



Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum  
Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen  
Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie  
sonstigen Träger öffentlicher Belange

|            |  |    |
|------------|--|----|
| 1          | Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf .....   | 4  |
| 1.1        | Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Einwände .....   | 4  |
| 1.2        | Stellungnahmen mit Hinweise, Anregungen oder Einwänden .....   | 4  |
| 2          | Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 19. Mai 2008 ..... | 5  |
| 2.1        | Stellungnahmen der Nachbargemeinden .....  | 5  |
| 2.1.1      | beteiligte Nachbargemeinden .....  | 5  |
| 2.1.2      | Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen.....  | 6  |
| 2.1.3      | Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise .....  | 7  |
| 2.1.4      | Nachbargemeinden mit Einwendungen und Hinweise .....   | 7  |
| 2.2        | Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....  | 8  |
| 2.2.1      | Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.....  | 8  |
| 2.2.2      | Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen .....   | 9  |
| 2.2.3      | Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne relevante Einwendungen und Hinweise.....                     | 10 |
| 2.2.4      | Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 11. August 2008 .....   | 11 |
| 2.2.5      | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 11. August 2008 ....  | 19 |
| 2.2.6      | DB Services Immobilien GmbH vom 20. August 2008 .....  | 20 |
| 2.2.7      | Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 24.07.2008 .....   | 24 |
| 2.2.8      | Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg vom 29.07.2008 .....  | 25 |
| 2.2.9      | Deutsche Telekom vom 29.07.2008 .....  | 26 |
| 2.2.10     | Kabel Deutschland vom 10.07.2008.....  | 28 |
| 2.2.11     | Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft vom 13.08..2008 .....   | 29 |
| 2.2.12     | Zusammengefasste Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau ....  | 32 |
| 2.2.12.1   | Beteiligte Ämter / Eigenbetriebe der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau .....   | 32 |
| 2.2.12.2   | Beteiligte Ämter ohne Stellungnahmen .....   | 33 |
| 2.2.12.3   | Beteiligte Ämter ohne Hinweise, Anregungen oder Einwendungen.....  | 33 |
| 2.2.12.4   | Ämter mit Hinweisen, Anregungen oder Einwendungen .....  | 34 |
| 2.2.12.4.1 | Amt 37 – Berufsfeuerwehr und Katastrophenschutz vom 17. Juli 2008 .....  | 34 |
| 2.2.12.4.2 | Amt 72 – Stadtpflegebetrieb vom 17. Juli 2008 .....  | 35 |
| 2.2.12.4.3 | Amt 62 – Vermessungsamt vom 04. August 2008.....   | 36 |
| 2.2.12.4.4 | Amt 65 – Amt für zentrales Gebäudemanagement vom 11. August 2008.....  | 37 |
| 2.2.12.4.5 | Amt 66 – Tiefbauamt vom 30. Juli 2008.....   | 39 |
| 2.2.12.4.6 | Amt 83 – Amt für Umwelt und Naturschutz vom 31. Juli 2008.....   | 44 |
| 3          | Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom 12. November 2008 .....                                       | 48 |
| 3.1        | Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Einwände .....   | 48 |

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| 3.2       | Stellungnahmen mit Hinweise, Anregungen oder Einwänden .....  | 48 |
| 4         | Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 12. November 2008..... | 49 |
| 4.1       | Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....   | 49 |
| 4.1.1     | Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.....   | 49 |
| 4.1.2     | Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen .....  | 50 |
| 4.1.3     | Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne relevante Einwendungen und Hinweise.....                      | 51 |
| 4.1.4     | Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 02. März 2009 .....  | 52 |
| 4.1.5     | DB Services Immobilien GmbH vom 05. Februar 2009.....   | 59 |
| 4.1.6     | Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 12.02.2009 .....  | 60 |
| 4.1.7     | Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg vom 18. Februar 2009 ....  | 61 |
| 4.1.8     | Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft vom 17. März 2009.....   | 62 |
| 4.1.9     | Zusammengefasste Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau .....  | 64 |
| 4.1.9.1   | Beteiligte Ämter / Eigenbetriebe der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau .....  | 64 |
| 4.1.9.2   | Beteiligte Ämter ohne Stellungnahmen .....  | 65 |
| 4.1.9.3   | Beteiligte Ämter ohne Hinweise, Anregungen oder Einwendungen.....   | 65 |
| 4.1.9.4   | Ämter mit Hinweisen, Anregungen oder Einwendungen .....   | 66 |
| 4.1.9.4.1 | Amt 37 – Berufsfeuerwehr und Katastrophenschutz vom 04. Februar 2009 .....  | 66 |
| 4.1.9.4.2 | Amt 61 – 3 untere Denkmalschutzbehörde vom 04. März 2009 .....  | 67 |
| 4.1.9.4.3 | Amt 62 – Vermessungsamt vom 11. März 2009 .....   | 68 |
| 4.1.9.4.4 | Amt 66 – Tiefbauamt vom 11. Februar 2009.....   | 69 |
| 4.1.9.4.5 | Amt 83 – Amt für Umwelt und Naturschutz vom 26. März 2009 .....   | 70 |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

## **1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf**

1.1 Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Einwände

Keine

1.2 Stellungnahmen mit Hinweise, Anregungen oder Einwänden

Keine

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

## **2 Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 19. Mai 2008**

### 2.1 Stellungnahmen der Nachbargemeinden

#### 2.1.1 beteiligte Nachbargemeinden

Mit Anschreiben vom 04. Juli 2008 sind folgende Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:

- Stadt Aken
- Gemeinde Vockerode
- Stadt Oranienbaum
- Gemeinde Jüdenberg
- Gemeinde Möhlau
- Gemeinde Retzau
- Gemeinde Schierau (Priorau,Möst)
- Gemeinde Quellendorf
- Gemeinde Libbesdorf
- Gemeinde Reppichau
- Gemeinde Chörau
- Gemeinde Tornau vor der Heide
- Gemeinde Steutz
- Gemeinde Jütrichau
- Gemeinde Bornum
- Stadt Zerbst
- Gemeinde Ragösen
- Gemeinde Thiessen
- Gemeinde Klieken
- Stadt Coswig

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 2.1.2 Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen

| Stellungnahme  | Abwägung   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Aken</li> <li>▪ Gemeinde Vockerode</li> <li>▪ Stadt Oranienbaum</li> <li>▪ Gemeinde Jüdenberg</li> <li>▪ Gemeinde Möhlau</li> <li>▪ Gemeinde Schierau (Priorau, Möst)</li> <li>▪ Gemeinde Quellendorf</li> <li>▪ Gemeinde Tornau vor der Heide</li> <li>▪ Gemeinde Steutz</li> <li>▪ Gemeinde Jütrichau</li> <li>▪ Gemeinde Bornum</li> </ul> | <p>Das Fehlen der Stellungnahmen und der Umstand, dass die Planung der Konversion einer ehemaligen Bundeswehr-Kaserne dient, veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass der Bebauungsplan auf die Belange dieser Nachbargemeinden keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf aufgeführt wurden.</p> <p>Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p> <p>Von einer erneuten Beteiligung der Gemeinden im Rahmen der Offenlage ist daher Abstand genommen worden.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 2.1.3 Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gemeinde Retzau</li><li>▪ Gemeinde Libbesdorf</li><li>▪ Gemeinde Reppichau</li><li>▪ Gemeinde Chörau</li><li>▪ Stadt Zerbst</li><li>▪ Gemeinde Ragösen</li><li>▪ Gemeinde Thiessen</li><li>▪ Gemeinde Klieken</li><li>▪ Stadt Coswig</li></ul> | Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Gemeinden zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Gemeinden werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht. |

### 2.1.4 Nachbargemeinden mit Einwendungen und Hinweise

**Keine**

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

## 2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 2.2.1 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- Landesverwaltungsamt Halle
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
- Deutsche Bahn AG
- Polizeidirektion Dessau
- Landesamt f.Geologie und Bergwesen(LAGB)
- L.-Amt f.Vermessung u.Geoinformation
- Landesamt f. Verbraucherschutz
- Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost
- Regionale Planungsgemeinschaft
- IHK
- Handwerkskammer
- Evangel. Landeskirche Dessau
- Bischöfl. Ordinariat Magdeburg
- Telekom Magdeburg
- Deutsche Post
- Kabel Deutschland
- HLkomm, Telekommunikations GmbH
- DVV DATEN- U. TELEKOMMUNIK.
- DVV DESWA
- DVV FERNWÄRME
- DVV GAS
- DVV KRAFTWERKS GmbH
- DVV STROM
- DVV VERKEHRSGESELLSCHAFT
- MITGAS (GSA)
- envia (MEAG)
- Fernwasservers. Elbaue/Ostharz
- VATTENFALL EUROPE (VEAG Berlin)
- GDMcom (Verbundnetz Gas AG)
- Unterhaltungsverb. Taube/Landgraben

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 2.2.2 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Landesamt f. Verbraucherschutz</li><li>▪ IHK</li><li>▪ Handwerkskammer</li><li>▪ Evangel. Landeskirche Dessau</li><li>▪ Bischöfl. Ordinariat Magdeburg</li><li>▪ Deutsche Post</li><li>▪ Unterhaltungsverb. Taube/Landgraben</li></ul> | Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass das Vorhaben mit den von den links aufgeführten Träger zu vertretenden Belangen vereinbar ist. |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.3 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne relevante Einwendungen und Hinweise

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Polizeidirektion Dessau</li> <li>▪ Landesamt f.Geologie und Bergwesen(LAGB)</li> <li>▪ Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost</li> <li>▪ HLkomm, Telekommunikations GmbH</li> <li>▪ MITGAS (GSA)</li> <li>▪ envia (MEAG)</li> <li>▪ Fernwasservers. Elbaue/Ostharz</li> <li>▪ VATTENFALL EUROPE (VEAG Berlin)</li> <li>▪ GDMcom (Verbundnetz Gas AG)</li> </ul> | <p>Die Stellungnahmen der in der linken Spalte aufgeführten TÖB müssen nicht berücksichtigt werden, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sie eine uneingeschränkte Zustimmung enthalten,</li> <li>▪ keine Informationen enthalten, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind</li> <li>▪ nach Mitteilung der jeweiligen TÖB´s ihr Aufgabenbereich von der Planung nicht betroffen ist,</li> <li>▪ sie keinen Aufschluss über von den TÖB´s beabsichtigte und bekannte, bereits eingeleitete oder verwirklichte Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Entwicklung geben und,</li> <li>▪ sie Vorschriften betreffen, die nicht für den Erlass des Bebauungsplanes von Bedeutung sind oder</li> </ul> <p>sie auf die Einhaltung von Vorschriften bei der Umsetzung des Bebauungsplanes abzielen.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 2.2.4 Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 11. August 2008

| Stellungnahme  | Abwägung   |
|--|--|
| <p>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält die Einzelstimmungen der Fachreferate wie folgt:</p>  |  |
| <p>1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Referates 307 keine Einwände entgegen.</p>  | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum und Schwerverkehr (Referat 307) zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder am Text der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich dadurch auch nach erfolgter Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nicht.</p>   |
| <p>2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)</p> <p>&gt; Landesplanerische Feststellung</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Roßlau wird festgestellt, dass die raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>Begründung der Raumbedeutsamkeit</p> <p>Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde zur (Referat 309) zur Kenntnis. In der landesplanerischen Stellungnahme wurde dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 213 zugestimmt. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes können auf Grund dieser Stellungnahme auch nach erfolgter Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beibehalten werden.</p> <p>Den Festlegungen des LEP-LSA und des REP wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Für brach gefallene Flächen werden neue Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt, die die zentrale Funktion der Stadt Dessau-Roßlau stärken.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

|   |  |
|---|--|
| <p>Der Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Roßlau ist auf Grund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 30,86 ha und den damit verbundenen Auswirkungen raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.</p> <p>&gt; Begründung der landesplanerischen Feststellung</p> <p>Der Landesentwicklungsplan enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.</p> <p>Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festgelegt.</p> <p>Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) ist die Stadt Dessau als Oberzentrum festgelegt.</p> <p>Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Diese im LEP LSA formulierten Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung wurden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Ziele der Raumordnung aufgegriffen.</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die festgelegten Ziele der Raumordnung sachgerecht aufgeführt und es wurde sich mit ihnen auseinandergesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Roßlau dient der planungsrechtlichen Sicherung der Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz, dem Rückbau von Flächenbefestigungen und der Neuordnung von Flächen für die beabsichtigte Golfplatznutzung am Standort der von der Bundeswehr ehemals genutzten Hugo-Junkers-Kaserne.</p> <p>Die Golfplatz Dessau GbR beabsichtigt den Bau eines 9 — Loch-Golfplatzes. Die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz soll u. a. für besondere Wohnformen (ServiceWohnen), Büros, Lehrräume und</p> | <p>Die Planung setzt die Richtlinie für Planung, Genehmigung, Anlage und Betrieb von Golfplätzen in Sachsen-Anhalt (RdErl. des MRLU vom 02. Januar 1997) um, nach der Golfplätze vorrangig auf ehemals militärisch genutzten Flächen, auf denen sich keine schutzwürdigen Tier- und Pflanzenbestände entwickelt haben, errichtet werden sollen.</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau geht im Ergebnis davon aus, dass mit dem Bebauungsplan den Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG und der Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen wird.</p> |
|---|--|

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

|  |  |
|--|--|
| <p>Dienstleister genutzt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt folgende sechs Teilgebiete (TG) fest:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- TG 1 Mischgebiet (u. a. Boardinghaus, Clubeinrichtungen für Golfplatz)</li><li>- TG 2 und 3 Gewerbegebiete (einschl. neue innere Erschließungsstraße; Golf Shop mit max. 100 m<sup>2</sup> VRF)</li><li>- TG 4 , 5 und 6 Golfanlage (Technikbereich, Festsaal / Golfclub, Indoor-Golfanlage)</li></ul> <p>Gleichzeitig läuft die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau. Von den fünf Änderungsbereichen betrifft der Teilbereich 1 — Änderung von Sondergebiet „Bund“ zum Sondergebiet „Golfpark“ - den Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ aus dem FNP entwickelt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Insbesondere setzt er die Richtlinie für Planung, Genehmigung, Anlage und Betrieb von Golfplätzen in Sachsen-Anhalt (RdErl. Des MRLU vom 2.1.1997) um.</p> <p>Danach sollen Golfplätze vorrangig auf ehemals militärisch genutzten Flächen, auf denen sich keine schutzwürdigen Tier- und Pflanzenbestände entwickelt haben, errichtet werden.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg geführt.</p> <p>&gt; Rechtswirkung</p> <p>Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG und die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB.</p> |  |
|--|--|

> Hinweise aus dem Raumordnungskataster

Die obere Landesplanungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 14 Abs. 1 LPIG ein Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das Raumordnungskataster gemäß § 14 Abs. 2 LPIG bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und Ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen. Die Inhalte des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt, die das Antragsvorhaben berühren, erhalten Sie auf Antrag in digitaler Form (Format Shape, Gauß-Krüger-Koordinaten, Bessel) vom Landesverwaltungsamt in Halle, Referat 309 — Raumordnungskataster.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. 1 S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2006 (BGBl. 1 S. 2833),
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. 1 S. 3316),
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA Nr. 34/2007 S. 466),
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA Nr. 34/2007 S. 466),

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>   |
|--|---|
| <p>3. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Bundeswehrstandortes in Dessau-Alten. Bezüglich einer aktuellen Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchG ist eine Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadtverwaltung Dessau-Rosslau zu führen.</p> <p>Das Referat Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landesverwaltungsamtes Sachsen Anhalt ist Träger öffentlicher Belange, soweit abfallwirtschaftliche bzw. abfallplanerische Belange berührt werden.</p> <p>1. Belange der Abfallwirtschaftsplanung, d. h. in Aufstellung befindliche Abfallwirtschaftspläne einschließlich geplanter konkreter Abfallentsorgungsanlagen werden nicht berührt.</p> <p>2. Abfallwirtschaftliche Belange:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213 der Stadt Dessau befinden sich keine betriebenen bzw. in Stilllegung befindlichen Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Abfallbehörde zur (Referat 401) zur Kenntnis. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes können auf Grund dieser Stellungnahme auch nach erfolgter Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beibehalten werden.</p> |

| Stellungnahme   | Abwägung   |
|---|--|
| <p>4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)</p> <p>Im Landesverwaltungsamt wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Rosslau zur Stellungnahme eingereicht. Neben der Umgestaltung des Planungsgebietes als Golfpark ist darin u. a. vorgesehen, Teilbereiche des Planungsgebietes einer gewerblichen Nutzung zuzuführen bzw. in der vorhandenen Bausubstanz schutzwürdige Nutzungen („Altengerechtes Wohnen“, Büronutzungen) und einen Festsaal einzurichten.</p> <p>Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau geändert. Dazu wurde durch das Ingenieurbüro Bonk - Maire - Hoppmann GbR das schalltechnische Gutachten vom 07.02.2008 zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen „Hugo-Junkers-Kaserne“ der Stadt Dessau-Rosslau erarbeitet. Das im Gutachten untersuchte Gebiet ist identisch mit dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 213 der Stadt Dessau-Rosslau.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Rosslau bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beim Betrieb der Golfanlage kann durch die Lärmquellen (PKW-Verkehr, Rasenpflegetechnik, Caddies, Spielbetrieb) Lärm verursacht werden.</li> <li>• Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) anzuwenden.</li> <li>• Für die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Veranstaltungsort“ ist die Freizeitlärmschutzrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (Entwurf) zu beachten.</li> <li>• Der Betrieb von Rasenmähern fällt in den Anwendungsbereich der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV), Anhang Nr. 32. Betriebsregelungen für den Betrieb von Geräten und Maschinen sind im § 7 der 32. BImSchV aufgeführt.</li> </ul> <p>In dem o. g. schalltechnischen Gutachten wurden Ermittlungen der</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die Hinweise berücksichtigt.</p> <p>Zum vorgelegten Gutachten wurde der Behörde mit dem Planentwurf auch eine Ergänzung vom Oktober 2008 [(BMH GbR (2008): Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen „Hugo-Junkers-Kaserne“ der Stadt Dessau einschließlich Ergänzung (07. Februar 2008 bzw. 24. Oktober 2008)] vor. Darin wurden die Geräuschimmissionen durch eine Nutzung zusätzlich geplanter PKW-Stellplätze südlich der Junkersstraße sowie die bei einer Erweiterung der geplanten Golfanlage auf den Bereich des ehemaligen Sportplatzes durch Rasenpflegearbeiten verursachten Geräusche ermittelt und beurteilt.</p> <p>Im Gutachten wurden somit zum einen die Verkehrsgeräusche (Hauptverkehrsstraßen, Straßen- bzw. Stadtbahn und Bahnstrecke Dessau-Köthen) und ihre Auswirkungen auf die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Zum anderen wurde geprüft, welche Immissionsbelastungen die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und angrenzend haben.</p> <p>Die Fragen des Schallimmissionsschutzes wurden somit auf geeigneten fachlichen Grundlagen beantwortet. Danach kann der Schutz der Nachbarschaft sowie der im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen vor erheblichen Lärmbelastungen gewährleistet werden. Zur Sicherstellung dessen werden Emissionsbegrenzungen anhand immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen bestehen aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde auch nach erfolgter Planoffenlage keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

Schallemissionen aus der Nutzung des Planungsgebietes durchgeführt und Berechnungen zu den Parkplatz- und Straßenverkehrsgeräuschen und dem Schienenverkehr (Vorbelastung des Gebietes) vorgenommen. Daraus geht hervor, dass die vorgesehene Nutzung des Planungsgebietes im Wesentlichen mit den ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegeln vereinbar ist.

Auf der Grundlage dieses schalltechnischen Gutachtens wurden im Bebauungsplan immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt und Festlegungen zur Einhaltung der Forderungen des Immissionsschutzes getroffen. Die diesbezüglichen Festsetzungen sind plausibel und entsprechen den Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Hinweis:

Für einen Großteil aller gewerblichen Anlagen (z. B. Sport- und Freizeitanlagen) ist das Umweltamt des Landkreises zuständige Überwachungsbehörde im Immissionsschutzrecht und

damit diesbezüglich Träger öffentlicher Belange. Daher sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf Baugebiete und die durch die in den Baugebieten vorgesehenen Nutzungen entstehenden Auswirkungen gegebenenfalls auch durch den Landkreis zu beurteilen.

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

| Stellungnahme   | Abwägung  |
|---|---|
| <p>5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)</p> <p>Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 — Wasser — werden nicht berührt.</p>  | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder am Text der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich dadurch und auch nach erfolgter Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nicht.</p>  |
| <p>7. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</p> <p>Vom Vorentwurf des hier benannten Bebauungsplanes wird kein bestehendes bzw. geplantes Naturschutzgebiet berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die untere Naturschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde (Referat 407) zur Kenntnis.</p> <p>Im Rahmen des SCOPING erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zum Umfang des Umweltberichtes mit folgendem Ergebnis:</p> <p>Auf einer Fläche im nordöstlichen Teil (ehemals geplanter Festplatz) hat sich ein aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolles Gehölz ausgebildet, das die Kriterien des § 37 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt erfüllt.</p> <p>Eine Abstimmung zu den Grenzen des Biotops ist vor Ort erfolgt.</p> <p>Die Grenzen des Biotops wurden in den B-Plan übernommen, so dass der Erhalt dieses Biotops gesichert ist.</p> <p>Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.</p> <p>Durch die großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen ergibt sich eine positive Bilanz, externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich</p> <p>Dem Vorentwurf des Umweltberichtes einschließlich Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann zugestimmt werden.</p> <p>Insgesamt wird eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des B-Planes 213 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erwarten sind.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.5 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 11. August 2008

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>  |
|---|--|
| <p>Die von Ihnen vorgelegte Planung berührt ein Gebiet von hoher archäologischer Relevanz. In unmittelbarer Nähe wurden wiederholt Nachweise einer urgeschichtlichen bis mittelalterlichen Besiedlung erbracht. Es muss damit gerechnet werden, dass trotz der intensiven neuzeitlichen Nutzung des Geländes im Zuge der Realisierung des B-Planes archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden.</p> <p>Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.</p> <p>Als Ansprechpartner für archäologische Sachverhalte steht für den Planer Herr Dr. Andreas Hille, Tel. 0345-5247404, Fax 0345-5247460, zur Verfügung.</p> <p>Bitte beachten Sie auch die Ihnen separat zugehende Stellungnahme der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich dadurch nicht.</p> <p>Mit dem Hinweis auf dem Entwurf bzw. auf der späteren Satzung, dass Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen, die bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist, werden die Belange des Denkmalschutzes gewahrt.</p> |

2.2.6 DB Services Immobilien GmbH vom 20. August 2008

| Stellungnahme  | Abwägung   |
|--|--|
| <p>Im Auftrage der DB Netz AG als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Der Geltungsbereich des Planes grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke 6419 Dessau - Köthen ca. im Bereich von Bahn-km 2,3 - 30 bahnlinks.</p> <p>Die Stand- und Betriebssicherheit aller Bahnanlagen darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir empfehlen, durch geeignete Maßnahmen ein Betreten der Bahnanlagen auszuschließen. Im Bereich der bahnparallel geplanten privaten Straßenverkehrsfläche ist zu gewährleisten, dass Fahrzeuge nicht in Richtung Bahngelände gelangen können und keine Blendwirkung eintritt.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes werden nicht erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen textlicher und zeichnerischer Art und das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren kann die Verkehrssicherungspflicht des Golfplatzbetreibers gegenüber der Bahn wie folgt gewährleistet werden.</p> <p>Golfanlagen sind, wie alle Sport- und Freizeitanlagen, im Rahmen der so genannten Verkehrssicherungspflicht Benutzern und Besuchern in einem Zustand zur Verfügung zu stellen, dass objektive, den Benutzern und Nachbarn nicht erkennbare Gefahren vermieden werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Betreiber Benutzer, Besucher und Nachbarn gegen alle „entferntest denkbaren Gefährdungsmöglichkeiten“ zu schützen hat. Zur objektiven Gefährdung und deren Vermeidung gehören vor allem die Sicherheit der Bahnfahrzeuge und Zugreisenden gegen Golfbälle außerhalb der Spielbahnen sowie die Unfallsicherheit der zugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen.</p> <p>Der Betreiber des Golfplatzes ist gehalten, die Verkehrssicherungspflicht in allen Teilbereichen, also nicht nur der sportlich genutzten Flächen, sondern, auf und in allen Nebenanlagen (Parkplätze, Clubhaus, Nebengebäude, Unterstände im Gelände), aber auch auf angrenzenden Grundstücken, zu beachten. Der Verkehrssicherungspflicht muss bei Gefahren, die bei bestimmungsgemäßer oder nicht ganz entfernt liegender bestimmungswidriger Nutzung auftreten können durch Absperrungen oder Hinweise auf Gefährdungsstellen und organisatorische Maßnahmen Rechnung getragen werden. Die Zuständigkeit respektive Verantwortlichkeit für Häufigkeit und Umfang von Kontrollen sowie für erkennbar notwendige Sicherungsmaßnahmen, muss eindeutig beschrieben sein und ist Teil der so genannten „Organisationshaftung“.</p> <p>Die FLL - „Empfehlungen für die Pflege und Nutzung von Sportanlagen im Freien; Planungsgrundsätze“ [Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft, Planung und Genehmigung, Ausgabe 2007, Forschungsgesellschaft</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL) enthalten deshalb auch Planungsgrundsätze für die Sicherheit auf Sportanlagen im Freien und Empfehlungen für ein Sicherheitsmanagement, die als Grundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan angewandt wurden.</p> <p>Auf dem geplanten Golfplatz besteht entgegen der Sorge der DB Service AG eher eine Gefährdung durch abirrende Golfbälle. Das Betreten der Bahnanlagen wird schon jetzt durch einen Zaun unterbunden. Um ersteres abzuwehren, wurden für das Golfspiel eine „Etikette“ sowie sportliche Regeln entwickelt, die das Verhalten der Golfspieler auf einer Golfanlage zu regeln trachten. Neben diesen Maßnahmen, die vor allem zur Rücksichtnahme untereinander auffordern, galt es eine Reihe von planerischen und baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden.</p> <p>Für die Planung und den Bau von Golfanlagen gibt es im deutschen Rechtsraum keine rechtsverbindlich definierten Angaben, die als Mindestgrößen bei der Begutachtung potentiell gefährdeter Bereiche herangezogen werden könnten.</p> <p>Die Gefahr der Verletzung von Personen durch Golfbälle auf angrenzenden Grundstücken der Bahn ist infolge der hohen Fluggeschwindigkeit (vor allem bei sog. Driveschlägen), der langen Flugbahn von weit mehr als 200 m, der Schwierigkeit, Bälle im Flug zu beobachten oder zu erkennen sowie deren Härte prinzipiell gegeben. Dieses Gefährdungspotential muss darum so weit wie möglich minimiert werden. Sicherheit bieten unter anderem eine diese Gefahren geplante und berücksichtigende Anlage von natürlichen und künstlichen Schutzmaßnahmen (z.B. Pflanzungen oder Schutznetze) sowie die Anordnung von Hindernissen (Wasserflächen, Sandbunker) an den Spielbahnen, die zu vorsichtigem Spiel anhalten. Dafür sind im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen getroffen worden, die im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Anwendung gelangen werden.</p> <p>Ein etwaiges Risiko für die Bahnanlagen sowie die Zugreisenden hängt auch entscheidend von der Schlagrichtung der Spielbahnen ab. Das ist bereits bei der Planung der Anlage berücksichtigt worden. Eine Gefährdung ist in erster Linie nur bei paralleler Ausrichtung der Spielbahnen und sog. Driveschlägen zu Straßen, Wegen und ähnlichem gegeben. Dies ist aber nach den vorliegenden Plänen des Vorhabenträgers, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden sind, nicht beabsichtigt. Im Gegenteil gehört es zur Absicht des Vorhabenträgers, den als zweckmäßig erwiesenen</p> |
|--|---|

Die DB Netz AG haftet nicht für Schäden (Lärm, Erschütterungen u.s.w.), die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Planes ausgelöst werden.

vom Rand der betreffenden Spielbahn einzuhaltenen Sicherheitsabstand von mindestens 45 m zu angrenzenden Verkehrsflächen und Bebauungen durch die Golfplatzplanung zu wahren, sowie mit dichten Gehölzbeständen, Erdwälle, ggfs. Fangnetzen die Sicherheitsrisiken zu minimieren. Anderenfalls wäre er gezwungen umfangreiche Einfriedungen durch meterhohe Fangnetze zu installieren. Die Kosten in Höhe von 200,-€/lfd. Meter wären im Hinblick auf den Gesamtumfang der 27 ha großen Anlage ein für den Vorhabenträger nicht zu vertretender Aufwand. Daher ist es auch in seinem Interesse, seine Golfplatzplanung so auszurichten, dass Schutzzäune nicht erforderlich werden. Nachvollziehbar ist das beispielsweise an der Spielbahn 2, die entlang der Bahnanlagen verläuft. Dort ist die Spielbahn nicht parallel, sondern in einem Winkel von mind. 20° abgeneigt zur Anlage der DB angeordnet. Aufgrund ihrer Länge kommt die Spielbahn 2 auch für die sog. Driveschläge (lange Schläge mit hohen Bällen) nicht in Frage.

Die Errichtung von Schutzzäunen ist grundsätzlich auch nicht im städtebaulichen Interesse. Denn unter Zugrundlegung der für abirrende Golfbälle notwendigen Dichte der jeweiligen Maschen der Einfriedungen würde der Eindruck einer „Grünen Mauer“ entstehen“, die mit dem Ziel der Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft hin zu einer attraktiven Grünfläche im Siedlungsbereich nicht im Einklang stehen würde.

Sollten sich jedoch nachträglich Gefährdungselemente herausstellen, gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung das Errichten von notwendigen Ballfangzäunen.

Was den Hinweis der DB Netz AG anbelangt, dass sie nicht für Schäden haftet, die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Planes ausgelöst werden, so hat die Stadt Dessau-Roßlau diesen abwägungsrelevanten Belang durch ein Lärmschutzgutachten untersuchen lassen. Gegen den Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Rosslau bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Erschütterungen bzw. deren Auswirkungen hat die Stadt Dessau-Roßlau nicht untersuchen lassen. Dazu bestand auch kein Anlass. Denn nach den Zielen der Bauleitplanung ist es nicht beabsichtigt, entlang der Bahn neue Gebäude oder Anlagen zu errichten, in denen schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnen, Krankenhäuser, Alten – und Pflegeheime, Schulen untergebracht werden sollen.

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Auch bei den bestehenden Gebäuden stellt sich kein Untersuchungsbedarf ein. Diese Gebäude dienten einst der Unterbringung schwerer militärischer Fahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgung (verschiedene Nebenanlagen, wie Tankstelle, Heizhaus). Sie sollen auch künftig überwiegend als Technikbereich mit Werkstatt, Materiallager, Raum für Pflegefahrzeuge und Pflegegeräte genutzt werden.</p> <p>Hinzu tritt, dass nach der Bauordnung bauliche Anlagen u. a. so instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Seit jeher trägt daher der Eigentümer/Verfügungsberechtigte die Verantwortung für die ordnungsgemäße Instandhaltung, d. h. Wartung, Überprüfung und ggf. Instandsetzung, und die Verkehrssicherheit der baulichen Anlage. Das gilt gleichermaßen für bauliche Anlagen von privaten Eigentümern/Verfügungsberechtigten wie von Bund, Ländern oder kommunalen Körperschaften. Sollte der Vorhabenträger in Erwägung ziehen, die bestehenden Gebäude anderweitig, beispielsweise für Indoor-Golf zu nutzen, so hat auch er die Pflicht, dass die bauliche Anlage bei bestimmungsgemäßem Gebrauch für die übliche Lebensdauer und den Nutzungszweck den bausicherheitsrechtlichen Anforderungen entspricht. Zu dem bestimmungsgemäßen Gebrauch gehört auch ein ordnungsgemäßer Bauunterhalt. Mit einer regelmäßigen Überprüfung kann er dazu beigetragen werden, dass während der üblichen Lebensdauer die tragende Konstruktion der baulichen Anlage standsicher ist bzw. dass rechtzeitig erkannt wird, wann Ertüchtigungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Tragfähigkeit erforderlich sind.</p> |
|--|--|

2.2.7 Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 24.07.2008

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>  |
|---|--|
| <p>Die Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Bezüglich der Bestimmungen im Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Grenzmarken entsprechend des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verweise ich auf die fachliche Qualifikation des Stadtvermessungsamtes der Stadt Dessau als andere behördliche Vermessungsstelle gemäß §1 VermGeoG LSA.</p> <p>Die Plangrundlage für den Bebauungsplan sowie für die Bestandspläne der Anlagen 1 und 2 bildet ein Auszug aus der Liegenschaftskarte. Auf diesen Unterlagen ist die Bezeichnung der Flur 2 der Gemarkung Alten nicht entsprechend des Liegenschaftskatasters dargestellt.</p> <p>Die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft zum Teil entlang der Flur- und gleichzeitigen Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Alten und Dessau. Die Flurbezeichnung Flur 2 steht derzeit in der Flur 11 der Gemarkung Dessau. Das nördlich des Geltungsbereiches liegende Gebiet, in dem die Flur 6 aufgeführt ist, gehört schon zur Gemarkung Kleinkühnau. Ergänzen und korrigieren Sie bitte die Gemarkungs- und Flurbezeichnungen.</p> <p>Auf der Seite 7 der Begründung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich der umfassten Flurstücke und seiner Umringsgrenzen beschrieben. Gemäß der Planzeichnung liegt auch das Flurstück 1367/1 der</p> <p>Flur 11 der Gemarkung Dessau innerhalb des Geltungsbereiches (östlich des Flurstückes 10337 gelegen). Bitte prüfen Sie die Zugehörigkeit und korrigieren Sie eine der beiden Unterlagen. In der Planzeichnung fehlt der Nenner (1) der Flurstücksnummer 1367/1.</p> <p>Auf den vorgenannten Planunterlagen fehlt die Nennung der Gemarkung und</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Die in der Stellungnahme zum Vorentwurf vorgebrachten Hinweise sind mit dem vorliegenden Entwurf des B – Planes in der Fassung vom 12. November 2008 berücksichtigt worden.</p> <p>Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus den Nachweisen des Liegenschaftskatasters entsprechend § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA wurde beantragt und liegt in der Zwischenzeit vor.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

|  |  |
|--|--|
| <p>der Flur in dem sich das Plangebiet befindet.</p> <p>Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus den Nachweisen des Liegenschaftskatasters entsprechend § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA ist auf den drei Plangrundlagen ebenfalls noch nicht nachgewiesen.</p> |  |
|--|--|

#### 2.2.8 Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg vom 29.07.2008

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>  |
|--|--|
| <p>... die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat die eingereichten Unterlagen geprüft.</p> <p>Mit der vorgelegten raumbedeutsamen Planung wird den Erfordernissen der Raumordnung des regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 entsprochen, sodass keine Einwände bestehen.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der Planung werden nicht erforderlich. Das in § 1 BauGB verankerte Anpassungsgebot der Bauleitplanung an die Ziele von Raumordnung Landesplanung ist mit der vorliegenden Bauleitplanung gewahrt worden.</p> |

2.2.9 Deutsche Telekom vom 29.07.2008

| Stellungnahme   | Abwägung   |
|---|--|
| <p>... wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange u. möchten nachfolgende Stellungnahme zu o.g. Vorgang geben:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien, der Deutschen Telekom Bereich Technik Breitband &amp; Festnetz. Zur Übersicht übergeben wir als Anlage einen Plan M 1:1250. Die Telekommunikationslinien sind in den Farben blau u. grün dargestellt.</p> <p>Auf diese bitten wir bei den Erschließungen so Rücksicht zu nehmen, dass Änderungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien nicht erforderlich werden. Sind dennoch Sicherungen, Veränderungen oder Verlegungen erforderlich, so sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger auf Grundlage einer Kostenübernahmevereinbarung zu übernehmen.</p> <p>Wünscht der Erschließungsträger eine Änderung an den vorhandenen Telekommunikationslinien oder die Neuversorgung von Objekten im Plangebiet durch die Deutsche Telekom AG, so bitten wir frühzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn, um Auftragserteilung. Für den Fall einer telekommunikationstechnischen Erschließung bitten wir in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Wir bitten weiterhin folgendes zu berücksichtigen:</p> <p>dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen des Planes zeichnerischer oder textlicher Art sind nicht erforderlich. Die in den Anlagen zur Stellungnahme übergebenen Unterlagen machen deutlich, dass die Leitungen innerhalb des Korridors der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.</p> <p>Alle anderen Hinweise betreffen die Umsetzung des Bebauungsplanes und werden deshalb Gegenstände nachfolgender Genehmigungsverfahren. Zudem erhält der Vorhabenträger Kenntnis von den Hinweisen der Telekom.</p> |

dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-! Wegebau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftekabel.telekom.de>

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Alle Angaben zu den Telekommunikationslinien sind nur zweckgebunden zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Auskünfte zu Richtfunkstrecken u. deren Schutzbereiche erteilen wir nicht mehr. Im Bedarfsfall wenden Sie sich bitte an die Bundesnetzagentur.

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.10 Kabel Deutschland vom 10.07.2008

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>  |
|---|--|
| <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.07.08.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen des Planes zeichnerischer oder textlicher Art sind nicht erforderlich. Die in den Anlagen zur Stellungnahme übergebenen Unterlagen machen deutlich, dass die Leitungen innerhalb des Korridors der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.</p> <p>Alle anderen Hinweise betreffen die Umsetzung des Bebauungsplanes und werden deshalb Gegenstände nachfolgender Genehmigungsverfahren. Zudem erhält der Vorhabenträger Kenntnis von den Hinweisen von Kabel Deutschland.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.11 Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft vom 13.08..2008

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>  |
|--|--|
| <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 — „Golfpark“ in Dessau-Alten (Fassung v. 19.05.2008) wurde in unserem Hause geprüft.</p> <p>Im betreffenden Gebiet betreibt die DW ein 15-kV Stromkabelnetz. An das Mittelspannungs-Kabelnetz sind derzeit zwei Trafostationen angeschlossen (siehe beiliegender Bestandsplan). Beide Trafostationen befinden sich im Eigentum der Führer-Gruppe.</p> <p>Ausgehend von diesen Kundenstationen sind weitere 0,4-kV Kabelnetze aufgebaut worden, die sich nicht im Eigentum und nicht in der Betriebsführung der Dessauer Stromversorgung GmbH befinden. Diese Kabel verlaufen über das gesamte Plangebiet sowie teilweise im öffentlichen Bereich und sind nicht dokumentiert.</p> <p>Veränderungen bzw. Erweiterungen an den 15-kV-Kabelanlagen sind kurzfristig mit einer laufenden DW-Baumaßnahme in der Junkersstraße geplant. Hierbei werden in der 36. KW 2008 die alten masseisolierten 15-kV Kabel, die über das nördliche Plan- gebiet trassiert sind, und die Trafostation „A-Süd“ ersatzlos außer Betrieb genommen (siehe farbliche Kennzeichnung im beiliegendem Bestandsplan).</p> <p>Die Trafostation „Bundeswehr Junkersstraße, südlich der Junkersstraße gelegen, bleibt als Elt-Versorgungsanlage des gesamten Golfparkgeländes am Standort erhalten. Die Trafostation ist im Bebauungsplan rechtsens mit dem Symbol „Elektrizität“ gekennzeichnet. Ausgehend von dieser Trafostation wird zukünftig die öffentliche Stromversorgung des Plangebietes organisiert.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Den Hinweisen der Stromversorgung ist bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 213 Rechnung getragen worden.</p> |

Die Aussagen zur Bestandsaufnahme Entwässerung in Pkt. 4.5.2. sind zu differenzieren. Die Stadt Dessau-Roßlau hat ihre hoheitliche Aufgabe zur Abwasserbeseitigung der Grundstücke auf die Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH (DESWA), Tochtergesellschaft der DW-Stadtwerke Dessau, übertragen. Es gelten die Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau und die Allgemeinen Bestimmungen für die Entwässerung und die Entgelte der DESWA GmbH (ABE) in ihrer gültigen Fassung.

Der Magnetbandsammler im Ostbereich des Betrachtungsfeldes wurde mit einem Sicherheitsstreifen von 10 m Breite mittig der Kanalachse geschützt, ebenso der Schmutzwasserkanal im Westteil des Objektes. Dieser dient der Ableitung der Abwässer des Ortsteiles Alten. Über die darüber hinaus vorhandenen Kanäle und Sammler liegen nur bedingt Informationen zu deren Nutzung vor.

Zur abwasserseitigen Erschließung des Objektes ist in Pkt. 7.2. zu ergänzen, dass bei notwendiger Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation die technischen Bedingungen rechtzeitig abzustimmen sind, da nur begrenzte Kapazitäten nutzbar sind.

Die künftige Nutzung des Objektes ist mit detaillierten Angaben zum Abwasseranfall und zu den internen Abwasserleitungen bis zur städtischen Kanalisation in einem Entwässerungsgesuch zu dokumentieren und zur Genehmigung bei der DESWA vorzulegen. Bis dahin ist die Zugänglichkeit zu allen vorhandenen Abwasseranlagen zu gewährleisten.

Im Plan ist das Leitungsrecht für den Magnetbandsammler und den Schmutzwasserkanal im westlichen Bereich des Gebietes mit einer Breite von 10 m einzutragen. Wir empfehlen, auch die sonstigen Kanäle mit einem Schutzstreifen zu sichern, um die Befahrbarkeit der Schächte und Anlagen für Revisions-, Instandhaltungs- und Wartungszwecke zu gewährleisten.

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Den Hinweisen der DESWA ist bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 213 weitgehend Rechnung getragen worden. So ist im Plan eine Fläche für ein Leitungsrecht für den Magnetbandsammler und den Schmutzwasserkanal im westlichen Bereich des Gebietes mit einer Breite von 10 m eingetragen worden. Für andere Leitungen, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen besteht zur Festsetzung von Flächen indessen kein Anlass. Da diese Leitungen aber die Lage und Ausformung späterer Golfspielbahnen erheblich beeinflussen können, sind im Planverfahren Abstimmungen zwischen der DESWA und dem Vorhabenträger zur Befahrbarkeit der Schächte und Anlagen für Revisions-, Instandhaltungs- und Wartungszwecke durchgeführt worden. Die Abstimmungsergebnisse sind Grundlage des späteren Genehmigungsverfahrens.

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

|   |   |
|---|---|
| <p>Der angezeigte Versorgungsbestand unter Pkt. 4.5.5 Fernwärme trifft zu. Die unter Pkt. 7.3.3 dargestellte Möglichkeit der Versorgung mit Fernwärme wäre folgendermaßen zu ergänzen:</p> <p>Zur Versorgung der Teilgebiete 1 bis 4 und 6 wäre vom vorhandenen Anschlusspunkt südlich der Bahnstrecke Dessau-Köthen in Nord-/Südrichtung ein versorgungstechnischer Korridor freizuhalten, der im Bedarfsfall eine unterirdische Verlegung der Fernwärmeanschlussleitung ermöglicht. Der in Anlage 2 aufgezeigte Baumbestandsplan lässt eine solche Trassierung zwischen den in Bestand verbleibenden Bäumen zu.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Den Hinweisen der Fernwärme ist bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 213 weitgehend Rechnung getragen worden.</p> <p>Der Anregung, zur Versorgung der Teilgebiete TG 1 bis 4 und TG 6 vom vorhandenen Anschlusspunkt südlich der Bahnstrecke aus ein versorgungstechnischer Korridor freizuhalten, der im Bedarfsfall eine unterirdische Verlegung der Fernwärmeanschlussleitung ermöglicht, wird nicht gefolgt. Da es sich in diesem Falle um einen privaten Anschluss innerhalb des Grundstücks handelt, wird im Bebauungsplan kein Korridor festgesetzt. Da der Verlauf dieser Leitung individuell festgelegt wird, obliegt es dem Vorhabenträger, sich mit der Fernwärmeversorgung abzustimmen.</p> |
| <p>Der im B-Plangebiet befindliche Gashoch- und — niederdruckleitungsbestand ist im Lageplan in der Anlage dargestellt. Die Leitungen befinden sich ausschließlich im öffentlichen Bereich. Derzeit erfolgen umfangreiche Baumaßnahmen zur Erneuerung der Gashochdruckleitung, gemeinsam mit den Maßnahmen der Dessauer Stromversorgung GmbH und der DATEL.</p> <p>Ein Anschluss der Objekte des Golfplatzes an das Gasnetz der Gasversorgung Dessau GmbH ist nicht vorgesehen.</p>   | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Den Hinweisen der Gasversorgung ist bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 213 weitgehend Rechnung getragen worden.</p>   |
| <p>In einer derzeit laufenden Baumaßnahme wurde durch die Daten- und Telekommunikations-GmbH Dessau ein Leerrohr im Bereich Junkersstraße, von der Herrmann-Köhl-Straße beginnend, verlegt. Weitere Maßnahmen sind in diesem Gebiet durch die DATEL nicht geplant.</p>  | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise der DateL bewirken keine Änderung oder Ergänzung von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der nebenstehende Hinweis wurde bei der Erarbeitung des Entwurfs der Begründung (S.16) des Bebauungsplanes Nr. 213 berücksichtigt.</p>  |
| <p>Die Gestaltung der Grünanlagen und Stellplätze sind so vorzunehmen, dass die relevanten Sicherheitsabstände zwischen Gehölz und Medienleitung eingehalten werden. Unterschreitungen sind abzustimmen. Dies gilt auch für eine eventuelle Anordnung von Alleebäumen in der Junkersstraße.</p>   | <p>Zu dieser Forderung der DVV sind umfangreiche Abstimmungen durchgeführt worden. Wesentliche Gegenstände dieser Abstimmungen waren das geplante Stellplatzkonzept und die Begrünung der Stellplatzanlagen. Strom-, erdgas- und wassertechnisch gibt es keine Einwände zur Anlage der Stellplätze, wenn geforderte Mindestabstände und –überdeckungen gewahrt werden. Die Trassenlage der DATEL GmbH wird durch die Stellplätze nicht beeinflusst.</p>   |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das B-Plangebiet Nr. 213 „Golfpark“ in Dessau-Alten wird vom Liniennetz der Dessauer Verkehrsgesellschaft mbH nicht berührt. Die Anbindung des o.g. Plangebietes erfolgt durch die Buslinien 16, 18 und N2 mit der Haltestelle „Bundeswehrkaserne“.

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise der Verkehrsgesellschaft bewirken keine Änderung oder Ergänzung von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der nebenstehende Hinweis wurde bei der Erarbeitung des Entwurfs der Begründung (S.16) des Bebauungsplanes Nr. 213 berücksichtigt.

## 2.2.12 Zusammengefasste Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau

### 2.2.12.1 Beteiligte Ämter / Eigenbetriebe der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau

Mit Anschreiben vom 04. Juli 2008 sind folgende Ämter / Eigenbetriebe zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:

- I-12-Gebietsangelegenheiten, Ortschaften und Bürgerangelegenheiten
- I-41-Kultur, Sport, Tourismus
- I-80-1,2,4 Stadtentwicklung
- Gleichstellungsbeauftragte
- II-36-Ordnung u. Verkehr
- II-37-Feuerwehr/Katastrophenschutz
- II-72 Stadtpflegebetrieb
- V-40-Schulverwaltungsamt
- V-50-Sozialamt
- V-51-Jugendamt
- V-53-Gesundheitsamt/Veterinärwesen u. Verbraucherschutz
- VI-60-Bauverwaltungsamt
- VI-61-3-Unt.Denkmalenschutzbehörde
- VI-62-Vermessungsamt
- VI-63-Bauordnungsamt
- VI-65-12 Gebäude, Grundst., Grünfl.
- VI-66-Tiefbauamt
- VI-83-Amt f. Umwelt- und Naturschutz/

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 2.2.12.2 Beteiligte Ämter ohne Stellungnahmen

| Stellungnahme   | Abwägung   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ I-12-Gebietsangelegenheiten, Ortschaften und Bürgerangelegenheiten</li> <li>▪ I-80-1,2,4 Stadtentwicklung</li> <li>▪ VI-63-Bauordnungsamt</li> </ul> | <p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass der Bebauungsplan die Belange dieser Ämter wahrt</p> <p>Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p> |

#### 2.2.12.3 Beteiligte Ämter ohne Hinweise, Anregungen oder Einwendungen

| Stellungnahme   | Abwägung  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ I-41-Kultur,Sport,Tourismus</li> <li>▪ Gleichstellungsbeauftragte</li> <li>▪ II-36-Ordnung u. Verkehr</li> <li>▪ V-50-Sozialamt</li> <li>▪ V-51-Jugendamt</li> <li>▪ V-53-Gesundheitsamt/Veterinärwesen u. Verbraucherschutz</li> <li>▪ VI-60-Bauverwaltungsamt</li> <li>▪ VI-61-3-Unt.Denkmalschutzbehörde</li> </ul> | <p>Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Ämtern zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Gemeinden werden durch die Planung nicht negativ berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 2.2.12.4 Ämter mit Hinweisen, Anregungen oder Einwendungen

##### 2.2.12.4.1 Amt 37 – Berufsfeuerwehr und Katastrophenschutz vom 17. Juli 2008

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>  |
|---|--|
| <p>Zum o. g. Vorhaben bestehen seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Bedenken, wenn nachfolgende Forderungen beachtet werden.</p> <p>1. Für die nördlichen Gebäude (TG 3) ist eine Feuerwehrezufahrt mit Wendemöglichkeiten vorzusehen. Mit der Zufahrt müssen alle Gebäude erreicht werden können. Die Zufahrt muss den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen.</p> <p>§ 3,5, und 14(1) BauO LSA</p> <p>2. Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung für die nördlich vorhandenen Gebäude (TG 3) ist eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen, deren Ergiebigkeit 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherstellt. Vorzugsweise sind Löschwasserbrunnen vorzusehen.</p> <p>Löschwasserteiche müssen der DIN 14210 entsprechen.</p> <p>Einzelheiten sind mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen.</p> | <p>Den Belangen der Berufsfeuerwehr wird durch die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Zudem ist seitens des Investors beabsichtigt, die im Rahmen der Gestaltung des Golfplatzes vorgesehenen Wasserflächen so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Löschwasserteiche genutzt werden können. Dabei sind die Entnahmestellen so anzulegen, dass die erforderlichen Abstände zu den Gebäuden eingehalten werden.</p> <p>Eine Feuerwehrezufahrt mit Wendemöglichkeit für TG 3 ist über die geplante private Straße möglich. Alle Gebäude müssen für die Feuerwehr erreichbar sein. Einzelheiten sind mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen. Die objektkonkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.12.4.2 Amt 72 – Stadtpflegebetrieb vom 17. Juli 2008

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>   |
|---|---|
| <p>1. Baumaßnahmen im beplanten Gebiet sind von unserer Seite derzeit nicht vorgesehen oder in der Planung.</p> <p>2. Der IST-Zustand der Straßenbeleuchtung stellt sich so dar, dass in diesem Bereich der Junkersstraße im Jahr 1996 neue Leuchten installiert wurden. Im Abschnitt zwischen Fußgängerbrücke und Diesdorfer Straße besteht der übrige Teil der Straßenbeleuchtungsanlage seit ca. 1978. Der Bestand der Erdkabelanlage ist marode und störanfällig. Vor und nach diesem Abschnitt wurde die gesamte Straßenbeleuchtungsanlage seit dem Jahr 2000 erneuert.</p> <p>3. Sollte es im Bereich dieses Bebauungsplanes Änderungen, Ergänzungen oder Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen geben, würden wir den Neubau der Straßenbeleuchtung im Abschnitt zwischen Fußgängerbrücke und Diesdorfer Straße anregen.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die geplanten städtebaulichen Maßnahmen setzen eine Änderung der Straßenbeleuchtungsanlage nicht voraus. Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Konversion der ehemaligen Bundeswehrkaserne hin zu einem Golfportareal.</p> |

2.2.12.4.3 Amt 62 – Vermessungsamt vom 04. August 2008

| Stellungnahme   | Abwägung   |
|---|--|
| <p>Der Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes wurde im Vermessungsamt geprüft. Seitens des Vermessungsamtes bestehen folgende Bedenken:</p> <p>1. Plangrundlage</p> <p>Der Vermerk zur Kartengrundlage ist, wie vom Vermessungsamt vorgegeben, im Bereich des Kartenbildes aufzunehmen. Dabei sind Bezugssysteme der Lage und Höhe anzugeben.</p> <p>In der Anlage befindet sich ein Muster für die Beschreibung des Planes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es fehlt der Vermerk: „Die Kartengrundlage entspricht §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.“ Dieser ist zu ergänzen.</li> <li>- Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Dessau, Flur 11. Die Bezeichnung Flur 2 ist zu streichen. Die umliegenden Gemarkungs- und Flurbezeichnungen sind nicht korrekt angegeben, diese sind zu korrigieren bzw. zu ergänzen.</li> <li>- Einige Flurstücksnummern sind nicht lesbar. Beim Flurstück 1367/1 fehlt der Nenner. Dieses ist zu korrigieren.</li> <li>- Im süd-westlichen Bereich des B - Planes befindet sich der Raffineriegraben, der gegenwärtig nicht in der Plangrundlage enthalten ist, für den ein Grabenflurstück gebildet wird. Die geplanten privaten Grünflächen mit den Spielbahnen ragen in diese Flächen hinein, eine Nutzungsmöglichkeit bis zum Graben als Golfplatz wurde im Vorfeld abgestimmt.</li> </ul> <p>Für die Weiterbearbeitung des Planes macht es sich erforderlich eine Plangrundlage mit Darstellung des Grabens zu verwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das östlich gelegene Flurstück 1367/1 ist ein Straßenflurstück der Straße Kleine Schaftrift und kann nicht mit dem Planzeichen Grünfläche belegt werden. Es wird empfohlen dieses Flurstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, in der Begründung, Pkt. 2.2 — Räumlicher Geltungsbereich — ist es nicht aufgezählt.</li> </ul> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Den Anregungen und Hinweisen ist die Stadt Dessau-Roßlau gefolgt. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung sind die verwendete Planunterlage und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend korrigiert worden.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

|   |  |
|---|--|
| <p>2. Begründung</p> <p>- Im Pkt. 2.2 —Räumlicher Geltungsbereich- ist hinsichtlich des Flurstückes 1370 hinzuweisen, dass es sich um das Straßenflurstück -Kleine Schaftrift- handelt und nicht -Junkersstraße-.</p> |  |
|---|--|

2.2.12.4.4 Amt 65 – Amt für zentrales Gebäudemanagement vom 11. August 2008

| Stellungnahme  | Abwägung   |
|--|--|
| <p>Der vorliegende Bebauungsplan (kurz BPlan) Nr. 213 wird vom SG Grünplanung wie folgt. beurteilt. Die nachfolgenden Auflagen sind bei der weiteren Bearbeitung des B- Planes Nr. 213 zu berücksichtigen.</p> <p>1. Die Baumbestandsanalyse des SG 6542 vom 30. April 2008 des SG 65-12 ergab:</p> <p>199 Bäume, als Schutzobjekte der aktuellen Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau und ein Biotop mit Baum- und Gehölzbestand sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 213 vorhanden.</p> <p>Nur an der Junkersstraße werden die vorhandenen Bäume im Vorentwurf des B-Planes Nr. 213 zum Erhalt festgesetzt und Neupflanzungen vorgesehen.</p> <p>Es handelt sich um 44 Stück Bäume.</p> <p>Der Schutz der restlichen 155 Stück wird über die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geregelt, so heißt es in der Begründung des o.g. B-Planes Punkt 6.2.3 „Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.</p> <p>Unter den 155 Stück Bäumen sind 31 junge Bäume mit der Vitalität 1 und 2 (keine und leichte Schäden), die als Ersatz für Baumfällungen gepflanzt worden sind.</p> <p>Die Wohlfahrtswirkung der Bäume, wie im Punkt 11.2.5 -Schutzgut Klima/Luft- der Begründung des vorliegenden B-Planes ausgeführt, ist nicht mehr gegeben, wenn ca. 155 Bäume im Bereich des entstehenden Golfplatzes gefällt werden.</p> <p>Der Ausgleich und Ersatz für die zu fällenden Bäume ist auf den extensiv</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen und Hinweise des zentralen Gebäudemanagements wird die Stadt Dessau-Roßlau aus folgenden Gründen nur teilweise berücksichtigen können.</p> <p>Unstrittig ist, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 und auch bei seiner Realisierung es zu Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft kommen wird. Erkennbar ist aber, dass nach Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Vorteile für die Natur und Landschaft durch großflächige Entsiegelungen und die Neuanlage großer Grünflächen die Nachteile der Baumfällungen überwiegen werden. Zudem ist nach den Plänen des Vorhabenträgers bei weitem nicht mit einer Fällung in der vom Amt erwarteten Größenordnung zu rechnen. Für den Ersatz von nicht vermeidbaren Baumfällungen sind im Bebauungsplan zudem entsprechende Vorkehrungen getroffen worden. Danach sollen in den so genannten Rough – Bereichen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden. Dabei handelt es sich um naturnahe Rough –Flächen, die zur Gliederung des Areals angelegt werden.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>genutzten Flächen (siehe Planzeichenerklärung zur Planzeichnung -Teil A-) zu erbringen. Der B-Plan Nr.213 ist in dieser Hinsicht zu überarbeiten.</p> <p>2. Die Einordnung der privaten Stellplätze südlich der Junkersstraße hat zu gewährleisten, dass bei dem Ausbau der Junkersstraße eine Alleepflanzung in mindestens 2,50 m breiten (ohne Rückenstützen der Borde) straßenbegleitenden Pflanzstreifen geplant werden können.</p> <p>Der geplante Querschnitt der Junkersstraße und speziell die vorgenannte Straßenbegrünung sind im B-Plan Nr. 213 nachzuweisen.</p> | <p>Der zum Vorentwurf vorgebrachte Hinweis, dass die vg. Stellplätze so einzuordnen sind, dass innerhalb des Straßenkorridors zur Anlage einer Alleepflanzung 2,50 m breite Streifen (ohne Bord) eingeordnet werden können, konnte im Entwurf nur zum Teil berücksichtigt werden.</p> <p>Eine Anordnung der Stellplätze auf dem südlichen Grundstück ist aufgrund der ohnehin erheblich eingeschränkten Fläche für die hier geplanten 5 Spielbahnen nicht möglich. Einen Bau der Stellplätze im Straßenraum mit Zufahrt von den Grundstücken aus – wie ursprünglich vorgesehen - erlaubt die unter Denkmalschutz stehende Einfriedung/Mauer nicht.</p> <p>Daher ist es erforderlich, sowohl Stellplätze als auch Zufahrten im Straßenraum anzuordnen und zwar so, dass die Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen möglich sind (siehe auch Anlage 3 – Stellplatzkonzept zum Entwurf des B - Planes). Annähern können diese Bäume die Funktion der geplanten Allee übernehmen.</p> |
|---|--|

2.2.12.4.5 Amt 66 – Tiefbauamt vom 30. Juli 2008

| Stellungnahme  | Abwägung   |
|--|--|
| <p>Dem Vorentwurf des B-Planes Nr. 213 wird durch das Tiefbauamt unter Berücksichtigung der nachstehenden Forderungen zugestimmt:</p> <p>1. Die verkehrstechnische Bemessung der Straßenanbindungen des Golfparks und der weiteren geplanten Nutzungen im B-Plangebiet an der Junkersstraße sind im Rahmen des B - Planverfahrens auf der Grundlage der Berechnungsverfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) durch den Planverfasser zu ermitteln. In diesem Zusammenhang ist das durch die Nutzungen im B-Plangebiet erzeugte Verkehrsaufkommen für die jeweilige Zufahrt zu ermitteln und mit der Verkehrsbelastung der Junkersstraße zu überlagern. Aus den Ergebnissen der Berechnungen sind die Verkehrsorganisation und die geometrische Dimensionierung der Straßenanbindungen sowohl für den öffentlichen Verkehrsraum als auch für die privaten Verkehrsflächen abzuleiten und im B-Plan festzusetzen. Die Qualität des Verkehrsablaufes soll sich an der Qualitätsstufe C orientieren.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Zu 1. Ausgehend von den geplanten Nutzungen und den im Nutzungskonzept auf den beiden Grundstücksteilen vorgesehenen Stellplätzen wurden ergänzend zum Entwurf des Bebauungsplanes Verkehrsuntersuchungen durchgeführt.</p> <p>Aufbauend auf den Prognoseannahmen für die Junkersstraße im Jahr 2015 mit einer Belastung von 6.000 Fahrzeugen je Tag und Richtung war die Möglichkeit der Abwicklung des Verkehrs von und zum geplanten Golfpark zu untersuchen.</p> <p>Im Sinne eines ungünstigsten Falles einer Verkehrsbelastung wurde von einem quasi Schichtwechsel während der Spitzenstunde des Verkehrsaufkommens ausgegangen. Dieser Verkehr wurde zudem noch als vollständig zusätzlicher Verkehr behandelt und damit ein in der Praxis üblicher Anteil von gebrochenem Verkehr (bisher durchfahrender Verkehr) bewusst nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei der Berechnung wurde zunächst von der alleinigen Nutzung der Hauptanschlüsse in Form einer Kreuzung ausgegangen. Das ergab, dass die Leistungsfähigkeit der Junkersstraße mit nur einem durchgehenden Fahrtstreifen je Fahrtrichtung nicht ausreicht.</p> <p>Unter Ausnutzung der vorhandenen Straßenbreite von ca. 9 m ist jedoch die markierungsseitige Einrichtung von Linksabbiegestreifen im Zuge der Junkersstraße möglich und wurde Grundlage einer zweiten Berechnung. Diese Anpassung der Verkehrsorganisation führt zwar zu zumutbaren Verhältnissen für den Verkehr vom und zum südlichen Teil des geplanten Golfparks, nicht jedoch für den nördlichen.</p> <p>Daher wurde die Einbeziehung des geplanten Nebenanschlusses am Saalgebäude in die Berechnungen erforderlich. Wird dieser Anschluss (Golfpark-West) ebenfalls mit einem Linksabbiegestreifen markierungsseitig ausgerüstet und eine Nutzung beider Anschlüsse in der Praxis erreicht, kann für beide Zufahrten die Qualitätsstufe D des Verkehrsablaufes mit <math>\leq 45</math> Sekunden mittlerer Wartezeit erreicht und damit ein genehmigungsfähiger</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>2. Die Ein- und Ausfahrten zu den Anlagen des Golfparks und der weiteren geplanten Nutzungen im B-Plangebiet sind auf ein Minimum zu beschränken und im B-Plan festzusetzen.</p> <p>3. Sollten Beeinträchtigungen des Verkehrs auf öffentlichen Straßen vom Betrieb der Golfanlagen ausgehen, sind entsprechende Schutzeinrichtungen auf dem Gelände des Golfparks vorzusehen.</p> | <p>Verkehrsablauf erwartet werden.</p> <p>Außerhalb der Spitzenzeiten ist die Nutzung des Anschlusses Golfpark-West nicht erforderlich und kann damit in den Nachtstunden aus Lärmschutzgründen gänzlich untersagt werden.</p> <p>Die bestehende Fahrbahnbreite ist für die vg. verkehrsorganisatorischen Maßnahmen ausreichend. Dieses Ergebnis wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes durch das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.</p> <p>Zu 2. Beschränkungen für die Ein- und Ausfahrten ergeben sich aus dem denkmalgeschützten Gebäudebestand/ Durchfahrten einschließlich Mauern und den geplanten Spielbahnen automatisch, ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Für zeitliche Einschränkungen für die Nachtstunden (Schallschutz) können in der Umsetzung organisatorische Regelungen getroffen werden.</p> <p>Zu 3. Golfanlagen sind, wie alle Sport- und Freizeitanlagen, im Rahmen der so genannten Verkehrssicherungspflicht Benutzern und Besuchern in einem Zustand zur Verfügung zu stellen, dass objektive, den Benutzern und Nachbarn nicht erkennbare Gefahren vermieden werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Betreiber Benutzer, Besucher und Nachbarn gegen alle „entferntest denkbaren Gefährdungsmöglichkeiten“ zu schützen hat. Zur objektiven Gefährdung und deren Vermeidung gehören vor allem die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer gegen Golfbälle außerhalb der Spielbahnen sowie die Unfallsicherheit der zugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen.</p> <p>Der Betreiber des Golfplatzes ist gehalten, die Verkehrssicherungspflicht in allen Teilbereichen, also nicht nur der sportlich genutzten Flächen, sondern, auf und in allen Nebenanlagen (Parkplätze, Clubhaus, Nebengebäude, Unterstände im Gelände), aber auch auf angrenzenden Grundstücken, zu beachten. Der Verkehrssicherungspflicht muss bei Gefahren, die bei bestimmungsgemäßer oder nicht ganz entfernt liegender bestimmungswidriger Nutzung auftreten können durch Absperrungen oder Hinweise auf Gefährdungsstellen und organisatorische Maßnahmen Rechnung getragen werden. Die Zuständigkeit respektive Verantwortlichkeit für Häufigkeit und Umfang von Kontrollen sowie für erkennbar notwendige Sicherungsmaßnahmen, muss eindeutig beschrieben sein und ist Teil der so genannten „Organisationshaftung“.</p> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Die FLL - „Empfehlungen für die Pflege und Nutzung von Sportanlagen im Freien; Planungsgrundsätze“ [Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft, , Planung und Genehmigung, Ausgabe 2007, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL) enthalten deshalb auch Planungsgrundsätze für die Sicherheit auf Sportanlagen im Freien und Empfehlungen für ein Sicherheitsmanagement, die als Grundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan angewandt wurden.</p> <p>Auf dem geplanten Golfplatz besteht die Sorge des Tiefbauamtes, dass der Straßenverkehr durch abirrende Golfbälle gefährdet werden könnte. Um letzteres abzuwehren, wurden für das Golfspiel eine „Etikette“ sowie sportliche Regeln entwickelt, die das Verhalten der Golfspieler auf einer Golfanlage zu regeln trachten. Neben diesen Maßnahmen, die vor allem zur Rücksichtnahme untereinander auffordern, galt es eine Reihe von planerischen und baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden.</p> <p>Für die Planung und den Bau von Golfanlagen gibt es im deutschen Rechtsraum keine rechtsverbindlich definierten Angaben, die als Mindestgrößen bei der Begutachtung potentiell gefährdeter Bereiche herangezogen werden könnten.</p> <p>Die Gefahr der Verletzung von Personen durch Golfbälle auf angrenzenden Grundstücken der Junkersstraße oder der Kleinen Schaftrift ist infolge der hohen Fluggeschwindigkeit (vor allem bei sog. Driveschlägen), der langen Flugbahn von weit mehr als 200 m, der Schwierigkeit, Bälle im Flug zu beobachten oder zu erkennen sowie deren Härte prinzipiell gegeben. Dieses Gefährdungspotential muss darum so weit wie möglich minimiert werden. Sicherheit bieten unter anderem eine diese Gefahren geplante und berücksichtigende Anlage von natürlichen und künstlichen Schutzmaßnahmen (z.B. Pflanzungen oder Schutznetze) sowie die Anordnung von Hindernissen (Wasserflächen, Sandbunker) an den Spielbahnen, die zu vorsichtigem Spiel anhalten. Dafür sind im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen getroffen worden, die im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Anwendung gelangen werden.</p> <p>Ein etwaiges Risiko für die Verkehrsteilnehmer hängt auch entscheidend von der Schlagrichtung der Spielbahnen ab. Das ist bereits bei der Planung der Anlage berücksichtigt worden. Eine Gefährdung ist in erster Linie nur bei paralleler Ausrichtung der Spielbahnen zu Straßen, Wegen und ähnlichem gegeben. Dies ist aber nach den vorliegenden Plänen des Vorhabenträgers,</p> |
|--|--|

4. Zu den wasserrechtlichen Belangen wird eine gesonderte Stellungnahme nach Vorlage des endgültigen Entwässerungskonzeptes durch die Abteilung 66-4 des Tiefbauamtes erarbeitet. Die sich aus dieser Stellungnahme ergebenden Forderungen werden Bestandteil dieser Stellungnahme und sind im B-Plan 213 zu beachten.

die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden sind, nicht beabsichtigt. Im Gegenteil gehört es zur Absicht des Vorhabenträgers, den als zweckmäßig erwiesenen vom Rand der betreffenden Spielbahn einzuhaltenen Sicherheitsabstand von mindestens 45 m durch die Golfplatzplanung zu wahren, sowie mit dichten Gehölzbeständen, Erdwälle, ggfs. Fangnetzen die Sicherheitsrisiken zu minimieren. Anderenfalls wäre er gezwungen umfangreiche Einfriedungen durch meterhohe Fangnetze zu installieren. Die Kosten in Höhe von 200,-€/lfd. Meter wären im Hinblick auf den Gesamtumfang der 27 ha großen Anlage ein für den Vorhabenträger nicht zu vertretender Aufwand. Daher ist es auch in seinem Interesse, seine Golfplatzplanung so auszurichten, dass Schutzzäune nicht erforderlich werden.

Die Errichtung von Schutzzäunen ist grundsätzlich auch nicht im städtebaulichen Interesse. Denn unter Zugrundlegung der für abirrende Golfbälle notwendigen Dichte der jeweiligen Maschen der Einfriedungen würde der Eindruck einer „Grünen Mauer entstehen“, die mit dem Ziel der Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft hin zu einer attraktiven Grünfläche im Siedlungsbereich nicht im Einklang stehen würde.

Sollten sich nachträglich Gefährdungselemente herausstellen, gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung das Errichten von notwendigen Ballfangzäunen.

Zu 4. In Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt und der unteren Wasserbehörde sind zur Entwurfserarbeitung ein hydrogeologisches Gutachten und Entwässerungskonzept erarbeitet worden.

Danach werden sich durch die baulichen Veränderungen keine messbaren Auswirkungen gegenüber den bisherigen Grundwasserverhältnissen ergeben. Um Vernässungen im angrenzenden Wohngebiet Dessau-Alten zu vermeiden, wurde das Grabensystem des Raffineriegrabens erneuert, so dass Auswirkungen der künftigen Entwässerung nur in unmittelbarer Umgebung von Versickerungsbereichen spürbar werden. Hier wird sich, abhängig von Intensität und Dauer der Niederschläge die Grundwasseroberfläche erhöhen, aber in der Gesamtfläche dem natürlichen Niveau angleichen. Da die Grundwasserdynamik nicht wesentlich beeinflusst wird und das Grundwasser am Standort in nordwestliche Richtung fließt, würden sich Veränderungen überwiegend auf unbewohnte Bereiche auswirken.

|   |  |
|---|--|
| <p>5. Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der Versorgungsträger, insbesondere die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV maßgebend.</p> | <p>Aufgrund des hohen Wasserbedarfs für die Golfplatznutzung soll voraussichtlich kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen in das Raffineriegrabensystem bzw. das Kanalsystem abgeleitet werden. Das entspricht den Forderungen des § 150 Abs. 4 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), wonach der Versickerung vor Ort der Vorrang vor der Ableitung zu geben ist.</p> <p>Das Entwässerungskonzept für den Golfplatz sieht vor, das Niederschlagswasser der Gebäudedachflächen am Standort zur Bewirtschaftung der Teiche auf dem Golfplatzgelände zu nutzen. Die Teiche sollen eine hydraulische Verbindung durch Kanäle erhalten, die eine Regulierung der Wasserstandpegel ermöglichen und zusätzlich Stauraum für extreme Niederschlagsereignisse bilden.</p> <p>Gutachten und Konzept sind inzwischen geprüft und genehmigt worden. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um diesen Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Zu 5. Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der Versorgungsträger, insbesondere die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV eingeholt worden. Auf die entsprechenden Punkte wird hiermit verwiesen.</p> |
|---|--|

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>  |
|---|--|
| <p><b>Wasser/Abwasser:</b></p> <p>Entsprechend dem hydrogeologischen Gutachten vom 23.06.2008 werden sich durch die baulichen Veränderungen keine messbaren Auswirkungen gegenüber den bisherigen Grundwasserverhältnissen ergeben.</p> <p>Die im Gutachten durchgeführte Grundwasserbilanz ist nach fachtechnischer Prüfung durch den Gewässerkundlichen Landesdienst nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Um Vernässungen im angrenzenden Wohngebiet Dessau-Alten zu vermeiden, wurde am Randbereich des ehemaligen Kasernengeländes das Grabensystem des Raffineriegrabens erneuert. Die Auswirkungen der künftigen Entwässerung des Geländes werden nur in unmittelbarer Umgebung von Versickerungsbereichen spürbar werden. Hier wird sich, abhängig von der Intensität und Dauer von Niederschlägen die Grundwasseroberfläche erhöhen, aber in der Gesamtfläche dem natürlichen Niveau angleichen. Als weiterer Fakt, der eventuelle Risiken minimiert, nennt der Gewässerkundliche Landesdienst die Grundwasserströmungsrichtung. Da die Grundwasserdynamik nicht wesentlich beeinflusst wird und das Grundwasser am Standort in nordwestliche Richtung fließt, wirken sich Veränderungen überwiegend auf unbewohnte Bereiche aus.</p> <p>Aufgrund des hohen Wasserbedarfs für die Golfplatznutzung soll kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen in den Raffineriegraben bzw. in das Regenwasserkanalsystem abgeleitet werden. Dies entspricht den Forderungen des § 150 Abs. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248), wonach der Versickerung vor Ort der Vorrang vor der Ableitung zu geben ist.</p> <p>Die Sammlung und gezielte Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen bedarf nach § 4, 5 und 6 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.</p> <p>Wird zu Beregnungszwecken die Errichtung von Brunnen erforderlich, so ist</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen und Hinweise der unteren Wasserbehörde sind im Rahmen der Entwurfserarbeitung vollends berücksichtigt worden. Die Stellungnahme wurde inhaltsgleich in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

|  |   |
|--|---|
| <p>dies gemäß § 139 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.</p> <p>Wird für die vorgesehenen Teiche Grundwasser erschlossen, ist hierfür die vorherige Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens nach § 120 WG LSA erforderlich.</p> <p>Aufgrund des hohen Eisengehaltes im Grundwasser empfehlen wir jedoch die Anlage von gedichteten Teichen, die keine Verbindung zum Grundwasser haben, um Eisenoxidablagerungen und damit verbunden häufige Verschlammungen zu vermeiden.</p>  |   |
| <p>Naturschutz:</p> <p>Im Rahmen der Anlaufberatung erfolgte eine Abstimmung mit dem Planungsbüro zum Umfang des Umweltberichtes.</p> <p>Auf einer Fläche im nordöstlichen Teil (geplanter Festplatz) hat sich ein aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolles Gehölz ausgebildet, das die Kriterien des § 37 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt erfüllt.</p> <p>Eine Abstimmung zu den Grenzen des Biotops ist vor Ort erfolgt.</p> <p>Die Grenzen des Biotops wurden in den B-Plan übernommen, so dass der Erhalt dieses Biotops gesichert ist.</p> <p>Der Umweltbericht wird im Rahmen der Bearbeitung des B-Planes erstellt.</p> <p>Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.</p> <p>Durch die großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen ergibt sich eine positive Bilanz, externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich</p> <p>Dem Vorentwurf des Umweltberichtes einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann zugestimmt werden.</p> <p>Insgesamt wird eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des B-Planes 213 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p>  |
| <p>Bodenschutz:</p> <p>Punkt 6.5 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme:</p> <p>6.5.1 Altlasten /Altlastverdachtsflächen Absatz 3</p>  | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen und Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde sind im Rahmen der Entwurfserarbeitung vollends berücksichtigt worden. Auf Grund der Stellungnahme wurde die Begründung des Bebauungsplanes angepasst.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>In diesem Absatz ist die KF1003 in KF 103 zu ändern</p> <p>Absatz 4 - Absatz 6 ist durch folgenden Text zu ersetzen:</p> <p>Im Bereich der ehemaligen Frei- und Abstellfläche für Tankwagen (KF 1.2) wurden PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (zusammenfassende Bezeichnung für die einkernigen aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) sowie erhöhte LI-IKW und im Bereich des Öl- und Farbenlagers (KF 103) leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nachgewiesen. Konzentrationschwerpunkt ist der Bereich der ehemaligen Frei- und Abstellfläche für Tankwagen. Die analysierten Schadstoffkonzentrationen, hier besonders die BTEX und speziell Benzol, übersteigen den Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA zur Beurteilung von Grundwasserschäden um ein Vielfaches.</p> <p>Die Beurteilung von Grundwasserschäden erfolgt nach wasserrechtlichen Maßstäben auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) Die bei der Sanierung von Gewässern zu erfüllenden Anforderungen bestimmen sich nach dem Wasserrecht ( 4 Abs. 4 Satz 3 BBodSchG).</p> <p>Die Liegenschaft im Bereich der festgestellten Grundwasserschäden wird zurzeit zu einem Golfplatz mit peripheren Anlagen umgestaltet. Da jedoch Rückbauarbeiten und Geländeumgestaltungen, Entsiegelungen der Geländeoberfläche und Tiefbaumaßnahmen vorgenommen wurden und werden, ist zu erwarten, dass sich darauf aufbauend die Kontaminationssituation im Boden im Bereich der Kontaminationsflächen ändern kann und zeitlich nachlaufend dies auch Auswirkungen auf den Grundwasserchemismus haben wird.</p> <p>Zur Klärung der Auswirkungen auf den Grundwasserchemismus werden zurzeit die festgestellten Grundwasserkontaminationen einer schutzgutbezogenen Bewertung unterzogen, um anhand der höherwertigen Nutzung des Grundstückes das tatsächlich vorhandene Gefährdungspotenzial für die betroffenen Schutzgüter Boden und Grundwasser zu ermitteln.</p> <p>7. Absatz — bitte wörtlich übernehmen</p> |  |
|--|--|

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

|   |   |
|---|---|
| <p>Immissionsschutz:</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten vom 07.02.2008 liegt der unteren Immissionsschutzbehörde vor. Das Gutachten muss bzgl. der PKW Stellplätze am Boardinghouse und für die Umnutzung des ehem. Sportplatzes als Golfplatz auf der südlichen Straßenseite der Junkersstraße aktualisiert werden.</p> | <p>Für die Entwurfserarbeitung ist das schalltechnische Gutachten entsprechend ergänzt worden. Der Anregung wurde somit Folge geleistet. Nach Durchführung der Offenlage und nach erneuter Trägerbeteiligung gibt es keine immissionsschutzrechtlichen Einwände mehr.</p> |
|---|---|

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

### **3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom 12. November 2008**

3.1 Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Einwände

Keine

3.2 Stellungnahmen mit Hinweise, Anregungen oder Einwänden

Keine

## **4 Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 12. November 2008**

### 4.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 4.1.1 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Landesverwaltungsamt Halle  
Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologie  
Deutsche Bahn AG  
Polizeidirektion Dessau  
Landesamt f.Geologie und  
Bergwesen(LAGB)  
L.-Amt f.Vermessung u.Geoinformation  
Landesamt f. Verbraucherschutz  
Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost  
Regionale Planungsgemeinschaft  
IHK  
Telekom Magdeburg  
Deutsche Post  
Kabel Deutschland  
HLkomm, Telekommunikations GmbH  
DVV DATEN- U. TELEKOMMUNIK.  
DVV DESWA  
DVV FERNWÄRME  
DVV GAS  
DVV KRAFTWERKS GmbH  
DVV STROM  
DVV VERKEHRSGESELLSCHAFT  
MITGAS (GSA)  
envia (MEAG)  
Fernwasservers. Elbaue/Ostharz  
VATTENFALL EUROPE (VEAG Berlin)  
GDMcom (Verbundnetz Gas AG)  
Unterhaltungsverb. Taube/Landgraben

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 4.1.2 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Landesamt für Denkmalpflege</li><li>▪ und Archäologie</li><li>▪ Landesamt f.Geologie und</li><li>▪ Bergwesen(LAGB)</li><li>▪ IHK</li><li>▪ Telekom Magdeburg</li><li>▪ Deutsche Post</li><li>▪ Kabel Deutschland</li><li>▪ MITGAS (GSA)</li><li>▪ envia (MEAG)</li><li>▪ Unterhaltungsverb. Taube/Landgraben</li></ul> | Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass das Vorhaben mit den von den links aufgeführten Träger zu vertretenden Belangen vereinbar ist. |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.3 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne relevante Einwendungen und Hinweise

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Polizeidirektion Dessau</li> <li>▪ Landesamt für Verbraucherschutz</li> <li>▪ Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost</li> <li>▪ HLkomm, Telekommunikations GmbH</li> <li>▪ Fernwasservers. Elbaue/Ostharz</li> <li>▪ VATTENFALL EUROPE (VEAG Berlin)</li> <li>▪ GDMcom (Verbundnetz Gas AG)</li> </ul> | <p>Die Stellungnahmen der in der linken Spalte aufgeführten TÖB müssen nicht berücksichtigt werden, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sie eine uneingeschränkte Zustimmung enthalten,</li> <li>▪ keine Informationen enthalten, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind</li> <li>▪ nach Mitteilung der jeweiligen TÖB´s ihr Aufgabenbereich von der Planung nicht betroffen ist,</li> <li>▪ sie keinen Aufschluss über von den TÖB´s beabsichtigte und bekannte, bereits eingeleitete oder verwirklichte Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Entwicklung geben und,</li> <li>▪ sie Vorschriften betreffen, die nicht für den Erlass des Bebauungsplanes von Bedeutung sind oder</li> </ul> <p>sie auf die Einhaltung von Vorschriften bei der Umsetzung des Bebauungsplanes abzielen.</p> |

4.1.4 Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 02. März 2009

| Stellungnahme  | Abwägung   |
|--|--|
| <p>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p>Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält die Einzelstimmungen der Fachreferate wie folgt:</p>         |  |
| <p>1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht folgende Einwände entgegen bzw. wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>In Umgebung des Plangebietes liegt der genehmigte Verkehrslandeplatz Dessau. Ich verweise auf die Beachtung der daraus entstehenden Lärmemission und die Einhaltung der Hindernisfreiflächen für den an- und abfliegenden Luftverkehr.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfs ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht. Eine Berücksichtigung des Hinweises, die aus dem Flugverkehr entstehenden Lärmemission und die Einhaltung der Hindernisfreiflächen für den an- und abfliegenden Luftverkehr zu beachten, ist nicht erforderlich.</p> <p>Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Lage des künftigen Golfparks am äußersten Rande des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes, wo selbst dort durch Bauleitplanung Regelungen zur Einhaltung der Hindernisfreiflächen gelten, ist eine Beachtung dieses Gebots als abwegig zu bezeichnen.</p> <p>Der Verkehr durch Flugzeuge kann aus städtebau- und immissionsschutzrechtlicher Sicht als relevante Lärmquelle außer Betracht bleiben, denn der künftige Golfpark liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau dargestellten Fluglärmmkonturen, in denen keine schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Vorhaben errichtet werden dürfen.</p> |

2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)

Landesplanerische Feststellung

Nach Durchsicht der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Roßlau wird festgestellt, dass die raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

> Begründung der Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Der Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Roßlau ist auf Grund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 30,81 ha und den damit verbundenen Auswirkungen raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

> Begründung der landesplanerischen Feststellung

Der Landesentwicklungsplan enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festgelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 „Golfpark“ (Stand Mai 2008) habe ich am 07.08.2008 eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Nach Prüfung der Entwurfsplanung vom November 2008 behält diese Stellungnahme ihre Gültigkeit.

Der Bebauungsplan ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, Insbesondere setzt er die Richtlinie für Planung, Genehmigung, Anlage und Betrieb von Golfplätzen in Sachsen-Anhalt (RdErl. Des MRLU vom 2.1.1997) um. Danach sollen Golfplätze vorrangig

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt zur Kenntnis, dass nach Durchsicht der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Roßlau festgestellt worden ist, dass die raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind deshalb nicht erforderlich.

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

auf ehemals militärisch genutzten Flächen, auf denen sich keine schutzwürdigen Tier- und Pflanzenbestände entwickelt haben, errichtet werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg geführt.

> Rechtswirkung

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG und die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB.

> Hinweise aus dem Raumordnungskataster

Die obere Landesplanungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 14 Abs. 1 LPIG ein Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das Raumordnungskataster gemäß § 14 Abs. 2 LPIG bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und Ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen.

Die Inhalte des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt, die das Antragsvorhaben berühren, erhalten Sie auf Antrag in digitaler Form (Format Shape, Gauß-Krüger-Koordinaten, Bessel) vom Landesverwaltungsamt in Halle, Referat 309 — Raumordnungskataster.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

|  |  |
|--|--|
| <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 1 S. 2986)</p> <p>- Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 2766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. 1 S. 1914)</p> <p>- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. 1 S. 3018),</p> <p>- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)</p> <p>- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA, S. 466)</p> |  |
| <p>3. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)</p> <p>Meine Hinweise aus der Stellungnahme vom 16.07.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 sind weitgehend berücksichtigt worden. Eine aktuelle Abstimmung bezüglich der Altlastverdachtsflächen mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wird empfohlen.</p>   | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Abfallbehörde zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich. Eine bereits zum Entwurf des Bebauungsplans Abstimmung bezüglich der Altlastverdachtsflächen mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ist mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden:</p> <p>Auf dem Gelände der (ehem.) Bundeswehrliegenschaft Hugo-Junkers-Kaserne Dessau-Alten wurden in der Vergangenheit umfangreiche Untersuchungen und Maßnahmen zur Altlastensituation durchgeführt.</p> <p>Während sich ein Altlastenverdacht für verschiedene, im Rahmen der genetisch-historischen Recherche ermittelte Flächen nicht bestätigt hat, wurden zwei ermittelte lokale Grundwasserschäden weitergehenden Untersuchungen unterzogen.</p> <p>Dazu liegt ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (Phase IIb) zu Detailuntersuchungen der Kontaminationsflächen KF 1.2 und KF 103 vom Juni 2007 vor.</p> <p>Im Bereich der ehemaligen Frei- und Abstellfläche für Tankwagen (KF 1.2)</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>wurden PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (zusammenfassende Bezeichnung für die einkernigen aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) sowie erhöhte LHKW und im Bereich des Öl- und Farbenlagers (KF 103) leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nachgewiesen.</p> <p>Konzentrationschwerpunkt ist der Bereich der ehemaligen Frei- und Abstellfläche für Tankwagen. Die analytischen Schadstoffkonzentrationen, hier besonders die BTEX und speziell Benzol, übersteigen den Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA zur Beurteilung von Grundwasserschäden um ein Vielfaches.</p> <p>Die Beurteilung von Grundwasserschäden erfolgt nach wasserrechtlichen Maßstäben auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA).</p> <p>Die bei der Sanierung von Gewässern zu erfüllenden Anforderungen bestimmen sich nach dem Wasserrecht (§ 4 Abs 4 Satz 3 BBodSchG).</p> <p>Die Liegenschaft im Bereich der festgestellten Grundwasserschäden wird zurzeit zu einem Golfplatz mit peripheren Anlagen umgestaltet. Da jedoch Rückbauarbeiten und Geländeumgestaltungen, Entsiegelungen der Geländeoberfläche und Tiefbaumaßnahmen vorgenommen wurden und werden, ist zu erwarten, dass sich darauf aufbauend die Kontaminationssituation im Boden im Bereich der Kontaminationsflächen ändern kann und zeitlich nachlaufend dies auch Auswirkungen auf den Grundwasserchemismus haben wird.</p> <p>Zur Klärung der Auswirkungen auf den Grundwasserchemismus wurden die festgestellten Grundwasserkontaminationen einer schutzgutbezogenen Bewertung unterzogen, um anhand der höherwertigen Nutzung des Grundstücks das tatsächlich vorhandene Gefährdungspotential für die betroffenen Schutzgüter Boden und Grundwasser zu ermitteln.</p> <p>Die zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegende abschließende Gefährdungsbeurteilung kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Durch die Geländeumgestaltung wird die Qualität des Grundwassers künftig nachhaltig positiv beeinflusst. Von den Kontaminationsflächen KF 1.2 und KF 103 sind keine Gefahren für Menschen und Schutzgüter abzuleiten. Die auf Basis der Konzentrationsmessungen und der festgestellten Ausbreitung</p> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>ermittelten höchsten Gesamtmengen an Schadstoffen sind relativ gering und machen eine Sanierung im Sinne einer Schadstoffentfernung nicht mit vertretbarem Aufwand möglich. Das vorhandene Schadstoffpotential an beiden Flächen ist insgesamt gering und verringerte sich im Zeitraum der Messungen seit 1994 deutlich. Der Neueintrag von Schadstoffen in den Boden kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers im Abstrom sind und bleiben eingeschränkt, Ebenso sind die Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers für den Betrieb der Golfanlage deutlich eingeschränkt (Filterung und Reinigung des Beregnungs- und Teichwassers).</p> <p>Im Bebauungsplan zur Satzung erfolgt weiterhin eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.</p> <p>Im Rahmen des Gutachtens wurde der Nachweis zur Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit der festgestellten Belastung erbracht.</p> |
| <p>4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)</p> <p>Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 9- Loch Golfplatzes einschließlich Übungsplatz und Nebenanlagen im Bereich des ehemaligen Bundeswehrstandortes Dessau-Alten (Hugo- Junkers- Kaserne) schaffen. Da nur ein Teil des im Plangebiet gelegenen denkmalgeschützten Gebäudekomplexes für Folgenutzungen im Zusammenhang mit dem Golfplatz genutzt werden kann, soll eine möglichst breite Palette sonstiger Nutzungen zugelassen werden. Dazu werden insgesamt 6 SO-, GE-, GEe- und MI- Teilgebiete ausgewiesen.</p> <p>Die Fragen des Schallimmissionsschutzes werden anhand eines gesonderten Planungsgutachtens (Bonk, Maire, Hoppmann GbR, Garbsen, 7.2.2008) untersucht. Danach kann der Schutz der Nachbarschaft sowie der im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen vor erheblichen Lärmbelastigungen gewährleistet werden. Zur Sicherstellung dessen werden Emissionsbegrenzungen anhand immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen bestehen aus Sicht der oberen Immissionsschutz- behörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, zur Kenntnis.</p> <p>Der Hinweis, dass für Sport- und Freizeitanlagen die untere Immissionsschutzbehörde (Stadt Dessau-Roßlau) zuständige Überwachungsbehörde im Immissionsschutzrecht und damit diesbezüglich Träger öffentlicher Belange ist, wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Stellungnahme liegt vor. Es gibt keine Einwände.</p>   |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

|   |   |
|---|---|
| <p>wird darauf hingewiesen, dass für Sport- und Freizeitanlagen die untere Immissionsschutzbehörde (Stadt Dessau) zuständige Überwachungsbehörde im Immissionsschutzrecht und damit diesbezüglich Träger öffentlicher Belange ist.</p>  |   |
| <p>5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)<br/>Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 Wasser werden nicht berührt.</p>   | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Behörde für Wasserwirtschaft zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.</p>  |
| <p>6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)<br/>Durch das Vorhaben werden Zuständigkeiten des Referates Abwasser, als obere Wasserbehörde im LVwA, nicht berührt.</p>  | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme der oberen Behörde für Abwasser zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.</p>  |
| <p>7. As obere Naturschutzbehörde (Referat 407)<br/>Vom Entwurf des hier benannten Bebauungsplanes wird kein bestehendes bzw. geplantes Naturschutzgebiet berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die untere Naturschutzbehörde ist beteiligt worden. Im Ergebnis steht die vorliegende Bauleitplanung im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.5 DB Services Immobilien GmbH vom 05. Februar 2009

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>  |
|--|--|
| <p>Wir bedanken uns für die Übersendung des Entwurfes des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Im Auftrage der DB Netz AG als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass die DB Netz AG nicht für Schäden (Lärm, Erschütterungen u.s.w.) haftet, die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb auf den Nachbargrundstücken ausgelöst werden.</p> <p>Eine Ausfertigung der eingereichten Unterlagen senden wir Ihnen zurück.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes werden nicht erforderlich.</p> <p>Nach Durchführung der Offenlage und Trägerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung keinen immissionsschutzrechtlichen Bedenken begegnet.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.6 Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 12.02.2009

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>  |
|--|--|
| <p>Die erneute Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und nochmals hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Meiner Stellungnahme vom 24.07.2008 zur vorhergehenden Beteiligung (Mein Zeichen: 32.1_V24-24158-2008) ist bezüglich der Grenzmarken nichts hinzuzufügen. Sie gilt somit auch für meine erneute Beteiligung durch Ihr Schreiben vom 26.01.2009.</p> <p>Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus den Nachweisen des Liegenschaftskatasters entsprechend § 13 Abs. 5 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) ist immer noch nicht auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachgewiesen.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 24.07.2008 zum Vorentwurf vorgebrachten Hinweise sind mit dem vorliegenden Entwurf des B – Planes in der Fassung vom 12. November 2008 berücksichtigt worden.</p> <p>Bezüglich der Grenzmarken bleibt es dabei, dass dieser Hinweis nur für den Vollzug des Bebauungsplanes relevant sein kann, denn mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Grenzmarken nicht verändert. Dies wird erst dann der Fall sein, wenn der Bebauungsplan durch bauliche und landschaftsgestaltende Maßnahmen umgesetzt wird. Deswegen wird der Hinweis zu den einzuhalten Vorschriften bei Eingriffen in Grenzmarken lediglich in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus den Nachweisen des Liegenschaftskatasters entsprechend § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA liegt mit Datum vom 16. April 2009, Aktenzeichen A17/3043/2009 vor und wird entsprechend übernommen.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.7 Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg vom 18. Februar 2009

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>  |
|---|--|
| <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat die eingereichten Unterlagen geprüft.</p> <p>Die raumbedeutsame Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, sodass keine Einwände bestehen.</p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der Planung werden nicht erforderlich. Das in § 1 BauGB verankerte Anpassungsgebot der Bauleitplanung an die Ziele von Raumordnung Landesplanung ist mit der vorliegenden Bauleitplanung gewahrt worden.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.8 Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft vom 17. März 2009

| Stellungnahme   | Abwägung   |
|---|--|
| <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 — „Golfpark“ (Fassung v. 11.12.2008) wurde in unserem Hause geprüft.</p> <p>Im betreffenden Gebiet betreibt die Dessauer Stromversorgung GmbH ein Mittelspannungskabelnetz. Die Kabel sind im Straßenbereich der Junkersstraße trassiert. Derzeit ist im Gebiet eine Trafostation an diese Mittelspannungskabel angeschlossen. Die Trafostation südlich der Junkersstraße befindet sich im Eigentum der Führer-Gruppe und wird zukünftig den Golfpark stromseitig versorgen.</p> <p>Umfangreiche Veränderungen an den MS-Kabelanlagen wurden im Jahr 2008 im Zuge laufender DW-Baumaßnahmen ausgeführt. Hierbei wurden die alten masseisolierten MS-Kabel, die über das nördliche Plangebiet trassiert sind, und die Trafostation „A-Süd“ (nördlich der Junkersstraße) ersatzlos außer Betrieb genommen. Der aktuelle Anlagenbestand ist aus beiliegendem Bestandsplan ersichtlich.</p> <p>Im Bereich der Junkersstraße ist darauf zu achten, dass für die Standorte der Bäume ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Erdgasleitungen unserer Zuständigkeit nicht unterschritten werden darf. Diesbezüglich gelten die Aussagen aus der Stellungnahme zur Änderung des Stellplatzkonzeptes zum B-Plan 213 »Golfpark“ Dessau-Alten vom 29.01.2009. Ebenso verweisen wir auf vorgenannte Stellungnahme, in der die beabsichtigte Planung der Fernwärmeversorgung dargelegt wurde.</p> <p><i>Stellungnahme zur Änderung des Stellplatzkonzeptes zum B-Plan 213 »Golfpark“ Dessau-Alten vom 29.01.2009</i></p> <p><i>Das geänderte Stellplatzkonzept für den Bebauungsplan Nr. 213 — Golfpark in Dessau-Alten wurde in unserem Hause geprüft.</i></p> <p><i>Es wurde festgestellt, dass der vorhandene und geplante Fernwärmebestand auf dem geänderten Stellplatzkonzept fehlt. Diese Leitungen wurden in den Lageplänen, die als Anlage unserem Schreiben vom 28. Oktober 2008 beigefügt wurden, angezeigt. Die Ausführungen zum Fernwärmebereich</i></p> | <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Der Hinweis fand bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs Beachtung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben sich somit nicht.</p> <p>Auch dieser Hinweis fand bereits Beachtung. In der Planzeichnung ist das betreffende Kabel bereits mit der Bemerkung „außer Betrieb“ gekennzeichnet worden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben sich somit nicht.</p> <p>Dass für die Standorte der Bäume ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Erdgasleitungen unserer Zuständigkeit nicht unterschritten werden darf, ist bekannt. Dieser Hinweis wurde bei der Erarbeitung des Stellplatzkonzeptes als Anlage 3 zur Begründung des Planentwurfs berücksichtigt. Aus dem Konzept wird ersichtlich, dass bis auf vertretbar wenige Ausnahmen (im westlichen Verlauf der NDL – Leitung) davon auszugehen ist, dass die geplanten Baumstandorte einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten können.</p> <p>Ob die geforderte Mindestüberdeckung von 1.00 m über der GAS – NDL eingehalten werden kann, wurde durch die DVV untersucht. Danach ist die besagte Leitung lt. einem Schreiben der DVV vom 26. März 2009 mit einer Überdeckung von ca. 70 - 80 cm verlegt worden. Die Gasversorgung stimmt deshalb einer Minderüberdeckung bei Parkplatzbau zu, wenn die Leitung im Bereich der Parkflächen durch den Investor freigelegt und mit mindestens 10 cm feinkörnigem Sand verfüllt bzw. überdeckt wird. Diese Bedingung resultiert aus dem Umstand, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten im Bereich von Kabeln und Rohrleitungen für den Bauunternehmer die Erkundigungs- und</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><i>behalten nach wie vor ihre Gültigkeit. Zur Vervollständigung haben wir nochmals auf dem Stellplatzkonzept die Fernwärmeleitungen nachgezeichnet. Beachten Sie bitte hierbei den Fernwärmebestand (rot) sowie die geplante Fernwärmetrasse (blau).</i></p> <p><i>Strom-, erdgas- und wassertechnisch gibt es keine Änderungsvorschläge bzw. Einwände zum geänderten Planentwurf. Die Trassenlage der DATEL GmbH wird durch die Stellplätze nicht beeinflusst.</i></p> <p><i>Im Bereich der Junkersstraße ist darauf zu achten, dass die Standorte der Bäume den Mindestabstand von 2,5 m zu den Gasleitungen der GVD nicht unterschritten werden dürfen.</i></p> <p><i>Beim Anlegen der Stellplätze ist die Mindestüberdeckung von 1,0 m über den Gasleitungen einzuhalten.</i></p> <p><i>Bei Einhaltung der gültigen Vorschriften stimmen die Medienträger der DVV-Stadtwerke Dessau der o.g. Planung grundsätzlich zu.</i></p> <p><b>Weiter mit Stellungnahme vom 17. März 2009</b></p> <p>Mit beiliegendem Bestandsplan und dem Stellplatzkonzeptplan übergeben wir Ihnen nochmals die vorläufige Fernwärmeplanung als Grobkonzept. Die Querung des Wasserlaufes in nördlicher Richtung erfolgt mittels 2 x 12,0 m Stahl-Schutzrohr DN 250. Der Teich nördlich der Stellplätze wird nicht berührt.</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange der DW wurden im o.g. Bebauungsplan im Wesentlichen berücksichtigt. Im Bereich Telekommunikation sind derzeit keine Maßnahmen geplant. Diese werden erst nach Kundenanfragen ausgeführt.</p> <p>Bei Einhaltung der gültigen Vorschriften stimmen die Medienträger der DW-Stadtwerke Dessau der o.g. Planung grundsätzlich zu.</p> | <p>Sicherungspflicht besteht (vergl. Urteil des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen vom 20.04.1971 - VI ZR1232169 - abgedruckt in "Der Betriebsberater" 1971, 5. 723ff.). Sie korrespondiert auch eng mit den Überlegungen der Stadt Dessau-Roßlau, wonach die DVV zwar hinreichend genaue Auskünfte über Lage und Tiefe ihrer vorhandenen Versorgungsanlagen gibt -, soweit dies anhand von Bestandsplänen möglich ist-, Lage und/oder Tiefe der Versorgungsanlagen sich durch Bodenabtragungen, -aufschüttungen, oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung/Dokumentation verändert haben können. Deshalb hat der Vorhabenträger auch die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und/oder Tiefe der angegebenen Versorgungsanlage durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z.B. Querschnitte, Such- schlitze o.ä., selbst Gewissheit zu verschaffen und bei der Anlage der Stellplätze und Fahrbahn und die Niederdruckleitung mit mindestens 10 cm feinkörnigem Sand zu verfüllen bzw. zu überdecken. Diese Bedingung ist dem Vorhabenträger bekannt und wird auf Nachfrage am 16.04.2009 bei der Realisierung Beachtung finden.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er berührt die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Hier obliegt es dem Vorhabenträger, sich im Hinblick auf den Fernwärmeanschluss unter Berücksichtigung seines Gesamtvorhabens abzustimmen. Die Leitungen werden jedoch zur Information in das Stellplatzkonzept (Anlage 3) übernommen, das damit in Hinblick auf die geplanten Baumpflanzungen gebündelt alle bekannten Informationen zum Leitungsbestand enthält.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.9 Zusammengefasste Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau

4.1.9.1 Beteiligte Ämter / Eigenbetriebe der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau

Mit Anschreiben vom 26. Januar 2009 sind folgende Ämter / Eigenbetriebe zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:

- I-12-Gebietsangelegenheiten, Ortschaften und Bürgerangelegenheiten
- I-41-Kultur, Sport, Tourismus
- I-80-1,2,4 Stadtentwicklung
- Gleichstellungsbeauftragte
- II-36-Ordnung u. Verkehr
- II-37-Feuerwehr/Katastrophenschutz
- II-72 Stadtpflegebetrieb
- V-40-Schulverwaltungsamt
- V-50-Sozialamt
- V-51-Jugendamt
- V-53-Gesundheitsamt/Veterinärwesen u. Verbraucherschutz
- VI-60-Bauverwaltungsamt
- VI-61-3-Unt.Denkmalenschutzbehörde
- VI-62-Vermessungsamt
- VI-63-Bauordnungsamt
- VI-65-12 Gebäude, Grundst., Grünfl.
- VI-66-Tiefbauamt
- VI-83-Amt f. Umwelt- und Naturschutz/

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 4.1.9.2 Beteiligte Ämter ohne Stellungnahmen

| Stellungnahme   | Abwägung   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ I-12-Gebietsangelegenheiten, Ortschaften und Bürgerangelegenheiten</li> <li>▪ I-41-Kultur, Sport, Tourismus</li> <li>▪ I-80-1,2,4 Stadtentwicklung</li> <li>▪ II-36-Ordnung u. Verkehr</li> <li>▪ II-72 Stadtpflegebetrieb</li> <li>▪ V-40-Schulverwaltungsamt</li> <li>▪ V-50-Sozialamt</li> <li>▪ VI-65-12 Gebäude, Grundst., Grünfl.</li> </ul> | <p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass der Bebauungsplan die Belange dieser Ämter wahrt</p> <p>Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p> |

#### 4.1.9.3 Beteiligte Ämter ohne Hinweise, Anregungen oder Einwendungen

| Stellungnahme  | Abwägung  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gleichstellungsbeauftragte</li> <li>▪ V-51-Jugendamt</li> <li>▪ V-53-Gesundheitsamt/Veterinärwesen u. Verbraucherschutz</li> <li>▪ VI-60-Bauverwaltungsamt</li> <li>▪ VI-62-Vermessungsamt</li> <li>▪ VI-63-Bauordnungsamt</li> </ul> | <p>Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Ämtern zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Gemeinden werden durch die Planung nicht negativ berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 4.1.9.4 Ämter mit Hinweisen, Anregungen oder Einwendungen

##### 4.1.9.4.1 Amt 37 – Berufsfeuerwehr und Katastrophenschutz vom 04. Februar 2009

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>   |
|---|---|
| <p>Zum o. g. Vorhaben bestehen seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Bedenken, wenn nachfolgende Forderung beachtet wird.</p> <p>1. Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung für die nördlich vorhandenen Gebäude (T G 3) ist eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen, deren Ergiebigkeit 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherstellt. Vorzugsweise sind Löschwasserbrunnen vorzusehen.</p> <p>Löschwasserteiche müssen der DIN 14210 entsprechen.</p> <p>Einzelheiten sind mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen.</p> | <p>Den Belangen der Berufsfeuerwehr wird durch die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die objektkonkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Zudem ist seitens des Investors beabsichtigt, die im Rahmen der Gestaltung des Golfplatzes vorgesehenen Wasserflächen so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Löschwasserteiche genutzt werden können. Dabei sind die Entnahmestellen so anzulegen, dass die erforderlichen Abstände zu den Gebäuden, auch im TG 3 eingehalten werden.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.9.4.2 Amt 61 – 3 untere Denkmalschutzbehörde vom 04. März 2009

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>  |
|--|--|
| <p>Gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der Baudenkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein Gebiet von hoher archäologischer Relevanz. In unmittelbarer Nähe des Gebietes wurden wiederholt Nachweise einer urgeschichtlichen bis mittelalterlichen Siedlung erbracht.</p> <p>Das Gelände weist eine Größe von nahezu 30 ha auf und wurde auch nach dem 2. Weltkrieg militärisch genutzt. Erst 2007 wurde der Standort aufgegeben. Aus den vorliegenden Luftbildaufnahmen ist ersichtlich, dass das Gelände zu weiten Teilen befestigt war. Aus der Nutzungsgeschichte ist bekannt, dass bereits zu Bau der Junkers Flugzeug- und Motoren- bau AG umfangreiche Erd- und Tiefbauarbeiten durchgeführt worden sind. Unterirdisch sind zudem noch Bunkeranlagen vorhanden.</p> <p>Auf Grund der früheren Nutzungen des Geländes und der gegebenen Grundwasserstände ist deshalb von einer erheblichen Vorbelastung des Untergrundes durch Erd- und Tiefbauarbeiten auszugehen. Aus dem aktuell vorliegenden Verzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau ist die Denkmaleigenschaft nicht erkennbar. Erkenntnisse aus umliegenden Befunden lt. Stellungnahme des LDA sind der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht bekannt.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an den Festsetzungen des Planes ergeben sich nicht.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.9.4.3 Amt 62 – Vermessungsamt vom 11. März 2009

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>  |
|--|--|
| <p>Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde hinsichtlich der Belange des Vermessungsamtes geprüft. Der Katasterbestand entspricht der von uns gelieferten Plangrundlage vom Jun 2008.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme v. 04.08.2009 zum Vorentwurf. Folgende Hinweise wurden bisher nicht ergänzt.</p> <p>1. Plangrundlage</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Es fehlt der Vermerk: Die Kartengrundlage entspricht §1 der Planeichenverordnung vom 18.12.1990“</li><li>- Die Vervielfältigungsgenehmigung liegt im Stadtplanungsamt vor und ist im Vermerk nachzutragen.</li></ul> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Der Vermerk „Die Kartengrundlage entspricht §1 der Planeichenverordnung vom 18.12.1990“ wird ergänzt. Änderungen an den Festsetzungen des Planes ergeben sich nicht.</p> <p>Die Vervielfältigungserlaubnis wird nachgetragen.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.9.4.4 Amt 66 – Tiefbauamt vom 11. Februar 2009

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>  |
|--|--|
| <p>Dem Entwurf des BPlanes Nr. 213 wird durch das Tiefbauamt unter Berücksichtigung der nachstehenden Forderungen zugestimmt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Fußgängerbrücke ist als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen.</li><li>2. Sollten Beeinträchtigungen des Verkehrs auf öffentlichen Straßen vom Betrieb der Golfanlagen ausgehen, sind entsprechende Schutzeinrichtungen auf dem Gelände des Golfparks vorzusehen.</li><li>3. Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der Versorgungsträger, insbesondere die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV maßgebend.</li></ol> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Der Anregung zu 1. wird gefolgt. In der Planzeichenerklärung wird die bereits getroffene Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch das Wort „privat“ ergänzt.</p> <p>Zu 2. siehe Abwägung der Stellungnahme des Tiefbauamtes zum Vorentwurf unter <a href="#">Pkt. 2.2.12.4.5</a></p> <p>Mit der Planfassung für den Satzungsbeschluss wird der Sachverhalt noch einmal umfassend unter einem gesonderten Punkt der Begründung dargestellt.</p> <p>Die Stellungnahmen der Versorgungsträger sind eingeholt worden. Auf die entsprechende Abwägung unter den Pkt. <a href="#">2.2.11</a> und <a href="#">4.1.8</a> wird verwiesen.</p> |

4.1.9.4.5 Amt 83 – Amt für Umwelt und Naturschutz vom 26. März 2009

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägung</b>  |
|--|--|
| <p>Immissionsschutz:</p> <p>Dem Entwurf des B-Planes wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich gefolgt. Mit dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen „Hugo-Junkers-Kaserne“ der Stadt Dessau-Roßlau in der Fassung vom 07.02.2008 einschließlich der Ergänzung zum Schalltechnischen Gutachten vom 24.10.2008 wird der Nachweis geführt, dass durch die Realisierung der geplanten Vorhaben kein relevanter Immissionsbeitrag an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets verursacht wird, wenn die für einzelne Teilflächen vorgesehenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) eingehalten werden.</p> <p>Die Berechnungsansätze (typische Emissionskennwerte, Belegungszahlen, Innenpegel etc.) und Ergebnisdarstellungen sind nachvollziehbar. Die ausgewiesenen Richtwertüberschreitungen resultieren bereits aus der Vorbelastung. Nur innerhalb des Plangebietes sind durch das Vorhaben relevante Immissionsbeiträge zu erwarten.</p> <p>Durch die erforderliche Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftiger Nutzung innerhalb des Plangebietes auf Grund der Verkehrslärmbelastung (Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) nachts) ist die prognostizierte Überschreitung des Orientierungswertes am Boardinghouse durch möglichen Gewerbelärm (Festsaal) tolerierbar. Durch die Forderung an den direkt zur Straße orientierten Schlafräumen schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen wird ein ungestörter Schlaf einschließlich der notwendigen Frischluftzufuhr ermöglicht.</p> <p>Auf Seite 41 der Begründung zum BBP 213 werden für die Nutzung des Festsaaals in der ungünstigsten Nachtstunde Unterschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete von 10 dB(A) außerhalb bzw. 4 dB(A) innerhalb des Plangebietes angegeben. Diese Angaben stehen im Widerspruch zur Anlage 3 Blatt 6 des Schalltechnischen Gutachten und sind entsprechend zu korrigieren.</p> | <p>Der Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Auf Seite 41 der Begründung zum Bebauungsplan werden die entsprechenden Korrekturen vorgenommen. Änderungen oder Ergänzungen an den Festsetzungen des B – Planes ergeben sich dadurch aber nicht.</p> |

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

In Auswertung der Wertetabelle (Anl. 3 Blatt 6) wird allein durch den Festsaal an den maßgeblichen Immissionsorten eine Geräuschimmissionsbelastung in Höhe von 35,8 dB(A) bzw. 43,3 dB(A) verursacht. In Summe mit der zum Anlagenbetrieb des Festsaales gehörenden Geräuschimmission durch die Parklatznutzung erhöhen sich diese Werte auf ca. 39 bzw. 44 dB(A), d.h. die Orientierungswerte werden um ca. 6 bzw. 1 dB(A) unterschritten. Somit ist die grundsätzliche Aussage in der Begründung korrekt, die Zahlen sind aus unserer Sicht anzupassen.

Punkt 7.5, Absatz 2 bitte ändern

- Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau (Abfallsatzung) vom 05.04.2005 (Amtsblatt für die Stadt Dessau Ausgabe 5/2005) LV. mit der Erstreckungssatzung vom 06.12.2007 (Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 01/2008) unterliegen.....

Absatz 3 bitte ändern

- § 4 in § 6 ändern

Die Sachbereiche Bodenschutz, Wasser und Naturschutz haben keine Einwände zum o.g. Vorhaben.

Auch diese Hinweise werden durch die entsprechenden Korrekturen in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.