Dem nördlich anschließenden Bereich nahe der Kreuzung Ludwigshafener Straße - Friederikenplatz wird dadurch laut der Abbildung ein Kühlungseffekt zuteil. Des Weiteren ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als sogenannter Belastungsraum gekennzeichnet.

Die Karte „Landschaftsbild“ markiert die vorhandenen Sichtbeziehungen vom Plangebiet in Richtung der zentral gelegenen Schloss- und Stadtkirche St. Marien am Schlossplatz.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

3.1 SCHUTZGUT MENSCHEN

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere

- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen,
- der Schutz vor Gefahren durch Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Dessauer Innenstadt, unweit des Stadtores des ehemaligen Residenzschlosses. Es ist für Erholungsnutzung attraktiv, da es einen naturnahen Charakter am Ufer der Mulde aufweist. Wegeverbindungen und nutzbare Freiraumstrukturen sind vorhanden. Das Plangebiet ist nicht umzäunt und für die Öffentlichkeit zugänglich. Besonders für die innerstädtische Erholungsnutzung ist das Plangebiet relevant. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet mit hoher Wertigkeit aus der Sicht der Erholungseignung einzustufen ist.

Die lufthygienische Situation ist einerseits geprägt durch die im Plangebiet verlaufende Ludwigshafener Straße/ B 185 und andererseits durch den angrenzenden Freiraum, der mit Baumgruppen und Wiesenflächen ausgestattet ist. Es besteht dadurch eine mittlere lufthygienische Belastung durch die Straße, die von den vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet abgemildert wird.

Lärmemissionen

Für die schalltechnische Beurteilung der Ist-Situation ist ein Teil der Ludwigshafener Straße/ B 185 als bestehende Schallemissionsquelle im Plangebiet vorhanden. Die ausgehenden Schallemissionen beeinträchtigen derzeit nicht die Freiraumnutzung im Plangebiet.

Altlasten

Konkrete Altlastenverdachtsbereiche bestehen laut Altlastenkataster Sachsen-Anhalt nicht. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Baugrundgutachtens¹² sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen.

Erhebliche Umweltprobleme für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus.

3.2 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT

3.2.1 PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT

Im Norden und Westen wird das Areal durch die Ludwigshafener Straße begrenzt. Den südlichen und östlichen Abschluss bildet die linksseitige Uferkante der Mulde. Im Plangebiet befindet sich

¹² R. Porsche, Geoconsult, Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Stadt Dessau-Roßlau Aufwertung Stadteingang Ost „Mühleninsel“ im Bereich Ludwigshafener Str. und dem Muldeufer Geotechnischer Bericht vom 21.02.2023

im Uferbereich der Mulde eine krautige Ufervegetation, die laut BNatSchG geschützt ist, sowie uferbegleitende Kiesflächen. Die östlich angrenzende Wasserfläche der Mulde ist nicht Teil des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet schließt einen Teil des straßenbegleitenden Geh- und Radweges auf der Ostseite der Ludwigshafener Straße auf einer Länge von ca. 170 m mit ein. Unmittelbar entlang der Ludwigshafener Straße schließt eine Parkplatzfläche mit ca. 0,25 ha Fläche an. Der Parkplatz ist von Erdwällen umgeben, die mit ruderalen Staudenfluren bewachsen sind.

Im Plangebiet bestehen unversiegelte Wiesenflächen, die in Intervallen durch Mahd gepflegt werden. Es queren Wege, die teils mit einer wassergebundenen Wegedecke teils mit Pflasterbelägen befestigt sind. Entlang des Muldeufers erstreckt sich zwischen dem Muldewehr bis etwa zur Friedensbrücke ein dichter Gehölzbestand aus Weiden und Pappeln. Dieser geht im Süden in ein Schlehengebüsch über. Im zentralen Teil des Plangebietes kommen verstreut einzelne ältere Robinien mit Baumhöhlen-/ Spaltenpotential vor.

Nahe der Tiergartenbrücke befindet sich die Wassergütemessstation als versiegelte Fläche.

Die Freiflächen im Plangebiet sind anthropogen beeinflusst. Ubiquitäre Pflanzenarten überwiegen. Aufgrund der Vorbelastung durch urbane Nutzung ist das Plangebiet insgesamt mit einer mittleren Wertigkeit für die Biotopfunktion sowie die Pflanzenstandorte einzuschätzen. Streng geschützte oder besonders geschützte Pflanzenarten sind im Untersuchungsraum nicht anzutreffen. Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop gem. § Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt.

Laut des Flächennutzungsplans¹³ ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt.

Im Geltungsbereich liegt die potenziell natürliche Vegetation (pnV) der Erlen-Eschen-Wälder (*Pado-Fraxinetum*) vor. Diese Wälder sind typisch für Auen und feuchte Standorte. Sie bestehen hauptsächlich aus Erlen und Eschen, aber auch andere Baumarten wie Ulmen und Weiden können vorkommen. Aufgrund der anthropogenen Veränderung sind im Plangebiet jedoch wenige Gehölzarten gemäß der potenziell natürlichen Vegetation anzutreffen. Im Zuge der Vor-Ort-Begleichen im Jahr 2025 wurden keine höhlenreichen Einzelbäume im Geltungsbereich aufgenommen.

Laut § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau¹⁴ sind folgende Gehölze geschützt:

¹³ Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau Roßlau, Rechtskraft 26. Juni 2004

¹⁴ Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), 23.06.2010

1a) alle Laub- und Nadelholzarten, Zier- und Wildobst- und hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm,

b) Einzelbäume und Baumgruppen ohne begrenzenden Stammumfang, die auf Grund ihres geringen Zuwachses den geforderten Mindeststammumfang erst in einem hohen Alter erreichen

c) alle Großsträucher mit einer Mindesthöhe von 3 m

d) alle Hecken und heckenartigen Begrenzungen mit einer Mindestlänge von 10 m und einer Höhe von über 1,50 m; als Hecken und heckenartige Begrenzungen gelten überwiegend in Zeilenform gewachsene ungeschnittene Gehölzstreifen

(2) Diese Satzung gilt nicht für die in der Ausschlussliste enthaltenen Baumarten (S. 120)

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist im Plangebiet die Fällung von Bäumen laut der „Liste zu fällender Bäume“¹⁵ vorgesehen. Alle zur Fällung angenommenen Bäume stehen demnach nicht unter Schutz laut der geltenden Baumschutzsatzung. Die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) mit der Nr. 8 weist zwar einen Stammumfang von 137 cm auf, ist jedoch als Art laut Anlage 1 der Baumschutzsatzung der von der Genehmigungspflicht für Baumfällungen ausgeschlossen.

Das floristische Artenvorkommen im Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baumschicht

<i>Acer negundo</i>	Eschenahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Sitzaorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Celtis occidentalis</i>	Nordamerikanischer Zürgelbaum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

Strauchschicht

<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster

¹⁵ siehe unter I Anhang 1. Liste zu fällender Bäume (Worst-Case)

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Rosa canina</i>	Wild-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Wilde Brombeere
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze

Krautschicht

<i>Taraxacum spec.</i>	Löwenzahn
<i>Humulus lupulus</i>	Echter Hopfen
<i>Rivina humilis</i>	Blutbeere
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Geißblatt
<i>Galatella linosyris</i>	Gold-Aster
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Solidago canadensis</i>	Goldrute
<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe
<i>Parthenocissus</i> <i>tricuspidata</i>	Jungfernrebe
<i>Tanacetum vulgare</i>	Gewöhnlicher Rainfarn
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne
<i>Rumex thyrsiflorus</i>	Straußblütiger Sauerampfer
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Diploaxis tenuifolia</i>	Wilde Rauke
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel

Bewertung

Haupt-Code	Bezeichnung Biotop- und Nutzungstyp	Naturschutzfachliche Bewertung, Biotopwert ¹⁶
HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	20
HYB	Strauchflächen, Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte, überwiegend heimische Arten	15
URA	Ruderalflur ausdauernder Arten	14
HEX	Sonstiger Einzelbaum	12
FFC	Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, § 30 BNatSchG	28
PYY	Sonstige Grünanlage	10
VWA	Unbefestigter Weg	6
VWB	Befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert)	3
VSF	versiegelte Fläche, Straße, Weg, Asphalt, Beton	0
BW, VHC	Bebaute Fläche	0

1 Biotopbewertung**3.2.2 TIERE**

Ein Artenschutzfachbeitrag¹⁷ wurde erstellt und die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt. Auf der Fläche erfolgten am 19.08., 28.08. und 19.09.2024 Begehungen zur Einschätzung der Eignung der vorhandenen Habitate als Lebensraum relevanter Arten (Brutvögel, Reptilien).

¹⁶ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Anlage 1, Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung, 15.04.2009

¹⁷ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, B-Plan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Entwurf 10. September 2025

Die Erdwälle um den Parkplatz und trockene Bereiche entlang der oberen Muldeuferkante sind potenziell für die Zauneidechse geeignet. Allerdings konnte trotz intensiver Suche an den drei Terminen kein Artnachweis erbracht werden.

Die wenigen Gehölze sind aufgrund der Kleinflächigkeit nur für wenige euryöke Gehölzbrüterarten mit geringen Reviergrößen potenziell zur Besiedlung geeignet. Aufgrund der permanenten Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Ludwigshafener Straße/ Friedensbrücke (B 185) und das Muldewehr ist das Plangebiet nur für Arten geeignet, die eine sehr geringe Störsensibilität aufweisen.

Die kiesigen Uferbereiche der Mulde an der Ostgrenze des Plangebietes sind aufgrund der starken Frequentierung durch Spaziergänger und freilaufende Hunde für bodenbrütende Brutvögel, wie Flussregenpfeifer, generell ungeeignet.

3.2.2.1 AVIFAUNA

Beschreibung

Der Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) ist nach BNatSchG bzw. BArtSchV besonders geschützt. Die Art ist ein Bewohner halboffener und offener Landschaften mit Gebüsch oder Einzelbäumen und gehört zur Gilde der Gebüschbrüter. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und insbesondere der hier vorkommenden Gehölzfläche ist mit höchstens einem Brutpaar zu rechnen. Die Art weist keine Standorttreue auf. Bluthänflinge geben nach ihrer Brutsaison die Fortpflanzungsstätten auf. Im darauffolgenden Jahr werden neue Nester gebaut. Aus diesem Grund können bei Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit keine Gelege, Jungvögel oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden.

Deutscher Artnamen	Lat. Name	Rote Liste LSA (DORNBUSCH et al. 2004)	RL D BV	Brut- paare	Bemerkungen
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3 (gefährdet)	3	max. 1 BP	potenziell vorkommend im Plangebiet, Beeinträchtigung durch Vorhaben möglich

2 Bestandserhebung Avifauna

Bewertung

Die potenziell vorkommenden Arten sind aufgrund der gegebenen starken Vorbelastung durch Verkehrslärm und regelmäßiges Frequentieren des Gebietes durch Spaziergänger unempfindlich gegenüber Störeinflüssen und brüten deshalb auch innerhalb von Siedlungen. Die Art aus der Gilde der Gebüschbrüter ist relativ störungsunempfindlich. Es werden Störsensibilitäten in Entfernungen von 10 m bis 20 m für die genannten Arten angegeben. Auf Grund der geringen

Empfindlichkeit der Arten sind erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ausschließbar.

3.2.2.2 ZAUNEIDECHSE

Das Plangebiet weist geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen auf. Bei den Vor-Ort-Begehungen wurden jedoch keine Individuen dieser Art nachgewiesen. Neben der isolierten Lage des Parkplatzes sind die als Prädatoren für Zauneidechsen geltenden, im Plangebiet regelmäßig anwesenden Hunde und Katzen als Hauptursache des Fehlens der Art zu betrachten. Das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet gilt als unwahrscheinlich. Eine weitere Betrachtung von Reptilien ist nicht erforderlich.

3.2.2.3 SONSTIGE RELEVANTE TIERARTEN

Eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen für Fische und Rundmäuler, Mollusken und Insekten. Eine Betrachtung sonstiger relevanter Tierarten kann aufgrund fehlender Habitatausstattung entfallen.

3.3. SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung

Im Vorfeld der Planung wurde ein „Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen“¹⁸ erstellt. Die Ergebnisse dieses Geotechnischen Berichtes werden im Folgenden zusammengefasst.

Die natürlichen Ursprungsböden im Plangebiet sind Gley-Vega. Der Substrattyp ist Auelehm über fluvilimnogenem Sand. Die vorherrschenden Böden gehören zur Bodenabteilung der Semiterrestrischen Böden. Für die Gesamtbodenart der Deckschicht wird Normallehm und für die Liegendschicht Reinsand angegeben.

Im Planungsbereich ergibt sich eine Bodenschichtung aus gering tragfähigen bzw. stark setzungswirksamen Böden mit fremdstoffhaltigen Auffüllungen bzw. Trümmerschutt über reliktsch vorhandenen Auelehmen sowie gut tragfähigen Talsanden. Die gesamte Baufläche ist demnach stark anthropogen überprägt. Der Auelehm ist nur noch reliktsch im nordwestlichen Randbereich vorhanden.

Im Untergrund des Planungsbereiches ist mit Schacht-, Bohr- und Rammhindernissen in Form von Altfundamenten, Gründungselementen und Uferbefestigungen der ehemaligen Wassermühle sowie des ehemaligen Muldewehrs zu rechnen.

¹⁸ R. Porsche, Geoconsult, Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Stadt Dessau-Roßlau Aufwertung Stadteingang Ost „Mühleninsel“ im Bereich Ludwigshafener Str. und dem Muldeufer Geotechnischer Bericht vom 21.02.2023

Im Bereich der Mühleninsel, ist auf Grund der Nutzungshistorie sowie der exponierten Lage mit sehr großen Mächtigkeiten anthropogener Auffüllungen wie Bauschutt und Trümmerschutt zu rechnen. Im Plangebiet befand sich ein Mühlenkomplex mit Wehranlage, Ablassbauwerk, Stallgebäude, Speicher sowie ein weiteres Gebäude, das möglicherweise als Tor oder Pförtnerhaus diente. Im Untergrund des B-Plangebietes muss demnach mit Störkörpern in Form von Altfundamenten, Pfahlgründungen, Spundwandkonstruktionen oder sonstigen Einbauteilen gerechnet werden.

Die Oberkante des tragfähigen Bodens liegt in einer Tiefe von ca. 5 – 7 m unter OK Gelände.

Die Mächtigkeit des Oberbodens (Schicht S 0) beträgt im Bereich der Grünflächen ca. 0,2 – 0,3 m.

Unterhalb des Oberbodens stehen flächenhaft überwiegend locker gelagerte, grob- bis gemischtkörnige Auffüllungen mit teilweise hohen Fremdstoffanteilen in Form von Bauschutt/ Trümmerschutt an (Schicht S 1). Die Unterkante der Auffüllungen wechselt stark und liegt minimal bei 4,3 m unter GOK. Im Bereich der Bohrungen BS 2 und BS 8 liegt die Unterkante der Auffüllung bei > 7,0 m unter GOK.

Unterhalb der Auffüllungen folgt im nordwestlichen Randbereich bis 5,4 – 5,5 m unter GOK ein steifer bis halbfester Auelehm (Schicht S 2).

Unterhalb der Auffüllungen bzw. des Auelehms folgen flächenhaft Talsande (Schicht S 3), welche bis ca. 7,0 m unter GOK nicht durchstoßen wurden.

Aus geotechnischer Sicht sowie nach DWA-A 138 ist der Standort zur dezentralen Versickerung von Regenwasser nicht geeignet. Der Versickerungswert (Kf-Wert) liegt im Bereich des Plangebiets zwischen $< 10^{-4}$ m/s bis $< 10^{-7}$ m/s.

Als „sickerfähige Böden“ im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 138 gelten die Talsande der Schicht S 3. Die sickerfähigen Sande stehen erst in Tiefen von 4 – 7 m an. Die konzentrierte Einleitung von Niederschlagswasser in die darüber liegenden Auffüllungen kann Sackungen bewirken und ist auch aus ökotoxischer sowie wasserrechtlicher Sicht problematisch. Aus geotechnischer Sicht sind eine zentrale Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers in die nahegelegene Mulde, der Versickerung des Niederschlagswassers vorzuziehen.¹⁹

Ein Altlastenverdacht ist nicht gegeben, nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen.

¹⁹ R. PORSCHE GEOCONSULT, Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Dessau-Roßlau, den 21. Februar 2023

Das Untersuchungsgebiet wurde als Kampfmittelverdachtsfläche bzw. ehemaliges Bombenabwurfgebiet eingestuft. Für alle erdeingreifenden Arbeiten ist daher eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt erforderlich.

Bewertung

Da das Plangebiet zum Innenstadtbereich zählt, liegen keine Daten zum Bodenfunktionsbewertungsverfahren vor.²⁰

Der Boden ist infolge der historischen baulichen Vornutzung anthropogen beeinflusst und überformt. Als städtischer Freiraum weist er aktuell eine geringe Versiegelung durch das bestehende Gebäude, die Parkplatzfläche sowie das Muldewehr auf.

Im Bereich der versiegelten Flächen wird die Vorbelastung des Schutzgutes Boden als hoch eingeschätzt - die Bodenfunktionen können auf diesen Flächen nicht mehr oder nur noch mit sehr starken Einschränkungen funktionieren.

Der natürliche Profilaufbau der Böden ist im Untersuchungsraum vollkommen gestört und der Anteil standortfremder Materialien durch die Relikte des ehemaligen Mühlenkomplexes ist reichsweise anzutreffen.

Im Bereich der ufernahen Gehölzflächen sind die Bodenfunktionen weitgehend intakt. Lebensraumfunktionen und Bodenbildungsprozesse finden ungestört statt (z.B. Bildung neuer Auflagehumusschichten).

Seltene und/oder wertvolle Bodengesellschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

3.4 SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung

Oberflächen- und Grundwasser

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an die Mulde als Fließgewässer 1. Ordnung. Innerhalb des Plangebietes selbst besteht kein Oberflächengewässer. Der nächste Vorfluter ist die nördlich gelegene Elbe.

Bei mittleren Grundwasserverhältnissen ist unterhalb einer Tiefe von ca. $t = 3,5 - 5,5$ m unter OK Gelände mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Der Hauptgrundwasserleiter besitzt eine direkte hydraulische Verbindung zum Oberflächenwasser der Vorfluter. Die Basis des Grundwasserleiters liegt damit bei ca. 20 m unter GOK / 43 m NHN. Der höchste Grundwasserstand (HGW) liegt bei 61,0 m NHN.

²⁰ Amt für Umwelt- und Naturschutz, Stadt Dessau-Roßlau, Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten, Landwirtschaft, Mail vom 13.05.2025

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet beträgt bis zu 25 mm/a ist damit gering. Es gehört nicht zu einem Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Weite Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des ausgewiesenen Hochwasserüberschwemmungsgebietes HQ 100. Nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Hochwasserszenario HQ 200 überflutet. Die Wasserspiegellagen der angrenzenden Mulde wurden mit $HQ100^{21} = 62,80$ bzw. $HQ200^{22} = 63,22$ m NHN berechnet.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet besteht kraft Gesetzes durch die Verordnung laut § 76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 99 Abs. 1 WG LSA, da es sich um ein Gebiet handelt, dass bis zu einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt wird und in Karten der Wasserbehörden dargestellt ist.

Bei Ansatz des HQ 200 liegt das gesamte Untersuchungsgebiet im überschwemmungsgefährdeten Bereich als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.²³ Die Anforderungen der §§ 78b und 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind daher zu beachten.

Wasserschutzgebiete gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden im Untersuchungsraum nicht berührt.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Plangebiet sowie der geohydrologischen Untergrundverhältnisse ist der Wasserhaushalt im Plangebiet inklusive der Funktionen der natürlichen Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Neubildung von Grundwasser derzeit eingeschränkt.

Laut dem Gewässerkundlichen Landesdienst Sachsen-Anhalt wird in der Bewertung gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) die angrenzende Mulde sowie deren Einzugsbereich mit einem „guten chemischen Zustand“ bewertet. Auch der mengenmäßige Zustand wird mit „gut“ bewertet.

Laut Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) wird die angrenzende Mulde als Oberflächenwasserkörper im Plangebiet sowie die zugehörigen oberirdischen Einzugsgebiete als „natürlich“ eingestuft.

Bei der Bewertung des ökologischen Zustands wird jedoch der teils im Plangebiet befindliche Einzugsbereich der Mulde mit „unbefriedigend“ bewertet.

²¹ 100-jähriges Hochwasser

²² 200-jähriges Hochwasser

²³ Vgl. Hochwassergefahrenkarten, unter <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>, Abruf: 01.04.2025

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet ist wegen der hohen Durchlässigkeit der darüber liegenden Deckschichten in Form von Sandböden und/oder wegen des geringen Grundwasserflurabstandes hoch.

Aufgrund der vorherrschenden anthropogenen Störfaktoren sowie der gewässerkundlichen Auswertungen gemäß der Wasserrahmenrichtlinie ist das Schutzgut „Wasser“ im Plangebiet mit „mittel“ zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ bestehen jedoch aktuell nicht.

3.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb des ostdeutschen Binnenlandklimas im "Klimabezirk Elbaue" und im Regen- und Windschatten des Harzes. Bei mittleren Jahresniederschlagsmengen von ca. 560 mm und einem Jahres-Temperaturmittel von 9°C kann von einem gemäßigt warmen, relativ trockenen Gebiet gesprochen werden. Die langjährigen Monats-Temperaturmittel liegen bei -0,3°C im Januar sowie 18,2°C im Juli. Diese relativ hohe Temperaturamplitude weist auf den kontinentalen Charakter des Klimas hin.

Die Karte „Bioklimatische Bewertung“ des Landschaftsplanes Dessau-Roßlau gibt für das südliche Plangebiet eine „hohe klimatische Bedeutung“ an. Die Muldeaue sowie die Freiflächen des Plangebietes als Ausgleichsraum mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion sind vorrangig vegetationsgeprägt und weitestgehend unbebaut. Durch die Bildung kühlerer und frischerer Luft sowie über funktionsfähige Austauschbeziehungen trägt dieser Ausgleichsraum zur Verminderung oder zum Abbau der Belastungen im nordwestlich angrenzenden, bebauten Wirkraum Innenstadt bei.

Die Muldeaue in ihrer Niederung fungiert hier als Kaltluftsammlgebiet aufgrund der geringen Geländeneigung. Die Reichweite des Kühlungseffektes ragt in den nördlichen Teil des Plangebietes hinein. Für kleinräumige Luftaustauschvorgänge besitzt die Muldeaue Bedeutung. Sie kann durch ihre kühlere Lufttemperatur die angrenzenden bebauten Bereiche belüften und besitzt besonders bei austauscharmen Wetterlagen Bedeutung für den östlichen Stadtbereich.

Die klimatisch-lufthygienische Situation bei den Siedlungsflächen wird danach beurteilt, wie hoch die Empfindlichkeit eines Gebietes gegen eine Nutzungsintensivierung durch bauliche Nachverdichtung ist. Demnach sind die Bereiche entlang der B 185, zu denen das Plangebiet zählt, hoch empfindlich gegenüber Nachverdichtungen. Insgesamt ist das Plangebiet hinsichtlich der klimatisch-lufthygienischen Funktion daher als „Belastungsraum“ gekennzeichnet. In Anlehnung an die Klimafunktionskarte werden die intensiv innerstädtischen und gemäßigt städtischen Überwärmungsbereiche mit einem Puffer von 300 m als Belastungsraum definiert.

Laut dem Lüfthygienischen Überwachungssystem Sachsen-Anhalt (LÜSA) werden der Luftqualitätsindex (LQI) sowie die Schadstoffkonzentration am Messort im Stadtgebiet Dessau-Roßlau mit „sehr gut“ bewertet.²⁴

Bewertung

Die Flächen des Plangebietes mit einer Mischung aus Bäumen und Rasen haben eine kühlende Wirkung als vegetationsbestandene Freiflächen und sind bedeutsam als Ausgleichsflächen, da sie Teil eines bioklimatisch bedeutsamen zusammenhängenden Freiraums entlang der Muldeau sind, die demnach über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinauswirken. Die kühlende Wirkung der Plangebietsfläche hat in diesem Zusammenhang auch eine übergeordnete bioklimatische Bedeutung im Stadtgefüge.

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft hat die Plangebietsfläche eine hohe Wertigkeit. Gegenwärtig bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft.

3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung

Unter dem Landschaftsbild wird die optisch erfassbare Gestalt des Landschaftsraumes verstanden. Die erfassbare Gestalt wird geprägt durch die Strukturvielfalt, die Eigenart, die Naturnähe und die Erholungseignung der Landschaft.

Das Untersuchungsgebiet gehört zur Landschaftseinheit „Dessauer Elbtal“. Das Gelände ist zur Uferkante der Mulde hin abschüssig und weist eine Absoluthöhe von ca. 57,4 – 65,0 m NHN auf. Unmittelbar östlich der Mühleninsel verläuft der Hauptvorfluter Mulde.

Optisch prägend erscheinen die nördlich angrenzende Straßenbrücke „Friedensbrücke“ (Brücke über die Mulde i.Z.d. B 185) sowie die südöstlich angrenzende „Tiergartenbrücke“ (Geh- und Radwegbrücke über die Mulde) als maßgebliche und wahrnehmbare Hochbauten. Die Brücken bilden die nördliche und südliche Begrenzung des B-Plangebietes. Im südlichen Bereich des Areals befindet sich die Wassergütemessstation des Landesbetriebes für Hochwasserschutz. Der Flusslauf der Mulde wird unmittelbar östlich der Fläche durch eine Wehranlage aufgestaut. Das westliche Muldeufer weist im Bereich der Wehranlage eine Spundwandkonstruktion sowie eine Betonfläche auf.

Im zentralen Bereich der Fläche befindet sich der Parkplatz „Muldewehr“. Die Fläche ist mit einer Schotterdecke befestigt. Die Stellfläche ist von drei Verwallungen mit einer Höhe von ca. 1,0 – 1,7 m umschlossen.

²⁴ Vgl. Ministerium für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Umweltportal Sachsen-Anhalt, Abruf: 01.04.2025

Die westlich angrenzende B 185 / Ludwigshafener Straße ist eine vier- bis fünfspurige Straße inklusive Mittelstreifen mit randlich geführten Geh- und Radwegen. Die Bestandsstraße verläuft geländegleich und ist mit einer Asphaltdecke befestigt. In den Straßenrandbereichen befinden sich Grünflächen.

Südlich der Friedensbrücke befindet sich eine Betontreppe zum Muldeufer. Höherer Baumbestand mit darunterliegender Strauchschicht ist insbesondere am unmittelbaren Muldeufer und am Hangbereich vorhanden.

Am Muldeufer befinden sich ausgedehnte Schotter- und Sandbänke, die flächig in die Mulde ragen. Steilere Uferbereiche sind teils krautig, teils strauchartig dicht bewachsen.

Bewertung

Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen oder Flächen im Plangebiet ist durch die angrenzende Mulde hoch, die hier landschaftsbildprägend auf das Plangebiet wirkt. Ein Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit ist im Bereich des Muldeufers teilweise gegeben. Der Blick auf die Wehranlage des Muldewehrs hat zwar einen technischen und wasserbaulich veränderten Charakter, jedoch bestehen andererseits auch beruhigte naturnah scheinende Uferbereiche am Gewässer.

Der Anteil an strukturgebenden Elementen (Strukturvielfalt) und Flächen ist durch die vorhandenen Gehölzbestände, die ausgestreckten Kiesbänke, Ruderalfluren sowie die bewegte Topographie ebenfalls hoch. Eine anthropogene Prägung und Überformung von Teilen des Plangebietes ist im Bereich der Ludwigshafener Straße und des Parkplatzes „Muldewehr“ gegeben.

Bezüglich der Erholungseignung wirken sich die beschriebenen Kriterien der entsprechenden Ausstattungen positiv aus. Allein der zentrale Gehölzbestand inmitten des Plangebietes hat einen positiven Effekt auf das Landschaftsbild, da hier ein Sichtschutz zur Ludwigshafener Straße besteht. Der ufernahe östliche Bereich des Plangebietes ist im Gefüge der Stadtlandschaft ein attraktiver Freiraum, der für die Erholungsnutzung sehr gut geeignet ist.

Das Plangebiet ist nicht umzäunt und für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar. Es besteht eine ausreichende Anbindung an die Umgebung. Durch die vorhandene Treppenanlage kann das topographisch tiefergelegene Ufer der Mulde zu Fuß erreicht werden. Im Plangebiet bestehen schmale Wege im höher gelegenen Bereich, nahe der Ludwigshafener Straße, die mit wassergebundener Wegedecke befestigt sind. Das Plangebiet ist damit für alle Erholungsaktivitäten, die an die Fortbewegung zu Fuß oder Rad gebunden sind, attraktiv, da es durch die vorhandenen Wegeverbindungen an die Umgebung und insbesondere an die Muldebrücke angebunden ist. Hier besteht die Anbindung an das überregionale touristischen Radwegenetzes über den Fernradweg D10 „Elberadweg“. Weitere Anbindungen an touristische Fernradwege bestehen zum Mulderadweg sowie zur westlichen Anschlussstrecke der Gartenreichtour Fürst Franz.

Das Plangebiet hat eine hohe Wertigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung.

3.7 SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale laut Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vorhanden. Es kommt daher zu keiner Beeinträchtigung solcher Güter. Unmittelbar angrenzend bzw. in der Umgebung und Sichtbeziehung zum Plangebiet befinden sich nachfolgende Baudenkmale und Denkmalbereiche: Kulturlandschaft Gartenreich Dessau-Wörlitz (UNESCO-Weltkulturerbe), Vorderer Tiergarten (Baudenkmal) und Johannbau (Baudenkmal).

Archäologie

Im Bereich des Plangebietes befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich größtenteils innerhalb des archäologischen Flächendenkmals Dessau.

Das ausgewiesene archäologische Flächendenkmal bezieht sich auf den mittelalterlichen Stadtkern sowie die frühneuzeitlichen Stadterweiterungen. Diese Flächen sind prinzipiell für das Vorkommen archäologisch aussagekräftiger Befunde wie zum Beispiel Mauern, Brunnen etc. und entsprechender Funde prädestiniert. Daher sind dort Bodeneingriffe genehmigungspflichtig und es werden in der Regel vor Baumaßnahmen Grabungen und/oder baubegleitende archäologische Beobachtungen erforderlich. Die Erhaltungstiefe der archäologischen Substanz ist zumeist unbekannt.

Bei geplanten Baumaßnahmen ist daher immer eine Einzelfallprüfung durch die örtlich zuständige Untere Denkmalschutzbehörde und durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich.²⁵

3.8 FACHRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE UND –OBJEKTE

Landschaftsschutzgebiet

Das gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ umfasst den südlichen Teil des Plangebiets etwa ab der Höhe des Muldewehrs. Mit Umsetzung der Planung wird das Schutzgebiet weder nachhaltig oder erheblich beeinträchtigt, noch laufen die Planungen dessen besonderem Schutzzweck zuwider. Vielmehr wird der naturnahe, begrünte

²⁵ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt, Online-Abruf 07.04.2025

Charakter des Muldeufers durch Umsetzung der Maßnahmen beibehalten und zum Teil weiterentwickelt.

Biosphärenreservat

Das nach § 25 Abs. 1 BNatSchG definierte „Biosphärenreservat Mittel Elbe“ entspricht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Mittlere Elbe“ und umfasst somit ebenfalls den südlichen Teil des Plangebietes. Das „Biosphärenreservat Mittel Elbe“ ist der in Sachsen-Anhalt liegende Teil des 1997 durch die UNESCO anerkannten Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Zone 3 (Entwicklungszone). Diese umfasst die bestehenden Landschaftsschutzgebiete und alle übrigen Flächen innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates. Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird.²⁶

Mit Umsetzung der Planung werden Schutzzweck und -ziel des Biosphärenreservates nicht beeinträchtigt.

Natura 2000 – Gebiete, FFH-Gebiet, SPA-Gebiet

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Uferzone der Mulde ist als Natura 2000 – Gebiet ausgewiesen. Betroffen sind das FFH-Gebiet „Untere Mulde“ und der dazugehörige Ausschnitt des EU-SPA-Gebietes "Mittel Elbe und Steckby-Lödderitzer Forst".

Im Zuge der Planung wird nur wenig in den Landschaftsausschnitt eingegriffen, da das Ufer in seiner jetzigen Form erhalten bleibt. Durch die Herstellung einer begehbaren Plattform mit einem transparenten Gitterrost, welches nicht größer als die bisherige Betonplattform gestaltet wird, werden keine Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und das EU-SPA-Gebietes erheblich beeinträchtigt. Die Bewertung, dass die Ermittlungen der Betroffenheit in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsvorprüfung auch unter Berücksichtigung einer Materialänderung der Plattform erhalten bleiben, wurde von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Geschützte Biotope

Im Uferbereich des Plangebietes befinden sich entlang der Mulde gemäß § 30 BNatSchG unter Schutz gestellte Biotope der Kategorie „Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“. Der Uferbereich im Plangebiet unterliegt in der Bestandssituation bereits anthropogenen Beeinflussungen sowie baulichen Veränderungen. Durch die bauliche

²⁶ Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat "Mittel Elbe", Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt., 13.03.2006

Uferbefestigung des Muldewehrs sowie durch die bauliche Anlage der Tiergartenbrücke bestehen bereits Eingriffe in die Uferzone.

Die Planung sieht in der worst-case-Variante die Herstellung der Plattform aus Stahl mit einer Brunnenpfahlgründung im Kiesbett des Muldeufers vor. Die Plattform soll als Aufenthalts- und Aussichtselement dienen. Dieser Bereich befindet sich zu geringen Teilen innerhalb des geschützten Biotopbereiches gemäß § 30 BNatSchG. Gegenstand des Vorhabens ist ebenfalls die Herstellung eines barrierefreien Weges zwischen dem Spielplatz und der neu zu errichtenden Stahlplattform im Kiesbett des Muldeufers. Die Anfahrt für die bauliche Errichtung der Plattform erfolgt ausschließlich über den vorhandenen gepflasterten Weg vor dessen Rückbau sowie die künftige Wegetrasse. Zusätzliche Baustraßen im Biotopbereich werden nicht angelegt. Sämtliche Baumaschinen arbeiten von der ausgewiesenen Baustelleneinrichtungsfläche aus. Eine Grundwasserabsenkung ist nicht erforderlich. Die Bauausführung kann unabhängig vom aktuellen Wasserstand der Mulde durchgeführt werden.

Die Baumaßnahme liegt innerhalb eines Biotopbereiches mit Flusskies am Ufer der Mulde und kann zeitweiser Überflutung unterliegen. Die Bauweise sowie die eingesetzten Materialien wurden unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes gewählt.

Durch die vorliegende Planung kommt es nicht zu weiteren flächigen Veränderungen im Bereich des geschützten Biotops der Kategorie „Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“. Es entstehen keine weiteren relevanten Auswirkungen oder erhebliche Beeinträchtigungen der Uferzone der Mulde. Die Bewertung, dass die Ermittlungen der Betroffenheit des Biotopschutzes (§ 30-BNatSchG) auch unter Berücksichtigung einer Materialänderung der Plattform erhalten bleiben und sich damit nicht verschlechtern, wurde von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Diesbezüglich ist kein Ausgleich erforderlich.

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN

4.1 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

4.1.1 SCHUTZGUT MENSCHEN

Im Bereich der Wehrwange soll ein Pavillon errichtet werden, der 4 m vom Wehr entfernt und 3 m über der Wehrwange sowie 0,8 m oberhalb der Hochwasserlinie HQ 100 errichtet werden soll. Die Errichtung erfolgt auf Pfählen. Der Pavillon soll offen gestaltet werden. Lediglich ein Geländer soll zur Sicherheit des Besucherverkehrs dienen. Es wird damit ein offener transparenter Charakter geschaffen. Eine direkte Beanspruchung von Flächen erfolgt im Bereich der betonierten Wehrwange. Darüber hinaus ist eine Wegezuführung im Bereich der vorkommenden

Schlehengebüsche vorgesehen. Die nördlich angrenzenden Weidegehölze sind nicht betroffen. Die bauliche Errichtung stellt ein Element der touristischen Infrastruktur dar.

Unterhalb der Muldebrücke B 185 (Friedensbrücke) soll auf dem Niveau der bestehenden Kiesfläche (Kiesbank) eine betonierte Plattform entstehen. Diese soll Personen, die einen Rollstuhl nutzen, ermöglichen, auf das Flussniveau der Mulde zu gelangen, um den Fluss für sich zu erleben. Mittels eines zu errichtenden gefälleangepassten Weges ist das Erreichen dieser Plattform barrierefrei möglich. Eine Umgrenzung der Plattform mit einem Zaun oder Geländer ist nicht vorgesehen. Lediglich eine Bordsteinkante soll als Überfahrschutz dienen. Auch diese Maßnahme beansprucht in geringem Umfang Flächen. Sie ist als Element der touristischen Infrastruktur zu definieren.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes als Spiel- und Erlebnisbereich geplant. So soll ein Fahrrad-Fußweg das Gebiet in Nord-Süd-Richtung queren. Westlich davon soll sich der geplante Spielbereich angliedern. An diesem Fuß- und Radweg soll ein mobiler Imbiss zur Versorgung der Besucher mit Essen und Trinken etabliert werden. Die bestehende Messstation des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalts bleibt erhalten.

Mit Umsetzung der Planung wird das Plangebiet attraktiver und nutzbarer gestaltet, als es sich im Bestand darstellt. Durch die barrierefreie Gestaltung kommt der Freiraum einer größeren Nutzergruppe als bisher zu Gute. Die Aufwertung des Freiraums durch Schaffung neuer Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Lärmemissionen

Der Bebauungsplan setzt eine Grünfläche, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest. Mit Umsetzung der Planung ist nicht mit höherem Zu- und Abgangsverkehr zu rechnen. Der fußläufige Zu- und Abgangsverkehr sowie Radverkehr durch die zukünftigen Nutzergruppen des Freiraums bringt keine erhebliche Veränderung der Lärmsituation mit sich.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs von den umgebenden Straßen, insbesondere von der Ludwigshafener Straße, auf die geplanten Spiel- und Erholungsnutzungen wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt.²⁷ Es wurde beurteilt, ob die Spiel- und Erholungsnutzungen unzumutbaren Schallimmissionen ausgesetzt sind. Da keine Grenzwerte für die Nutzung von Freiflächen und Spielplätzen festgelegt sind, sollte gemäß Beiblatt 1

²⁷ Vgl. Schalltechnische Untersuchung – Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, 3L Akustik GmbH, 17.11.2025

der DIN 18005 für Parkanlagen ein Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten werden. Dieser Wert kann im gesamten Plangebiet jedoch nicht eingehalten werden²⁸.

Da eine Einhaltung der Orientierungswerte durch Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden kann, erfolgt zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange eine Gliederung des Plangebiets. Zur Gewährleistung einer noch ausreichenden Kommunikation wird empfohlen, einen Wert von 62 dB(A) nicht zu überschreiten. Nach der schalltechnischen Untersuchung kann dieser Wert im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes eingehalten werden²⁹. Darüber hinaus kann auf die Ansätze zu städtischen Ruhe- und Erholungsräumen im Sinne der Lärmaktionsplanung zurückgegriffen werden. Als akustisches Kriterium ist hier eine relative Immissionsreduktion (d.h. um mindestens 6 dB(A) geringere Pegel in der Kernfläche gegenüber dem höchstbelasteten Bereich) vorgesehen. Direkt an der Straße ergeben sich ca. 70 dB(A). Der um 6 dB geringere Wert von 64 dB(A) wird im Bereich der geplanten Spiel- und Erholungsnutzungen unterschritten³⁰. Die Spiel- und Erholungsnutzungen werden von der Ludwigshafener Straße abgerückt und somit auf die weniger stark belasteten Bereiche beschränkt. Eine Nutzung dieser Flächen ist als verträglich zu bewerten. Dabei ist auch zu beachten, dass das Muldeufer trotz der vorhandenen Lärmbelastung bereits zur Erholung genutzt wird. Darüber hinaus treten die Schallbelastungen der Ludwigshafener Straße in diesem Bereich hinter die Geräusche des Muldewehres zurück. Die Schallimmissionen des Muldewehres selbst sind als unschädlich einzuschätzen, da es sich dabei um als natürlich wahrgenommene Geräusche handelt.

Altlasten

Hinsichtlich der Bodenkontamination ist keine Veränderung bei Durchführung der Planung zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ist nicht zu rechnen.

4.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

4.1.2.1 SCHUTZGUT TIERE

In der Relevanzprüfung wurde für den Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) eine Konfliktanalyse erstellt. Bei konkreter Betroffenheit werden Arten in der Konfliktanalyse zusammenfassend auf der Ebene der Artengruppen betrachtet. Betroffen ist dabei die Gilde der Gebüschbrüter, welche im Zusammenhang mit dem Bluthänfling abgehandelt wurden.

²⁸ Vgl. ebd., Bild 2

²⁹ Vgl. ebd., Bild 2

³⁰ Vgl. ebd., Bild 3

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population tritt nicht ein. Aufgrund der zahlreich im Umfeld vorhandenen Gehölzflächen ist ein Ausweichen der vom Vorhaben betroffenen Gebüschbrüter möglich. Für diese Arten bleibt die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Die Arten weisen keine Standorttreue auf, d.h. sie geben nach ihrer Brutsaison die Fortpflanzungsstätten auf, im darauffolgenden Jahr werden neue Nester gebaut. Aus diesem Grund können bei Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit keine Gelege, Jungvögel oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Die Vermeidungsmaßnahme V1 ist vorgesehen.

Es werden im Zuge der Umsetzung der Planung keine Tiere unvermeidbar gefangen, getötet bzw. verletzt, noch werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Verbotstatbestände laut § 44 BNatSchG treten nicht ein.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere ist nicht zu rechnen.

4.1.2.2 SCHUTZGUT PFLANZEN

Die Baumgruppe in Ufernähe der Mulde ist erhaltenswert. In diesem Bereich werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Eingriffe vorbereitet. Die Baumgruppe bleibt damit im Zuge der Planung erhalten.

Neupflanzungen sind außerhalb des Überschwemmungsgebietes nach Geländeaufschüttung im Bereich des Spielplatzes und der Parkanlage vorgesehen. Zur Sicherung der Pflanzqualität ist das Anpflanzen der zeichnerisch festgesetzten Bäume entsprechend gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu wählen. Die Baumpflanzungen tragen als grünordnerische Maßnahme zur Aufwertung des städtischen Freiraums bei. Die Baumpflanzungen dienen insbesondere auch der Durchgrünung und Verschattung der Aufenthaltsbereiche. Durch die Verwendung standortgerechter Laubgehölze wird die Durchgrünung des Plangebiets mit einem Mindestmaß an standortgerechten, ökologisch wertvollen Gehölzen umgesetzt. Im südlichen Bereich der Grünflächen wird eine magere Flachland-Mähwiese angelegt, die zur ökologischen Auswertung der Biotoptypen im Plangebiet beiträgt.

Bei Durchführung der Planung werden geringfügige Neuversiegelungen von bisher unbebauten Flächen sowie die Beseitigung bestehender Vegetation umgesetzt. Dabei handelt es sich um Erschließungswege, zwei Plattformen am Muldeufer mit einer Grundfläche von 530 m² bzw. 150 m² und einen Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 190 m². Für die Aufstellflächen für einen mobilen Imbiss („Food-Truck“) und eine mobile WC-Anlage sind keine Neuversiegelungen notwendig.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist im Plangebiet die Fällung von Bäumen laut der Markierungen in der „Liste zu fällender Bäume“³¹ möglich. Die Anzahl der wahrscheinlichen Baumfällungen sind in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung als Worst-Case-Szenario erfasst, weil im Zuge der Planung nicht abzuschätzen ist, welche Baumfällungen durch die geplanten Bodenmodellierungen sowie den Wegebau tatsächlich notwendig werden.

Für die Bäume mit den Nummern 1, 2, 8, 12 ist die Fällung im Zuge der Umgestaltung der Mühleninsel geplant. Von möglichen Fällungen sind die Bäume mit den Nummern 16 – 21 mit dem Ausbau des Rad- und Gehweges betroffen, wenn keine Baumschutzmaßnahmen umsetzbar sind. Die weiteren Bäume im Plangebiet wurden in die Betrachtung als Worst-Case-Annahme einbezogen, falls im Zuge der Umsetzung der Planung ebenfalls keine Baumschutzmaßnahmen umgesetzt werden können.

Die erforderlichen Baumpflanzungen werden durch Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Da mit Umsetzung des Bebauungsplanes Vegetationsflächen mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen neu entstehen und bestehende umfangreiche Gehölzflächen erhalten bleiben, folgen daraus keine negativen Beeinträchtigungen für Pflanzen und Biotopfunktion sowie die Artenvielfalt im Plangebiet.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Flora sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.1.3 SCHUTZGUT BODEN

Der Bebauungsplan lässt eine zusätzliche Versiegelung durch den Pavillonbau sowie die Plattform im Plangebiet von insgesamt 637 m² zu. Für den Pavillonbau wird teilweise die bereits betonierte Fläche der Wehranlage genutzt. Der Neubau des Pavillons und der Plattform nimmt geringfügig Flächen in Anspruch, die zuvor unbefestigt und vegetationsbestanden waren.

Im Bestand beträgt die Versiegelung durch das Gebäude und die Flächenbefestigungen 1.963 m² (10,81 %). Im Zuge der Planung wird der Anteil der bebauten und versiegelten Flächen leicht erhöht auf 2.317 m² (12,76 %). Die Planung geht demnach mit einer geringfügig zusätzlichen Versiegelung einher (siehe Anlage 2 – Flächenbilanz).

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung wird an der Ludwigshafener Straße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die in die Berechnung der zu versiegelnden Flächen einfließt. Im Bestand führt ein unbefestigter Weg entlang der Ludwigshafener Straße durch die Grünanlage. Im Gegenzug zur Neuversiegelung wird die bestehende asphaltierte Stellplatzfläche entsiegelt.

³¹ s. I Anhang, 1. Liste zu fällender Bäume (Worst-Case)

Die Parkplatzfläche wird im Zuge der Planung in die Parkgestaltung einbezogen und damit die Funktionsfähigkeit des Bodens wiederhergestellt.

Die festgesetzten Wegeflächen sollen größtenteils mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, was sich positiv auf die Bodenfunktionen auswirkt. Eine Versiegelung und Beseitigung von Vegetationsflächen findet insgesamt nur in geringem Umfang statt.

Die Freiraumplanung sieht Geländemodellierungen und Aufschüttungen von Boden vor. Das Gelände im Bereich des Spielplatzes einschließlich der zentralen Promenade nördlich der Tiergartenbrücke wird auf ein Niveau von etwa 63,87 m NHN und damit ca. 1 m über die Hochwasserlinie aufgeschüttet. Damit werden größtenteils die bestehende Grünanlage sowie die ausdauernden Ruderalfluren an der Parkplatzfläche beseitigt und zugunsten neuer Park- und Spielflächen überformt. Vorhandene Baumstandorte im Aufschüttungsbereich können im Zuge der Geländemodellierung nicht erhalten bleiben. Sie werden durch umfangreiche Baumneupflanzungen innerhalb des Plangebietes ersetzt.

Auf den neu entstehenden Pflanzflächen können die natürlichen Bodenfunktionen wieder ungestört erfolgen. Auf den zu erhaltenden Vegetationsflächen bleiben die Bodenfunktionen uneinträchtigt. Das Schutzgut Boden erfährt durch die grünordnerischen Maßnahmen eine Aufwertung.

Die zusätzliche Versiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen mit Umsetzung der Planung hat keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

4.1.4 SCHUTZGUT WASSER

Durch die Anlage von Pflanzflächen und Baumstandorten im Plangebiet werden die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts minimiert. Die wirksame Regenwasserversickerung auf den Pflanzflächen, ermöglicht die Verdunstung von Niederschlagswasser in gewissem Umfang. Sickerfähige Flächenbefestigungen auf den Wegeflächen wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt im Plangebiet aus. Ein Eintrag von Schadstoffen von Verkehrsflächen in das Grundwasser wird ausgeschlossen. Die geringfügigen Neuversiegelungen bei Durchführung der Planung werden keinen Einfluss auf den Wasserkreislauf haben.

Überschwemmungsgebiet

Das Gelände im Bereich des Spielplatzes einschließlich der zentralen Promenade nördlich der Tiergartenbrücke wird auf ein Niveau von etwa 63,87 m NHN und damit ca. 1 m über die Hochwasserlinie aufgeschüttet und befindet sich damit zukünftig nicht mehr im Überschwemmungsbereich HQ 100. Die Sicherung erfolgt über eine Mauer auf der Ostseite der Promenade. Diese Flächen entfallen damit in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zukünftig aus dem

Überschwemmungsgebiet. Die Hochwasserneutralität der Verlagerung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich nachgewiesen³².

Da bauliche Anlagen gem. § 78 Abs. 4 WHG in Überschwemmungsgebieten ausgeschlossen sind, ist für diese eine Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG zu stellen. Dazu sind diese hochwasserverträglich, d.h. durchfließbar bzw. überschwemmbar, zu gestalten.

Im Risikogebiet (HQ 200) gem. § 78b WHG sind bauliche Anlagen in einer an das Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten.

Die Planung hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

4.1.5 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Der Gebietscharakter bedingt weiterhin eine geringe Versiegelung der Fläche. Die Planung sieht Neuversiegelung nur in sehr geringem Umfang vor und gleicht diese durch wasserdurchlässige Flächenbeläge, umfangreiche Gehölzneupflanzungen und Versickerung auf den Vegetationsflächen im Plangebiet selbst aus. Die bestehenden Gehölzflächen mit Großbaumbeständen bleiben größtenteils erhalten. Die geplanten Gehölzneupflanzungen bewirken Beschattung und Kühlung. Der Bebauungsplan sieht klimaschonende Maßnahmen vor und entspricht damit den Vorgaben des Klimaschutzkonzeptes³³.

Mit erheblich nachteiligen Veränderungen des Klimas und der Luft ist bei Durchführung der Planung nicht zu rechnen. Zugleich sind die vorgesehenen baulichen Anlagen als zu gering in ihrem Umfang anzusehen, um beachtliche klimatische Veränderungen hervorzurufen.

Von erhöhten Luftschadstoffemissionen durch den angrenzenden Straßenverkehr ist nicht auszugehen, da sich die Verkehrssituation nicht ändern wird und es durch die geplanten Nutzungen nicht zu einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen kommt.

Im Zuge der Planung ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu rechnen.

4.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Im Zuge der Durchführung der Planung, kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Planung geht mit Geländeaufschüttungen von ca. 1 m über die Hochwasserlinie einher. Das bestehende Topographie wird damit überformt.

³² Vgl. 2d-hydronumerische Berechnungen an der Mühleninsel – Vereinigte Mulde in Dessau-Roßlau, Hydraulisches Gutachten zur Ermittlung von Bemessungswasserspiegeln im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, IHU Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH, 13.03.2026, S. 15f.

³³ Vgl. Klimaschutzkonzept Stadt Dessau-Roßlau, Leipzig, den 19.01.2010, Ingenieurbüro für Energie und Klimaschutz

Im Zuge der Planung ist weiterhin mit einer erheblichen gestalterischen Aufwertung des urbanen Freiraums zu rechnen. Das Landschaftsbild wird bereits bestimmt von einem hohen Grünanteil und umfangreicher Vegetationsausstattung. Der Baumbestand bleibt größtenteils erhalten und wird durch Neupflanzungen erweitert. Nutzbare Elemente der touristischen Infrastruktur wie ein Pavillon und eine Plattform werden für die Steigerung der Attraktivität und Erlebbarkeit des Freiraums und des Muldeufers neu geschaffen. Ebenfalls neu entstehen Spielflächen und Parkflächen sowie eine veränderte Wegeführung. Die neu entstehende Ausstattung mit weiteren Baumpflanzungen und nutzbaren Freiraumstrukturen wirkt sich weiterhin positiv auf das Landschaftsbild aus. Für den zulässigen Pavillon in der öffentlichen Grünfläche wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass sich der Pavillon in die Parkanlage einfügt und die Sichtbeziehungen zwischen dem Vorderen Tiergarten und der Stadtsilhouette von Dessau nicht beeinträchtigt werden.

Insgesamt ist mit Umsetzung der Planung ein positiver Effekt für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Aufenthalts- und Erholungsfunktion im Plangebiet wird erheblich gestärkt. Alle hinzukommenden Freiraumelemente, -strukturen und -bereiche fügen sich in Maßstab, Gestaltung und Funktionalität adäquat in das bestehende Landschaftsbild ein. Die vorhandenen Anbindungen an die umgebenden Freiräume und Wegeverbindungen werden ebenfalls gestärkt und aufgewertet.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild. Im Gegenteil wird das Landschaftsbild deutlich verbessert und aufgewertet.

4.1.7 SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale laut Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vorhanden. Es kommt daher zu keiner Beeinträchtigung solcher Güter.

Im Zuge der weiteren Planung werden die im Denkmalrahmenplan dargestellten historischen Sichtbeziehungen vom Johannbau in die Landschaft berücksichtigt.

Den besonderen Anforderungen der kulturhistorisch bedeutsamen Umgebung des Plangebietes aufgrund der in der Umgebung und in Sichtbeziehung befindlichen Baudenkmalen und Denkmalbereichen Kulturlandschaft Gartenreich Dessau-Wörlitz (UNESCO-Weltkulturerbe), Vorderer Tiergarten (Baudenkmal) und Johannbau (Baudenkmal), wird durch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes vollumfänglich Rechnung getragen. Mit einer Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen (s. Kapitel 13.8 der Begründung).

Archäologie

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes innerhalb des archäologischen Flächendenkmals Dessau ist das Auffinden archäologischer Kulturdenkmale im Zuge der Bauphase nicht ausgeschlossen.

Bodeneingriffe im Plangebiet sind genehmigungspflichtig und es sind vor den Baumaßnahmen Grabungen und/oder baubegleitende archäologische Beobachtungen durchzuführen. Bei geplanten Baumaßnahmen ist eine Einzelfallprüfung durch die örtlich zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde und durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern ist damit ausgeschlossen. Es kommt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Planung.

4.1.8 FACHRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE UND –OBJEKTE

Natura 2000 – Gebiete

FFH-Gebiet

Von der Planung ist das FFH-Gebiet "Untere Muldeaue" (FFH0129LSA) betroffen. Es ragt östlich in das Plangebiet hinein. Die Planung stellt jedoch dar, dass die Bereiche innerhalb der Schutzgebiete, also die Mulde, einschließlich der Ufergehölze und Böschungen und eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens nicht flächenmäßig beansprucht werden.

Das geplante Vorhaben greift in das FFH-Gebiet „Untere Muldeaue“ an zwei Stellen direkt ein. Unmittelbar an der Friedensbrücke (B 185) soll auf einer Kiesbank eine Plattform errichtet werden. Diese soll mittels eines befestigten Weges barrierefrei erreicht werden. Die Plattform hat eine Größe von 150 m². Eine weitere Inanspruchnahme erfolgt im Bereich der Wehrwange, wo ein Pavillon über der bestehenden Betonfläche der Wehrwange errichtet werden soll. Um diesen zu erreichen, ist eine Wegeführung notwendig, die durch ein Schlehengebüsch verlaufen soll. Das Schlehengebüsch ist in diesem Bereich dauerhaft zu beseitigen.

Weitere Baumgruppen oder Bäume mit einem mittleren Brusthöhendurchmesser von mehr als 35 cm werden innerhalb der Natura 2000-Gebiete nicht beseitigt.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen oder andere Veränderungen der Oberflächengestalt innerhalb der Natura2000-Gebiete werden aufgrund der Ausnahmegenehmigung oder Befreiung zugelassen.

In einer FFH-Vorprüfung wurden die relevanten Arten gemäß N2000-LVO LSA³⁴ näher untersucht. Die vorliegende Bauleitplanung sowie die aktuelle Konzeption zur Gestaltung des Stadteingangs Ost sind nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Untere Mulde“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu verursachen.

SPA - Gebiet

Innerhalb des Plangebietes, einschließlich der angrenzenden Bereiche, von der Friedensbrücke im Norden bis zur Tiergartenbrücke im Süden mit einem Puffer von 20 m Uferzone, treten keine Brutvogelvorkommen der als Erhaltungsziele gem. N2000-LVO LSA genannten Arten auf. Dies begründet sich aus den fehlenden Lebensräumen und Habitatausstattungen des Gebietes.

Es treten keine erheblichen Beeinträchtigungen des EU-SPA Gebietes „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ein, die durch das Vorhaben zu prognostizieren sind.

4.1.9 AUSWIRKUNGEN AUFGRUND VON WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen sind insbesondere in den Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Klima, Wasser) und biotischen Schutzgütern (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt) festzustellen. In dieses Wirkungsgefüge greifen anthropogene Vorbelastungen (Umnutzung von Flächen, Eingriffe in den Bodenkörper, Einbringung standortfremder Materialien etc.) unmittelbar ein.

Aufgrund der Bestandssituation und den Auswirkungsprognosen für die einzelnen Schutzgüter wird eingeschätzt, dass bei einer Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind.

Durch die Lage und die Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass erhebliche Auswirkungen der Durchführung der Planung auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.

4.2 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DER KOMPENSIERBARKEIT DER EINGRIFFE

Nachfolgend werden die relevanten Wirkfaktoren, welche durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, aufgeführt. **Baubedingte Wirkungen** ergeben sich unmittelbar aus der Bautätigkeit und zählen zu den vorübergehenden Beeinträchtigungen. Sie hängen im Wesentlichen von den eingesetzten Baumitteln und Bauverfahren ab und können meist nach Abschluss der

³⁴ Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt

Bauarbeiten behoben werden. Folgende baubedingte Beeinträchtigungen sind für das Planungsvorhaben zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze, Baustraßen
- Bodenverdichtung und Bodenveränderung durch Umlagerung und Durchmischung
- Oberbodenabtrag und -auftrag, Geländeüberformung
- Vorübergehende Emissionen und Erschütterungen
- Stoffeintrag durch Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen, Betrieb und Wartung von Baumaschinen sowie auf der Baustelle verbleibenden Bauschutt

Über das Plangebiet hinaus ist nicht mit einer Flächeninanspruchnahme durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan. Sie sind dauerhaft wirksam:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad d. Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Menschen	- dauerhafte Neuversiegelung und Teilversiegelung für bauliche Anlagen auf wenigen Flächen	sehr gering	keine
Tiere u. Pflanzen	- dauerhafte Neuversiegelung und Teilversiegelung für bauliche Anlagen auf wenigen Flächen - Beseitigung der vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen - Geländemodellierungen, Bodenauftrag	sehr gering	keine
Boden	- dauerhafte Neuversiegelung und Teilversiegelung für bauliche Anlagen auf wenigen Flächen - Beseitigung der vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen - Geländemodellierungen, Bodenauftrag	sehr gering	keine
Wasser	- dauerhafte Neuversiegelung und Teilversiegelung für bauliche Anlagen auf wenigen Flächen - Beseitigung der vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen	sehr gering	keine
Luft und Klima	keine	-	keine
Landschaftsbild	- dauerhafte Neuversiegelung und Teilversiegelung für bauliche Anlagen auf wenigen Flächen - Beseitigung der vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen - Geländemodellierungen, Bodenauftrag	sehr gering	keine
Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	keine Auswirkungen	-	keine

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad d. Beeinträchtigung	Erheblichkeit
fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte	keine Auswirkungen	-	keine

3 Anlagebedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen treten durch die Art und Weise, in der das Gebiet nach Abschluss der Bauphase genutzt wird, auf.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes besteht keine Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte. Insbesondere wird durch die zukünftige Nutzung des urbanen Freiraums keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Lärm (TA Lärm) verursacht, die sich auf die Umgebungsbebauung auswirkt.

4.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen aus. Geländemodellierungen und der Bodenauftrag bis zu 1 m über die Hochwasserlinie des HQ 100 sowie die Baumfällungen von Gehölzen wären nicht erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG würde nicht gestellt werden. Die Neuversiegelung für den Pavillon und die Plattform würde unterbleiben. Jedoch würden auch keine Neupflanzungen und grünordnerischen Aufwertungen stattfinden. Das Erfordernis zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz wäre nicht gegeben, da die vorkommenden Arten die bestehenden Habitate weiterhin besiedeln würden. Das bestehende Landschaftsbild des urbanen Freiraums mit den vorherrschenden Grünflächen und Gehölzinseln aber auch mit der versiegelten Parkplatzfläche würde ebenfalls weiterhin bestehenden bleiben.

5. BILANZIERUNG DER EINGRIFFSFOLGEN UND DEREN KOMPENSATION

5.1 EINGRIFFS-/AUSGLEICHBILANZ

Code	Biotoptyp Bestand	Flächengröße in m ²	BWP / m ²	BWP
				Gesamt
HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	1.762	20	35.240
HYB	Strauchflächen, Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte, überwiegend heimische Arten	1.230	15	18.444

Code	Biotoptyp Bestand	Flächengröße in m²	BWP / m²	BWP
				Gesamt
URA	Ruderalflur von ausdauernden Arten	1.585	14	22.189
HEX	Sonstiger Einzelbaum	88	12	1.056
FFC	Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, § 30 BNatSchG	108	28	3.024
PYY	Sonstige Grünanlage	8.890	10	88.900
VWA	Unbefestigter Weg, Kiesflächen	1.497	6	8.981
VWB	Befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert)	1.037	3	3.110
VWC,VSB,VPZ	versiegelte Fläche, Straße, Weg, Asphalt, Beton	1.218	0	0
VHC	Bebaute Fläche (Wehr)	698	0	0
BW	Bebaute Fläche (Messstation)	47	0	0
		18.159		180.944

Code	Biotoptyp Planung	Flächen- größe in m²	BWP / m²	BWP
				Gesamt
HEC	Erhalt Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	1.230	20	24.600
HYB	Erhalt Strauchflächen, Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte, überwiegend heimische Arten	955	15	14.331
FFC	Erhalt natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, (Biotop gem. § 30 BNatSchG)	83	28	2.324
HEX	Neupflanzung Einzelbäume (55 Bäume, mind. 50 m² Baumgrube)	2.750	5	13.750
GMG	Magere Flachland-Mähwiese	2.500	21	52.500
PYC	Sonstige Parkanlage	6.879	10	68.790

Code	Biotoptyp Planung	Flächen- größe in m²	BWP / m²	BWP
				Gesamt
VWA	Unbefestigter Weg, Kiesflächen Schot- terrassen	190	6	1.141
VWB	Befestigter Weg (wassergebundene De- cke, gepflastert)	1.254	3	3.763
VWC, VSB, VPZ	versiegelte Fläche, Asphalt, Beton	164	0	0
VWC	öff. Verkehrsfläche, Weg, versiegelt	768	0	0
VHC	Bebaute Fläche (Wehr)	698	0	0
BW	Bebaute Fläche (Messstation)	47	0	0
BW	Bebaute Fläche (Plattform, Pavillon)	640	0	0
		18.159		181.199
		Differenz/ Aufwertung:		255

4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Fazit:

Die Bilanzierung des Ausgangszustands im Verhältnis zum Zustand bei Durchführung der Planung in Hinsicht auf Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt von 2009.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet werden die Eingriffe in Natur- und Landschaft vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Der **Biotopwert des Bestands** beträgt **180.944** Biotopwertpunkte.

Der **Biotopwert der Planung** beträgt **181.199** Biotopwertpunkte.

Durch die Planung ergibt sich eine leichte **Aufwertung** von **255** Biotopwertpunkten.

Die mit Umsetzung der Planung entstehende leichte Aufwertung der Biotope im Plangebiet kann im Zusammenhang mit städtischen Bauvorhaben angerechnet bzw. genutzt werden. Die ökologische Aufwertung resultiert teilweise aus den Entsiegelungen im Bereich der Parkplatzflächen. Hier bestehen umfängliche Flächen, die mit Asphalt befestigt sind. Die Festsetzungen zu einer Grünfläche sehen auf diesen Flächen nach der Entsiegelung eine Parkgestaltung inklusive umfangreicher Gehölzpflanzungen vor. Die Baumneupflanzungen sowie die Anlage der mageren Flachland-Mähwiese wirken sich maßgeblich positiv auf die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna und biologische Vielfalt aus.

Bestehende wertgebende Biotope, wie die umfänglichen Baumgruppen aus heimischen Arten im Uferbereich der Mulde, können im Zuge der Planung erhalten bleiben. Hier entstehen keine Verluste der Biotopwerte. Die Beseitigung von Gebüschflächen für die Errichtung des geplanten Pavillons sowie der Plattform sind sehr gering. Magere Mähwiesenflächen werden anstelle intensiv gepflegter Rasenflächen angelegt und tragen somit ebenfalls zur Aufwertung der Biotopausstattung bei. Die Darstellungen der Zielbiotope (S. 125) verdeutlicht die Lage der geplanten Mähwiesenflächen.

5.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN

5.2.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON EINGRIFFEN

V 1 – Berücksichtigung der Brutzeiten

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sollen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen (Bauzeit nicht vom 01.03. bis 31.08.). Erforderliche Gehölzfällungen sind ausschließlich im Zeitraum 01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

5.2.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und begründet.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB). Die Festsetzungen werden am Ort des Eingriffs vorgenommen.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes werden alle Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig kompensiert. Es bedarf keiner weiteren externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

6. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

6.1 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Schutz von Mensch und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO wird für den zulässigen Pavillon in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich der Pavillon in die Parkanlage einfügt und die Sichtbeziehungen zwischen dem Vorderen Tiergarten und der Stadtsilhouette von Dessau nicht beeinträchtigt werden.

Schutzmaßnahmen für Tiere

Textliche Festsetzung 2

Außenbeleuchtung ist nur insektenschonend als Natriumdampf-Niederdrucklampen, warm-weiße LED-Lampen, oder vergleichbaren Leuchten nach dem Stand der Technik mit einem Abstrahlwinkel nach unten und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zulässig.

Sicherheitstechnisch nicht erforderliche Beleuchtungen sind zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang auszuschalten.

Die textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient der Vermeidung von Fallenwirkungen für Tiere durch Beleuchtung.

Vermeidungsmaßnahme V1

Als Artenschutzmaßnahme wird die Vermeidungsmaßnahme V1 – Berücksichtigung der Brutzeiten (s. Kap. 5.2.1) aufgeführt. Sie dient der Einhaltung des Zugriffsverbotes nach § 44 BNatSchG und zur Vermeidung, geschützte Vogelarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

6.2 GESTALTUNGSMAßNAHMEN

Textliche Festsetzung 4

In den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) sowie mindestens 35 standortgerechte Laubbäume 3. Ordnung zu pflanzen.

Neben der ökologischen Funktion der festgesetzten Baumpflanzungen haben diese gleichwohl auch eine gestalterische Funktion im Kontext der Freiraumgestaltung der neu anzulegenden Parkfläche. Durch die geplanten Baumneupflanzungen wird der Freiraum gestalterisch

aufgewertet und gegliedert. Es entstehen somit verschieden ausgeprägte Freiraumbereiche je nach Pflanzdichte und Artenauswahl der Baumpflanzungen.

6.3 VORSCHLÄGE ZU TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die grünordnerischen Erfordernisse aus den ermittelten Umweltbelangen sind in die Textlichen Festsetzungen 1.1, 1.2 und 2 eingeflossen. (s. Kap. 8.5 – 8.8 der Begründung)

6.3.1 ALLGEMEIN

Bezüglich der Öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) wurden die Textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 getroffen. Diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 8.5 enthalten.

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

Unter den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde die textliche Festsetzung 2 getroffen.

6.3.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN - BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

Textliche Festsetzung 4

In den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) sowie mindestens 35 standortgerechte Laubbäume 3. Ordnung zu pflanzen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Pflanzung ökologisch wertvoller Laubbäume verbessert die Funktionen des Bodens (Durchwurzelung, bodenchemische Prozesse), Klima (Beschattung, Bildung von Verdunstungskühle, CO₂-Bindung), Wasserhaushalt (Verdunstung), Pflanzen- und Tierwelt sowie das Ortsbild. Die Anzahl und Pflanzqualitäten wurden so gewählt, dass die oben beschriebenen positiven Wirkungen auch erreicht werden. Bei der Auswahl der Arten sollte sich an der Baumempfehlungsliste³⁵ im Anhang unter 3. orientiert werden, um einen möglichst klimaangepassten, artenreichen Bestand zu

³⁵ Artenauswahl laut „Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt- herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Vom 02. März 2020.“, Vorkommensgebiet 2

etablieren. Die festgesetzte Anzahl der Bäume lässt gleichzeitig eine flexible Nutzung der öffentlichen Grünflächen und verschattet diese nicht zu stark.

7. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Das Monitoring beinhaltet Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen und erforderliche Maßnahmen ergreifen zu können. Zugleich beinhaltet das Monitoring die Überwachung der Plandurchführung, der tatsächlichen Umsetzung der Festsetzungen sowie der umweltrelevanten Vorgaben. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich sind Teil des Monitorings.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Dessau-Roßlau. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen werden bzw. bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden genutzt werden. Seitens der Fachbehörden besteht auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Stadt Dessau-Roßlau, wenn nach ihren Erkenntnissen die Durchführung der Planung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung aller festgesetzten bzw. vertraglich gebundenen Maßnahmen ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen.

8. HINWEISE UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetze, Richtlinien und Verordnungen, vorliegenden Gutachten, der Beteiligung von Ämtern und Behörden sowie durchgeführter Ortsbegehungen in den Jahren 2024 und 2025 getroffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung umweltbezogener Daten ergaben sich nicht.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es erfolgte die Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen**, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Weitere Ermittlungen zu den Umweltbelangen sind nicht erforderlich und sollen auch nicht erfolgen.

Technische Verfahren kamen bei der Umweltprüfung nicht zum Einsatz.

Die Erfassung des Bestandes an Biotopen erfolgte durch eine Bestandsaufnahme im Plangebiet und mittels einer digitalen Kartengrundlage und in Vor-Ort-Begehungen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgte gemäß dem Bilanzierungsmodell Land Sachsen-Anhalt³⁶. Zur Bewertung der Biotope wurde die Anlage 1: „Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelungen“ angewandt.

9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich umfasst ein Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,8 ha. Die Mühleninsel erhält eine grundlegende Umstrukturierung. Der bestehende Parkplatz und die durchschnittlich gestalteten Grünflächen sollen zu einem öffentlichen, nutzbaren und repräsentativen Freiraum entwickeln werden. Eine zentrale Promenade gliedert die Freifläche in einen Spielbereich im Westen und eine der Erholung dienende Grünanlage mit Aufenthaltsbereichen im Böschungsbereich zur Mulde. Das Gelände im Bereich des Spielplatzes einschließlich der zentralen Promenade nördlich der Tiergartenbrücke wird auf ein Niveau von etwa 63,87 m NHN und damit ca. 1 m über die Hochwasserlinie aufgeschüttet und befindet sich damit zukünftig nicht mehr im Überschwemmungsbereich HQ 100. Die Sicherung erfolgt über eine Mauer auf der Ostseite der Promenade. Damit werden punktuell Baufällungen sowie die Überformung bestehender Vegetationsflächen notwendig. Soweit möglich, werden jedoch bestehende Bäume in der Planung erhalten.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in Form einer Plattform mit einer Grundfläche von maximal 530 m² und einem eingeschossigen Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 190 m² zulässig. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur Wege mit ihren Stützwänden, Aufstellflächen für einen mobilen Imbiss und mobile WC-Anlagen bis zu einer Grundfläche von 100 m² und eine Plattform mit einer Grundfläche von bis zu 150 m² zulässig. Die Neuversiegelung sowie der Bedarf an Grund und Boden im Plangebiet ist damit gering.

Die Maßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der Planungen für die Bundesgartenschau (BUGA) 2035, aber auch darüber hinaus bedeutsam für die Freiraumqualität im Plangebiet.

³⁶ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), 2009

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet werden die Eingriffe in Natur- und Landschaft vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen und leicht überkompensiert. Bestehende wertgebende Biotope, wie die umfänglichen Baumgruppen aus heimischen Arten im Uferbereich der Mulde, können im Zuge der Planung erhalten bleiben.

Es werden im Zuge der Umsetzung der Planung keine Tiere unvermeidbar gefangen, getötet bzw. verletzt, noch werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Verbotstatbestände laut § 44 BNatSchG treten nicht ein. Die Vermeidungsmaßnahme V1 ist vorgesehen, um bei Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit keine Gelege, Jungvögel oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören.

Es erfolgte die Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen**, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind.

10. VERWENDETE LITERATUR ZUM UMWELTBERICHT

BATTIS, Krautzberger, Löhr, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, 16. Auflage, München 2025

BUNZEL, A. Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, 2001

BUNZEL, A. Umweltprüfung in der Bauleitplanung Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, April 2005

BUSSE, J.; DIRNBERG, F.; PRÖBSTEL, U.; SCHMIDT, W. Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, München, 2005

ERNST, Zinkahn, Bielenberg, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, 151. Aufl. München 2023

FICKERT, Fieseler, Baunutzungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 14. Auflage Stuttgart 2023

HILBIG, W.; KLOTZ, S.; SCHUBERT, R. Bestimmungsbuch der Pflanzengesellschaften Mittel- und Nordostdeutschland, Gustav Fischer Verlag, Jena / Stuttgart, 2014

KUNHART, Freiraumplanung, Kerstin Manthey Kunhart, Spezielle Artenschutzfachliche Prüfung, Neubrandenburg, 02.09.2015

ROTHMALER, W. et al. Exkursionsflora von Deutschland, 22. Auflage, Springer Verlag, Berlin 2021

SCHWIER, V. Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H. Beck, München 2022

STÜER, B. Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H. Beck, München 2022

G. GUTACHTEN

Geoconsult, R. Porsche, Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Stadt Dessau-Roßlau Aufwertung Stadteingang Ost „Mühleninsel“ im Bereich Ludwigshafener Str. und dem Muldeufer Geotechnischer Bericht vom 21.02.2023

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, B-Plan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Entwurf 10. September 2025

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, B-Plan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, FFH - Verträglichkeitsvoruntersuchung (FFH-VU), Entwurf 10. September 2025

goritzka akustik, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 229, „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, Version 0.1 | 07.10.2024

goritzka akustik, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 229, „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, Version 0.2 | 15.10.2024

3L Akustik GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 229, „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, Version 0.3 | 01.09.2025

3L Akustik GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 229, „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, Version 0.4 | 17.11.2025

H. RECHTSGRUNDLAGEN

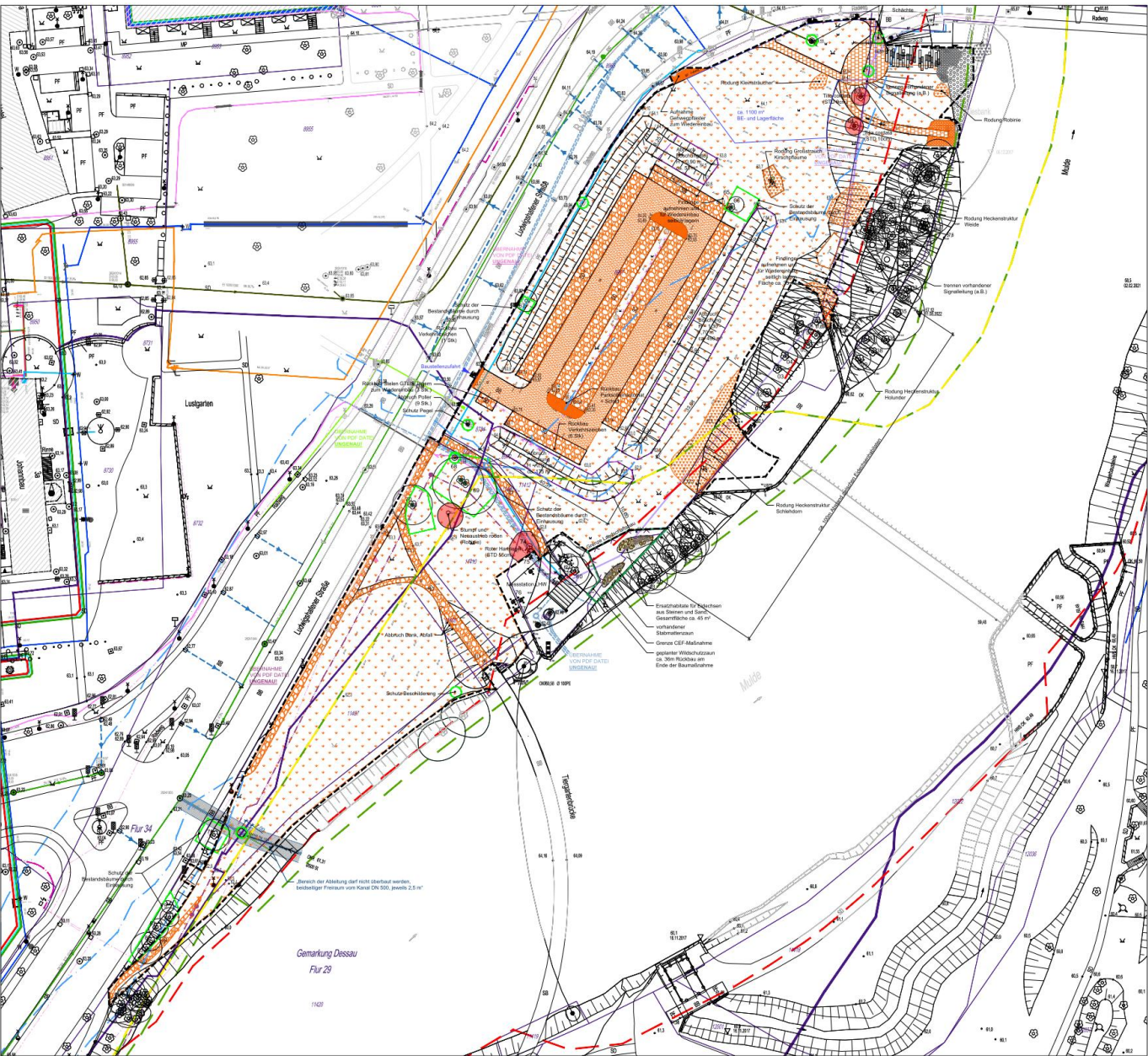
BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BauNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

I. ANHANG

1. LISTE ZU FÄLLENDER BÄUME (WORST-CASE)

Baum-Nr. (lt. Plan)	Baum-Nr. (lt. Baumkataster Stadt Dessau-Roßlau)	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Höhe in m	Bemerkung (G = geschützt)	Fällung
1	473	Tilia cordata	Winter-Linde	9	4		geplante Fällung Umgestaltung Mühleninsel
2	472	Tilia cordata	Winter-Linde	10	4		
4	475	Populus tremula	Zitter-Pappel	15	7		X
5	471	Betula pendula	Hänge-Birke	25	8		X
6	469	Robinia pseudoacacia	Robinie	70	15		X
7	470	Robinia pseudoacacia	Robinie	70	10		X
8	468	Robinia pseudoacacia	Robinie	137	15		geplante Fällung Umgestaltung Mühleninsel
9		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	40	10		X
10		Coryllus avellana	Haselnuss	65	9		X
11		Crataegus monogyna	Weißdorn	63	8		X
12		Coryllus avellana	Haselnuss	55	8		geplante Fällung Umgestaltung Mühleninsel
13		Acer platanoides	Spitzahorn	63	9		X
14		Crataegus monogyna	Weißdorn	55	7		X
15		Fraxinus excelsior	Esche	48	8		X
16	467	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	36	10		Fällung ggf. erst mit Ausbau Geh- und Radweg der Bundesstraße
17	466	Celtis occidentalis	Nordamerikanischer Zürgelbaum	19	8		
18	465/4	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	27	14		
19	465/3	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	30	15		
20	465/2	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	26	10		
21	465/1	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	27	10		



Baumfällantrag vom 18. Mai 2026

LEGENDE

Allgemeines

- Bearbeitungsgrenze Landschaftsbau
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Vermessung
- Grenze HQ100
- Grenze FFH-Gebiet
- Grenze Biosphärenreservat
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Abbruchflächen
 - Abbruch Wiese / Oberboden
 - Gehölz zu roden
 - Abbruch Schotterdecke
 - Abbruch Bitumen
 - Abbruch Betonpflaster
 - Abbruch Wasserbausteine in Beton
 - seitlich lagern von Kies zur Wiederverwendung
 - Abbruch Zaun
 - Abbruch Beleuchtungskabel und Signalkabel
 - Abbruch Mastleuchte
- Baumschutz
- Abbruch sonst. Ausstattung
- Baum, Fällung

Leitungen Bestand
Leitungsabfrage DVV, LHW und VSC über Stadt Dessau-Roßlau am 24.05.24

- RW - Ableitung (DVV)
- RW - Regenwasserkanal (DVV)
- MW - Mischwasserkanal (DVV)
- AW - Anschlussleitung (DVV)
- VW - Versorgungsleitung (DVV)
- STR - Straßenbeleuchtung (DVV)
- STR - Straßenbeleuchtung Außer Betrieb (DVV)
- STR - Niederspannungskabel (DVV)
- FW Rücklauf - Leitung (DVV)
- FW Vorlauf - Leitung (DVV)
- FW Trassen (DVV)
- Gas - Leitung (DVV)
- Signalkabel zur Pegelmessung a.B. (LHW)
- Signalkabel zur Pegelmessung (LHW)
- Kabel Telekom (Trassenauskunft Telekom - 07.10.24)
- Prinzip der Verrohrung LSA (VSC)

2. FLÄCHENBILANZ

Bestand (2026)	Fläche in m ²	Anteil in %
<u>bebaute und versiegelte Fläche:</u>	<u>1.963</u>	<u>10,81</u>
- davon Gebäude	47	2,39
- davon Wehr	698	35,55
- davon: versiegelte Fläche, Straße, Weg, Asphalt, Beton	1.218	62,05
<u>befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert)</u>	<u>1.037</u>	<u>5,71</u>
<u>unbefestigter Weg</u>	<u>1.497</u>	<u>8,24</u>
<u>Vegetationsflächen:</u>	<u>13.662</u>	<u>75,24</u>
- sonstige Grünanlage	8.890	65,07
- Einzelbäume	88	0,64
- Ruderalflur von ausdauernden Arten	1.585	11,60
- Strauchflächen, Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte, überwiegend heimische Arten	1.230	9,00
- Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	1.762	12,90
- Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, § 30 BNatSchG	108	
gesamt:	18.159	100

Planung	Fläche in m ²	Anteil in %
<u>bebaute und versiegelte Fläche:</u>	<u>2.317</u>	<u>12,76</u>
- davon Gebäude	47	2,03
- davon Wehr	698	30,13
- bebaubare Fläche (Plattform, Pavillon)	640	27,62
- versiegelte Fläche, Asphalt, Beton	164	7,07
- öff. Verkehrsfläche, Weg, versiegelt	768	33,15
<u>befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert)</u>	<u>1.254</u>	<u>6,91</u>
<u>unbefestigter Weg, Kiesflächen Schotterrasen</u>	<u>190</u>	<u>1,05</u>
<u>Vegetationsflächen:</u>	<u>14.397</u>	<u>79,29</u>
Erhalt natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, (Biotop gem. § 30 BNatSchG)	83	0,58
Erhalt Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	1.230	8,54

Planung	Fläche in m ²	Anteil in %
<i>Erhalt Strauchflächen, Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte, überwiegend heimische Arten</i>	955	6,63
<i>Neupflanzung Einzelbäume (55 Bäume, mind. 50 m² Baumgrube)</i>	2.750	19,10
<i>Magere Flachland-Mähwiese</i>	2.500	17,36
<i>sonstige Parkanlage</i>	6.879	47,78
gesamt:	18.159	100

3. BAUMEMPFEHLUNGSLISTE

Gebietseigene Laubbaumarten 1. Ordnung

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus nigra ssp. nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Gebietseigene Laubbaumarten 2. Ordnung

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feld-Ahorn (baumförmig wachsend)
Carpinus betulus	Weiß-/Hainbuche

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
<i>Cerasius avium</i> (<i>Prunus avium</i>)	Vogel-Kirsche
<i>Cornus Mas</i>	Kornelkirsche (baumförmig wachsend)
<i>Cornus sanguinea</i> ssp. <i>Sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i> (o. <i>–laevigata</i>)	Weißdorn (baumförmig wachsend)
<i>Crataegus macrocarpa</i>	Großfrüchtiger Weißdorn
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Daphne mezereum</i>	Gewöhnlicher Seidebast
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Malus sylvestris</i>	Wild- o. Holzapfel
<i>Pyrus pyraster</i> (<i>Pyrus communis</i>)	Wild-Birne
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Gebietseigene Laubbaumarten 3. Ordnung

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
<i>Prunus spinosa</i> ssp. <i>spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i> ssp. <i>padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>aucuparia</i>	Gemeine Vogelbeere, Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere



4. BIOTOPTYPENKARTIERUNG³⁷

Biototypen - Legende

- Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten (HEC)
- Strauchflächen, Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte, überwiegend heimische Arten (HYB)
- Ruderalflur ausdauernder Arten (URA)
- sonstige Grünanlage (PYY)
- unbefestigter Weg, Kies (VWA)
- befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert), (VWB)
- versiegelte Fläche, Straße, Weg, Asphalt, Beton (BSB)
- bebaute Fläche, Gebäude (BW)
- Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, § 30 BNatSchG
- 1 Einzelbäume (HEX)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

³⁷ Luftbild Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt, Sachsen-Anhalt-Viewer



5. ZIELBIOTOPE³⁸

Zielbiotope - Legende

- Erhalt Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten (HEC)
- Erhalt Strauchflächen, Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte, überwiegend heimische Arten (HYB)
- sonstige Parkanlage (PYC)
- Magere Flachland-Mähwiese (GMG)
- befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert), (VWB)
- öff. Verkehrsfläche, Asphalt, Beton (VWC)
- bebaute Fläche, Wehr (VHC)
- bebaute Fläche, Gebäude, Plattform (BW)
- Erhalt Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, § 30 BNatSchG

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

³⁸ Luftbild Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Sachsen-Anhalt-Viewer