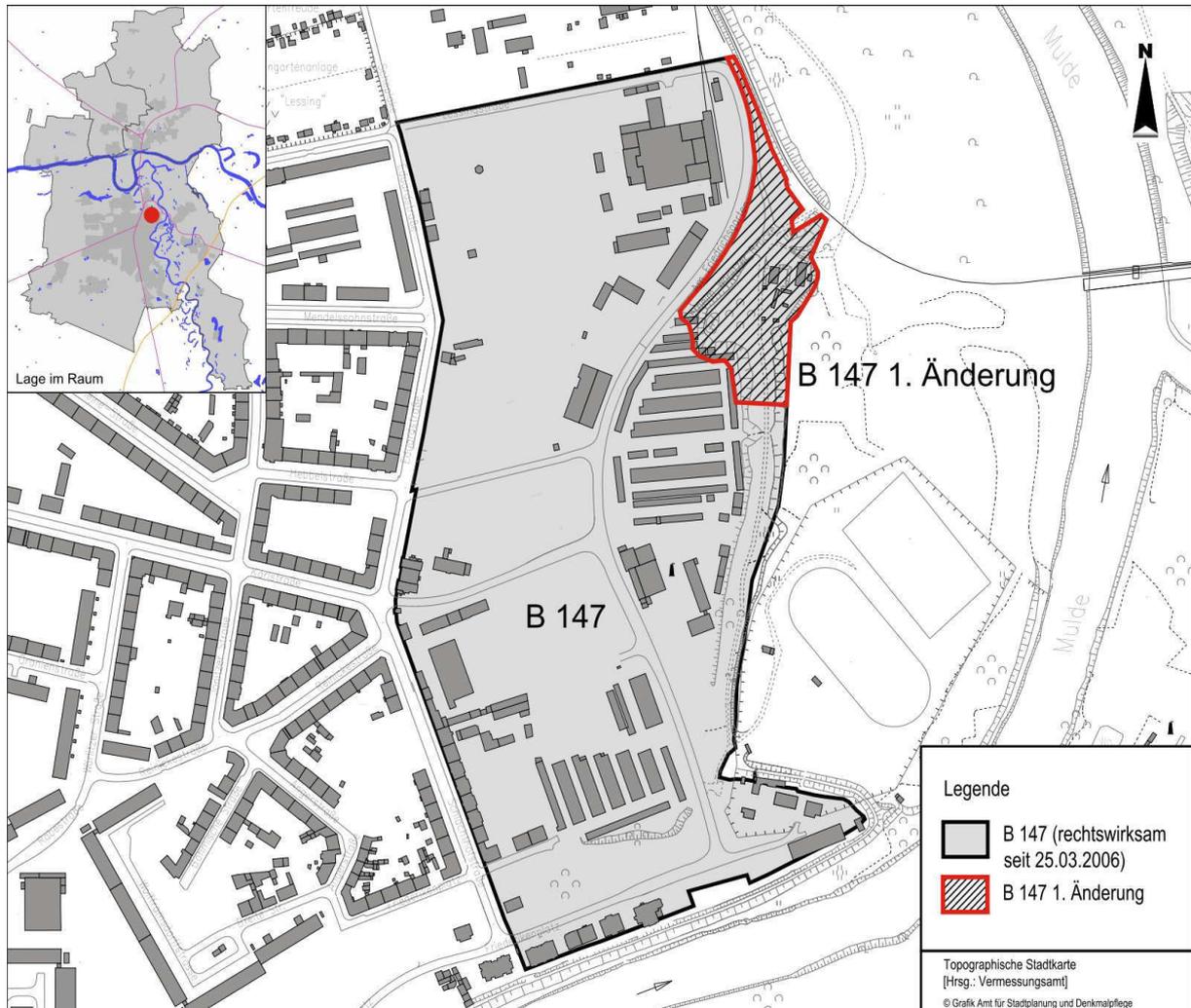


**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord", 1. Änderung  
der Stadt Dessau-Roßlau  
Stand: 24.11.2009

---



# SCHLACHTHOF DESSAU-NORD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 147

### 1. ÄNDERUNG

## SATZUNGSEXEMPLAR

24.11.2009

Herausgeber:



Stadt Dessau-Roßlau  
Stadtplanung und Denkmalpflege  
Finanzrat-Albert-Str. 2  
06862 Dessau-Roßlau  
Telefon: 03 40 / 2 04 – 20 61  
Telefax: 03 40 / 2 04 – 29 61

Ansprechpartner: Herr Malchin  
Telefon: 03 40 / 2 04 – 22 61

Büro: Büro für Stadtplanung  
Dr. Ing. W. Schwerdt  
Straße: Humperdinckstr. 16  
PLZ Ort: 06844 Dessau-Roßlau  
Telefon: 03 40 / 61 37 07  
Telefax: 03 40 / 61 74 21  
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Autor(en): Dipl.-Ing. Boris Krmela

Stand der Planung: 24.11.2009  
Bearbeitungsbeginn:  
Bearbeitungsende:

<b>I. INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>7</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>8</b>
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Baubestand (aktuelle Nutzung)</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
<b>4.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
4.4.1	Straßen	11
4.4.2	Fußwege/Radwege	11
4.4.3	Ruhender Verkehr	11
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>12</b>
4.5.1	Entwässerung	12
4.5.2	Trink- und Brauchwasser	12
4.5.3	Löschwasser	12
4.5.4	Elektroenergieversorgung	12
4.5.5	Erdgasversorgung	12
4.5.6	Telekommunikation	12
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>13</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>13</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>14</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>14</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>6.1</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>	<b>16</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.1.3	Bauweise	17
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.1.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	18

<b>6.2</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>18</b>
6.2.1	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
<b>6.3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>19</b>
6.3.1	Straßen/Wege/ruhender Verkehr	19
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	19
<b>6.4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>6.5</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>20</b>
6.5.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	20
6.5.2	Hochwasserschutz	21
6.5.3	Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme	21
<b>7.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>23</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>23</b>
7.1.1	Trinkwasserversorgung	23
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	23
7.1.3	Brauchwasser	23
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>23</b>
7.2.1	Schmutzwasser	23
7.2.2	Niederschlagswasser	23
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>24</b>
7.3.1	Elektroenergieversorgung	24
7.3.2	Gasversorgung	24
7.3.3	Fernwärmeversorgung	24
<b>7.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>25</b>
<b>9.1</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>25</b>
<b>9.2.</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>25</b>
<b>10.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>25</b>
<b>10.2</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils</b>	<b>25</b>
<b>10.3</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>25</b>
<b>10.4</b>	<b>Verkehr</b>	<b>26</b>
<b>10.5</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>26</b>
<b>10.6</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>26</b>
<b>10.7</b>	<b>Städtischer Haushalt</b>	<b>26</b>

<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>27</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>27</b>
<b>1.2</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen</b>	<b>28</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>29</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)</b>	<b>29</b>
2.1.1	Naturraum	29
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	30
2.1.3	Mensch	31
2.1.4	Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften	32
2.1.5	Boden	33
2.1.6	Wasser	34
2.1.7	Klima/Luft	35
2.1.8	Landschaft	36
2.1.9	Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete- und Objekte	36
2.1.10	Wechselwirkungen	38
2.1.11	Zusammenfassende Bewertung	38
<b>2.2</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</b>	<b>40</b>
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	40
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	40
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>41</b>
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	41
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	42
2.3.3	Vermeidung, Verminderung von Umweltauswirkungen	42
2.3.4	Kompensation	43
2.3.5	Einrißs-/Ausgleichsbilanz	44
<b>2.4</b>	<b>Alternativen</b>	<b>47</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>48</b>
<b>3.1</b>	<b>Fachliche Grundlagen, verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung</b>	<b>48</b>
<b>3.2</b>	<b>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>	<b>48</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>49</b>
<b>III.</b>	<b>LITERATUR- UND QUELENNACHWEIS</b>	<b>50</b>

## 1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift nach § 90 BauO LSA ist seit 25.03.2006 rechtskräftig. Das städtische Tierheim befindet sich hierin entsprechend bestandsgeschützt in einer festgesetzten Grünfläche ohne Baugebietsfestsetzung. Der Bebauungsplan stützt sich mit dieser Festsetzung auf den Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Dessau-Nord, welcher die Verlagerung des Tierheimstandortes als eines seiner rahmengebenden Sanierungsziele definiert. Daher konnte die Anlage des städtischen Tierheims, als bestandsgeschützte Anlage, von einer Fortentwicklung ausgenommen und resultierend ohne Baugebietsfestsetzung im Bestand verbleiben.

Der derzeitige Standort des Tierheimes am Deichhang hat eine Sanierung des Reichardtwalls bisher verhindert. Der Deich wurde bereits 1997 wasserseitig saniert, allerdings mit Aussparung des Bereiches, auf dem sich das Tierheim befindet. Die jetzige Lage auf einem vorgezogenen Deichbogen führt in Zusammenhang mit dem Brückenbauwerk der Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn zu Verwirbelungen des Wassers und zu Auskolkungen im Deichbereich und damit zu einer erheblichen Gefahrenlage. Dieser Umstand war mit Hauptursache dafür, dass eine Sanierung des Tierheimes am derzeitigen Standort seitens des LHW abgelehnt wurde.

Umfangreiche Bemühungen der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, einen neuen geeigneten Standort zu finden, verliefen jedoch in der Folgezeit erfolglos. Die in den Blick genommenen städtischen Flächen, die auf Grund der allgemeinen Anforderungen eines Tierheims verkehrsgünstig und medientechnisch erschlossen waren, lagen in der Regel zu nah an schützenswerten Wohnbebauungen. Weitere Standorte in Außenbereichslagen waren ungünstig erschlossen und wurden aus den hieraus erwartbaren Problemen bei der offensiven Vermittlung von Tieren letztendlich verworfen. Resultierend erfolgte die Rückbesinnung auf den gegenwärtigen Standort und dessen Vorzüge hinsichtlich Lage und Erschließung und die intensive Prüfung möglicher Um- und Ausbaumaßnahmen entsprechend der gegenwärtig geltenden tierschutzrechtlichen Bestimmungen.

Im Ergebnis der Konsultationen mit der oberen Wasserbehörde konnte ein westlich des gegenwärtigen Tierheimstandortes gelegener Bereich des Reichardtwalls als neuer städtischer Tierheimstandort heraus gearbeitet und durch eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung auf der Grundlage der §§ 133, 134 WG LSA für einen Neubau zugänglich gemacht werden. Die nunmehr zur Verfügung stehenden räumlichen Voraussetzungen ermöglichen die Einfügung des städtischen Tierheims unter zeitgemäßen Rahmenbedingungen und ziehen im Sinne der planungsrechtlichen Beurteilung sowohl des Standortes als auch des Vorhabens die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nach sich.

Die Änderung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, die Altsubstanz des vorhandenen Tierheims vollständig aufzugeben, einen Ersatzneubau hierfür entstehen zu lassen und für das zukünftig in Anspruch zu nehmende Areal ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Damit wird das bisherige Ziel der Stadtverwaltung, die Verlagerung des Tierheimes an einen anderen Standort im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau, abschließend aufgegeben. Der vorliegende, aktualisierte städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord (Stadtratsbeschluss vom 21.01.2009, Drs. Nr. DR/BV/344/2008/VI-60) zeigt als neues Sanierungsziel den Verbleib des Tierheimes auf dem Reichardtwall auf.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt an der östlichen Grenze des Sanierungsgebietes Dessau-Nord, im unmittelbaren Übergang in die Auenlandschaft der Mulde, gleichzeitig Denkmallandschaft des UNESCO-Welterbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz". Damit befindet sich der Tierheimstandort ca. 1,2 km nordöstlich des Stadtzentrums vom Stadtteil Dessau.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung beträgt ca. 1,40 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Kleingartenanlage "Scheplake" sowie die von Westen zulaufende Lessingstraße;
- *im Osten* durch die wasserseitige Böschungsschulter des Reichardtwalls sowie dem landseitigen Dammfuß der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn;
- *im Süden* durch den weiter verlaufenden Reichardtwall, den Hochwasserschutzdeich – angrenzend an die hier befindliche Garagenanlage;
- *im Westen* durch einen Teilabschnitt der Straßenführung Am Friedrichsgarten.

Die südlichen, westlichen und im Hinblick auf die zulaufende Lessingstraße nördlichen Bereiche der die Planung umgebenden Nutzungen, sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift nach § 90 BauO LSA in der Fassung vom 20.02.2004.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Als übergeordnete Planung auf Landesebene fügt sich die Stadt Dessau-Roßlau gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA, S. 244), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.07.2000 (GVBl. LSA S. 214) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006, als Oberzentrum in diesen ein.

Aufgrund der hohen Zentralität für das Umland besitzt Dessau-Roßlau für die konzentrierte und effiziente Ausprägung einer Schwerpunktversorgung für die Tierhaltung in Tierheimen, entsprechend des Tierschutzgesetzes (TierSchG) in der Fassung vom 25.05.1998 (BGBl. I S. 1818) in der jeweils geltenden Fassung besondere Bedeutung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 26.06.2004 wirksam geworden. Die Sanierungssatzung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau am 05.03.1994 rechtskräftig.

#### **3.2 Sonstige Planungen**

Das Plangebiet der 1. Änderung ist Teil des festgestellten Sanierungsgebietes Dessau-Nord. Hierzu wurden Voruntersuchungen in den Jahren 1991 bis 1993 durchgeführt und am 08.12.1993 durch den Stadtrat der Stadt Dessau das 65 ha große Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Im städtebaulichen Rahmenplan zum Schlachthofviertel (1997) wird das Plangebiet als Nahtstelle zwischen städtischer Bebauung und Landschaft (Mulde-Aue) gesehen. Es nimmt Vernetzungsfunktionen wahr und muss dementsprechend ausgebildet werden. Zudem liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem Denkmalrahmenplan i. d. F. von November 2009 innerhalb der "Pufferzone" des Gartenreiches Dessau-Wörlitz. Für alle Vorhaben wird somit eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA erforderlich. Bereits heute liegt das Plangebiet als verbindliche Ausweisung eines Denkmalbereiches durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Land Sachsen-Anhalt innerhalb der Denkmallandschaft "Dessau-Wörlitzer Gartenreich".

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau wurde erst nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes abgeschlossen. Er fungiert hierbei als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhielten die Aussagen des Land-

schaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen in den entsprechenden Kontext des Bebauungsplanes.

Weitere, den Bebauungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" sowie dessen 1. Änderung begleitende Gutachten werden nicht einzeln erwähnt, da diese in dem Festsetzungsgehalt des Ursprungsbebauungsplanes aufgegangen sind. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 ist somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftlichen Kontext, insbesondere auch mit Blick auf die Erfordernisse des Hochwasserschutzes, zu sehen. Sie berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den in tangierenden Planungen aufgeführten Inhalten bzw. den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten heraus stellen.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann mit Blick auf den Flächennutzungsplan der Stadt Dessau durch die vorliegende 1. Änderung vollständig zur Anwendung kommen. Die 2004 erfolgte Genehmigung des Flächennutzungsplanes (kurz: FNP) der damaligen Stadt Dessau (seit der 2007 erfolgten Städtefusion mit Roßlau: Stadtteil Dessau) ist mit Datum vom 26.06.2004 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und damit wirksam geworden. In diesem FNP ist der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung vom rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 147 als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt worden. Um die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 vorzubereiten, war eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. In der mittlerweile vom Stadtrat festgestellten und zur Genehmigung eingereichten Entwurfsfassung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau ist der betreffende Bereich nunmehr als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung "Tierheim" dargestellt.

Im Rahmen des B-Plan-Scoping-Verfahrens und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, das vorliegende Planungsziel generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord", ein allgemeiner Konsens besteht. Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) geführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel durch die Stadt Dessau-Roßlau. Mit dem Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan um die vorliegend festgesetzte Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil "Tierheim" ergänzt. Die unter Punkt 4.2.1 dieser Begründung aufgeführten dringenden Gründe lassen für die Stadt Dessau-Roßlau eine weitere, zeitliche Verschiebung unzumutbar erscheinen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen, wie oben bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" befinden sich in Eigentum bzw. der Verfügbarkeit der Stadt Dessau-Roßlau bzw. ihren nachgeordneten Einrichtungen.

### **4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)**

Das gegenwärtige Tierheim befindet sich bestandsgeschützt in einer vom Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Diese ist Bestandteil des Reichardtwalls, gegliedert in eingeschossige Baukörper zur Aufnahme und Unterbringung von Heimtieren. Der Altbestand ist im wesentlichen in massivem Mauerwerksbau errichtet, hinzu kommen Käfige bzw. eingezäunte Freibereiche. Die Bedachung besteht aus flach geneigten Sattel- bzw. Pultdächern. Die Substanz insgesamt zeigt sich zum Teil in einem nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen gerecht werdenden baulichen Zustand. Es kann hier von reinen Zweckbauten, ohne besondere gestaltprägende Elemente, gesprochen werden.

Die Gesamtanlage zeigt sich durch einen ca. 2,00 m hohen Zaun eingefriedet.

### **4.3 Natur und Landschaft<sup>1</sup>**

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich am westlichen Rand der Mulde-Aue und war ursprünglich einmal Teil dieser Aue. Durch den Reichardtwall ist die Aue heute hier jedoch räumlich und funktional vom eigentlichen Flussverlauf getrennt. Im Norden setzt sich diese Trennung mit dem als Fortsetzung des Reichardtwalls einzustufenden Bahndamm der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn fort. Auentypische Elemente sind im Plangebiet noch in Form der randlichen Gehölzbestände vorhanden, die gleichzeitig den nördlichen Abschluss des Friedrichsgartens markieren. Diese ab 1896 entstandene Anlage war Be-

---

<sup>1</sup> Unter Verwendung von Auszügen von H. Hesse, 1944 sowie Dessauer Kalender 1980 und 1995

standteil mehrerer, im Stadtgebiet Dessau-Nord angelegter Grünanlagen und Schmuckplätze zur Erholung der Bevölkerung und zur Verschönerung des Stadtbildes.

Vor der Umgestaltung des Geländes befand sich hier der "Heger", welcher üppige Laubgehölze besaß. Die Pläne für diese Anlage, die den Namen Friedrichsgarten erhalten sollte, gestaltete August Hooff. Der Friedrichsgarten wurde am 22. Mai 1896 eingeweiht. Der angelegte Fahrweg wurde nach einem Kommerzienrat benannt, der die Kosten für den Reichardtweg übernahm. Durch die intensive Verzahnung von freier Landschaft und städtischen Grünflächen wurde die Wohngegend Dessau-Nord aufgewertet. So wurde der Norden der Stadt, der in der damaligen Zeit überwiegend von wohlhabenden Bevölkerungsschichten bewohnt wurde, gegenüber anderen Stadtteilen zunehmend bevorzugt. Nicht zuletzt mit Blick auf die Historie ist der Friedrichsgarten heute Bestandteil des UNESCO-Welterbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz".

## **4.4 Verkehrserschließung**

### 4.4.1 Straßen

Die Erschließung des gegenwärtigen Tierheimstandortes erfolgt über den Straßenzug Am Friedrichsgarten und der hiervon abzweigenden Zufahrtswegeverbindung, welche das Tierheim an dessen nördlicher Grundstücksseite erreicht.

### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Entlang der Straße Am Friedrichsgarten befindet sich beidseitig ein kombinierter Fuß-/Radweg. Der Weg zum Tierheim, welcher gleichzeitig die hier befindlichen Anlagen der technischen Infrastruktur, aber auch die Erreichbarkeit der Dessau-Wörlitzer Eisenbahnbrücke in Richtung Waldersee sichert, wird als Fuß- und Radweg genutzt. Die Nutzung betrifft aber auch die anliegerbezogene Zufahrt für Ver- und Entsorgungs-, Mitarbeiterfahrzeuge sowie für Besucher des Tierheimes. Im Weiteren muss die Andienung der hier befindlichen technischen Anlagen sowie die landwirtschaftliche Erschließung der Mulde-Aue gewährleistet werden.

### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Besucherstellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich unmittelbar am nördlichen Ende des Zufahrtsweges in unbefestigter Form. Der hier anzutreffende Umfang von ca. 5-6 Stellplätzen stellt sich als ausreichend dar. Die Stellplätze ergeben sich durch die in diesem Bereich aufgeweitete Wegeführung des hier wegevereinenden Kreuzungspunktes.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Tierheim wird derzeit nicht über Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Bereich der Schlachthofstraße in ca. 500 m Entfernung.

### 4.5 Stadttechnische Erschließung

#### 4.5.1 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung für das Tierheim erfolgt gegenwärtig dezentral über eine Sammelgrube, welche periodisch entsorgt wird.

#### 4.5.2 Trink- und Brauchwasser

Ein Brauchwasseranschluss ist auf dem Gelände des derzeitigen Tierheimes vorhanden. Einen Trinkwasseranschluss gibt es allerdings nicht.

#### 4.5.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Straßenraum der Straße Am Friedrichsgarten vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hydranten im unmittelbaren Vorbereich oder auf dem Gelände des Tierheimes existieren nicht.

#### 4.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Tierheimes erfolgt über eine Stichleitung aus der Straße Am Friedrichsgarten. Hieraus speist sich auch die Beheizung der Katzenhütten. Da diese lediglich den Charakter einer Hausanschlussleitung trägt, wurde sie im Plangeltungsbereich der Ursprungsbebauungsplanung nicht über ein Leitungsrecht gesichert. Diese Haltung wird unverändert im Rahmen der 1. Änderung beibehalten.

#### 4.5.5 Erdgasversorgung

Ein Anschluss besteht derzeit nicht. Es ist jedoch möglich, eine Erdgashausanschlussleitung, abzweigend von der Gasreglerstation nördlich des derzeitigen Tierheimstandortes, zu verlegen. Die Beheizung des Tierheimes erfolgt auf der Basis von Öl.

#### 4.5.6 Telekommunikation

Das Tierheim ist über eine Anschlussleitung aus der Straße Am Friedrichsgarten heraus in das Telekommunikationsnetz eingebunden.

## **5. PLANUNGSKONZEPT**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Basierend auf den fortgeschriebenen Sanierungszielen wird mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" ein Planverfahren zur Schaffung des allgemeinen, öffentlichen Baurechts gemäß § 30 BauGB durchgeführt. Vom Stadtrat wurde in der Sitzung am 26.09.2001 ein bereits fortgeschriebener städtebaulicher Rahmenplan (Beschluss Nr. 252/01) beschlossen. Dieser war damit Grundlage für die in den Folgejahren zu realisierenden Sanierungsziele. Die vorliegende Neudefinition des Tierheimstandortes konnte hier noch nicht Bestandteil sein und wurde Gegenstand einer erneuten Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes.

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadt, die Sanierung als städtebauliche Gesamtmaßnahme (§ 136 Abs. 1, § 149 Abs. 2 und 3) auf der Grundlage einer qualifizierten Planung (Bebauungspläne oder städtebaulicher Rahmenplan) als Aufgabe der Stadt zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung aufzulegen. In diesen Planungen werden die "Ziele und Zwecke der Sanierung" (§ 140 Abs. 3 BauGB) konkretisiert und fortgeschrieben. Die vorliegende 1. Änderung entspricht der Fortschreibung des Sanierungsrahmenplanes mit nachfolgenden Kernpunkten zur städtebaulichen Entwicklung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine kurzfristige Verlagerung des Tierheimstandortes der Stadt Dessau-Roßlau,
- Ermöglichung einer zeitgemäßen Nutzung im Tierheimbereich zur Unterbringung und Betreuung von Heimtieren,
- Anpassung der schallschutztechnischen Anforderungen und Bewertungen an das Nutzungskonzept,
- Klarstellung der Erschließung im Hinblick auf die Verkehrsartentrennung bei Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Hochwasserschutzbestimmungen.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Dessau-Roßlau besteht somit darin, in zweierlei Hinsicht klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen:

- hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. der Inanspruchnahme von Grundflächen für bauliche Nutzungen und
- zur Eingrünung des Plangebietes.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Eingrünung des Tierheimstandortes und damit die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt:

- Verlagerung des bestehenden Tierheimstandortes in den Bereich westlich des Reichardtweges, Abbruch, Entsiegelung und Freigabe des bisherigen Tierheimstandortes für die Anforderungen der Neugestaltung aus dem Hochwasserschutz, i. V. m. grünordnerischen Maßnahmen
- Untersuchung und Bewertung möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf ökologische und landschaftsgestalterische Aspekte
- weitestgehender Erhalt von vorhandenem wertvollen Baumbestand
- landschaftsgerechte Einbindung des Neubaus in die Umgebung, Erhalt des landschaftlichen Eindrucks, Gestaltung der Eingrünung mit Anknüpfung an Grünstrukturen der Mulde-Aue sowie vorhandenes Siedlungsgrün
- Erhalt der Verknüpfung der landschaftsräumlichen Wegebeziehungen im Randbereich des UNESCO-Welterbes des Gartenreiches Dessau-Wörlitz

## **5.3 Verkehrskonzept**

Der Standort des Tierheims soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt unter anderem die Klarstellung der Hauptzufahrt als öffentliche Verkehrsfläche und die Verlagerung der Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher in den Bereich des Sondergebietes Tierheim. Damit erfolgt die generelle Beibehaltung der bestehenden verkehrlichen Erschließung. Die Wirtschaftsverkehre, einschließlich Ver- und Entsorgungswirtschaft zum Tierheim, sollen ebenso weiterhin die bestehende Zufahrtssituation nutzen können. Eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge soll unter anteiliger Nutzung der Wegezufahrt des Tierheimgeländes entstehen können.

## **5.4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen zum bestehenden Standort wurden in der Vergangenheit ausführlich geprüft. Seit nunmehr 12 Jahren versuchte die Stadt Dessau Alternativstandorte zu benennen, welche insbesondere im Hinblick auf nachstehende Sachverhalte hin untersucht wurden:

- die Lage des Objektes auf der Hochwasserschutzanlage des Reichardtwalls,
- der Nachbarschaft zum Wohngebiet Nord (Sanierungsgebiet) und den geplanten Mischgebieten (B-Plan-Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord"),

- die Lage in der Randzone des Gartenreiches Dessau-Wörlitz im Übergang zum bebauten Stadtgebiet (ebenfalls Randlage zum Biosphärenreservat, historische Bezüge Friedrichsgarten),
- den eventuellen Neubau und die Erweiterung am Standort unter beengten Platzverhältnissen mit möglichen Baugrundproblemen (Aufschüttungen nach dem 2. Weltkrieg) und
- die mangelhaften tierhygienischen Haltungsbedingungen am Standort.

Die Zentrale Lage auf dem gegenwärtig genutzten Grundstück gab immer wieder Impulse für die Entscheidung zur Weiterbetrieung des derzeitigen Standortes. Am 30.04.1997 erhielt die Stadt Dessau die wasserrechtliche Ausnahme genehmigung für die Errichtung von drei Holzbungalows und zwei Holzschuppen zur Unterbringung von Tieren auf dem Reichardtswall. Diese Ausnahme genehmigung war bis zum 31.12.2000 befristet. Eine Verlängerung wurde fortan nicht mehr beantragt, weil zwischenzeitlich die Eignung anderer Standorte untersucht wurde.

#### Standortvarianten

Im Jahr 1998 gab es einen Konzeptionsvergleich zwischen dem Tierheimstandort Friedrichsgarten und einem Verlagerungsobjekt in Kleutsch. Im darauffolgenden Jahr wurden Entscheidungsvorschläge zur Umverlagerung zu Standorten nach Kochstedt und Waldersee diskutiert. Diesen folgten Überlegungen zur Nachnutzung des früheren Schießplatzes westlich von Großkühnau sowie des ehemaligen Betonwerkes an der Straße nach Quellendorf im Jahre 2002.

Im Jahr 2005 wurde schließlich von Seiten des LHW der normgerechte hochwassersichere Deichausbau im Bereich des Tierheims reklamiert. Hierbei wurde auch auf die Verschärfung der Regelungen des WG LSA nach dem Jahrhunderthochwasser Bezug genommen. Der Hochwasserschutz und damit in Verbindung stehende rechtliche Probleme bewirkten u. a., dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" erst im Jahr 2006 rechtskräftig wurde.

Danach wurde ein weiterer Alternativstandort an der Kühnauer Straße auf einem früheren Betriebsgelände geprüft, bevor im Jahr 2007 die Ausnahme genehmigung seitens des LHW für den vorliegenden Standort erwirkt werden konnte; die Anlage auf dem Deich mit westlicher Verschiebung. Die hierzu erteilten Maßgaben und zu beachtenden Rahmenbedingungen wurden sodann Inhalt der vorliegenden 1. Änderung.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 benannt. Der Begriff des Tierheimes selbst besitzt keine nutzungsspezifische Legaldefinition, kann aber nach Artikel 1 Nr. 4 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz von Heimtieren (EÜH) als eine nicht auf Gewinnerzielung gerichtete Einrichtung, in der Heimtiere in größerer Anzahl gehalten werden können, bezeichnet werden.

Nach Ziffer 12.2.1.1 der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 11 Tierschutzgesetz (TierSchG) sind Tierheime oder ähnliche Einrichtungen dadurch gekennzeichnet, dass sie auf Dauer angelegt sind und überwiegend der Aufnahme und Pflege von Fund- oder Abgabetieren dienen. Wesentliche Aufgabe eines Tierheimes ist damit die Aufnahme, pflegliche Unterbringung und Weitervermittlung von Fund- und Abgabetieren. Die für das Tierheim festgesetzte (ausnahmsweise) zulässige Errichtung basiert auf der hierzu erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung, gemäß § 134 WG LSA, für die Benutzung des Anlagenverbotsstreifens des Deiches Reichardtwall für den Umbau des Tierheimes in Dessau-Roßlau, Am Friedrichsgarten vom 23.01.2008.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Entwurf für den Ersatzneubau des Tierheimes. Auf Grund der sensiblen naturräumlichen, denkmalpflegerischen und hochwasserschutzbezogenen Lage des Neubaustandortes wird die Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt. Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll in dem zur Verfügung stehenden Terrain ein höchstmögliches Maß an Flexibilität ermöglichen und im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsspektrum Haupt- und Nebenfunktionen ausreichend Raum geben. Damit gelingt es, die in Inanspruchnahme des Reichardtwalls im Hinblick auf nachstehende Punkte auf ein Mindestmaß zu begrenzen:

- Erschließungsverkehre des Tierheimes,
- Ver- und Entsorgung,
- Erreichbarkeit für Besucher und Mitarbeiter.

Die festgesetzte Grundfläche als Höchstmaß ist unter Berücksichtigung der eingangs benannten öffentlichen Belange und der geplanten Neubebauung

ausreichend bemessen. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hiermit nicht zum tragen.

Die Stadt Dessau-Roßlau setzt die Höhe baulicher Anlagen mit einer als Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit, i. V. m. einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des exponierten Standortes und damit des Gebietscharakters sowie unter Bezugnahme auf den gegenwärtig vorliegenden Hochbauentwurf. Damit orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse, i. V. m. der absoluten Bauhöhenbegrenzung sowohl am städtebaulichen, vielmehr aber am landschaftsräumlich typischen Profil und gibt für zukünftige Entwicklungen einen gewissen Spielraum für die Baukörpergestaltung.

### 6.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau, da diese bei der angestrebten besonderen Nutzungsform sehr stark von den Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen abhängig ist. Aus dieser Lesart folgt mit Blick auf den angestrebten Charakter der Einrichtung, dass Baukörper bzw. bauliche Anlagen, der Art der baulichen Nutzung folgend, sich in den Plangeltungsbereich nach Bedarf einordnen lassen sollen.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" festgesetzt. Hierbei wurde neben der Bezugnahme auf das aktuelle Hochbauprojekt und der in diesem Zusammenhang geplanten Baustrukturen nur ein geringer Spielraum für Erweiterungen der geplanten baulichen Anlagen vorgegeben. Aus den v. g. Zwängen im Hinblick auf Denkmal- und Hochwasserschutz wird der Verlauf der Baugrenzen restriktiv gehandhabt. Die Grenzziehung ist in der Form erfolgt, dass neben den hochbaulichen Anlagen auch sämtliche erforderlichen Nebenanlagen, i. S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, integrativer Bestandteil des Sondergebietes Tierheim werden. Daraus resultiert die nördliche Grenze des Baugebietes im unmittelbaren Anschluss an die hier zulaufende Verkehrsfläche. In östlicher Richtung erfolgt der Verlauf mit einem Abstand von 1 m zur Baugebietsgrenze. Diese wiederum verläuft lediglich rd. 3 m parallel zu den, in der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 134 WG LSA durch das Landesverwaltungsamt vorgegebenen Koordinaten (mit den entsprechenden Hoch- und Rechtswerten). In diesem Zwischenbereich soll unmittelbar angrenzend an das Gelände des Tierheims der umzuverlegende Reichardtsweg (zunächst provisorisch) verlaufen können, bevor die dann alleinig dem Fachplanungsrecht des Hochwasserschutzes unterliegende Deichfläche beginnt.

Auf der westlichen Seite des Sondergebietes erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Orientierung am Hochbauentwurf mit

einer zusätzlichen Flexibilität zwischen 1 und 3 m, bezüglich der konkreten baulichen Einpassung in das vorhandene Gelände. Die Festsetzung dieses Grenzverlaufes trägt zudem der Eingriffsminimierung i. S. d. Schonung des vorhandenen, z. T. wertvollen Gehölzbestandes Rechnung.

#### 6.1.5 Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung

Am landseitigen Fuß der Deichanlagen zum Schutz vor Muldehochwasser sind anteilige Flächen des sog. Deichschutzstreifens gemäß § 134 Abs. 2 WG LSA festgelegt, die von Bebauung und damit möglichen Auswirkungen auf die Substanz der Deichanlagen frei zu halten sind. In diesem Bereich sind Ausbau-, Unterhaltungs- Duldungspflichten und Benutzung sowie der Schutz der Deiche Gegenstand des Fachplanungsrechtes. Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden und die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. Insbesondere dürfen dort Anlagen jeder Art bis zu einer Entfernung von 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Die 50-m-Regelung, wie vorstehend, resultiert ebenfalls aus der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für den Umbau des Tierheims in Dessau am Friedrichsgarten gemäß § 134 WG LSA. Die v. g. Genehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung des Tierheimes nicht binnen zwei Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit begonnen oder wenn die Ausführung mehr als zwei Jahre unterbrochen wird. Eine Verlängerung der Genehmigung auf Antrag kann erfolgen.

Baubeginn und Bauende des Tierheimes sind der oberen Wasserbehörde im Landesverwaltungsamt und dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), Flussbereich Wittenberg, 14 Kalendertage im Voraus schriftlich anzuzeigen. Nach Abschluss der Arbeiten ist mit dem LHW, Flussbereich Wittenberg, eine Abnahme vorzunehmen.

## 6.2 Grünordnung

### 6.2.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen werden unter städtebaulichen/denkmalpflegerischen Gesichtspunkten durch entsprechende Festsetzungen als Bestandteile von Grünflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung gesichert. Den Erhalt einzelner Bäume regelt darüber hinaus die städtische Baumschutzsatzung.

Bestehende, unter städtebaulichen als auch landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten gliedernde Grün- und Freiflächen im nördlichen Geltungsbereich werden mit Bindungen zur Erhaltung umgrenzt. Der im Südwesten der 1. Änderung, in Nachbarschaft zum angrenzenden Garagenstandort zu ver-

zeichnende Gehölzgürtel wird aus gleichem Grund als Fläche mit Bindungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier wird allerdings in private und öffentliche Grünflächen differenziert und damit den freiraumbezogenen Erfordernissen des Tierheimes (z. B. Hundeauslauf) entsprochen.

Diese Bepflanzungsbereiche werden im Anschluss an das Bauvorhaben des Tierheimes als Ersatz für anteilige Entnahmen anteilig neu zu bepflanzen sein. Über eine textliche Festsetzung wird ergänzend das Anlegen von Versickerungsmulden für anfallendes Oberflächenwasser als zulässig festgesetzt.

Die Einschränkungen im Hinblick auf die Erhaltung der vorhandenen Gehölze im Bereich der Flurstücke 1081/3 und 9768 (Hochwasserschutzdeich) stellt insbesondere auf das Fachplanungsprivileg des Hochwasserschutzes ab. Hier wird im einzelnen zu entscheiden sein, in welchem Umfang die tatsächliche Erhaltung der bestehenden Gehölzbestände in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Hochwassersicherung erfolgen kann. Dieser einschränkende Regelungsbestand ist über eine textliche Festsetzung für den in Rede stehenden Bereich bestimmt worden. Die Festsetzung zur Anlage von Fußwegen und der Begrünung auf der öffentlichen Grünfläche des Reichardtwalls und die Artenliste für Bepflanzungsmaßnahmen werden im wesentlichen inhaltsgleich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

## **6.3 Verkehrserschließung**

### **6.3.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr**

Zur Verkehrserschließung des Sondergebietes Tierheim wird eine überwiegend 5 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hiermit wird die öffentliche Verkehrserschließung gesichert. Fußgänger und Radfahrer können von hier aus, abzweigend über ein gesichertes Wegerecht in die öffentliche Grünfläche des Deichgrünzuges Reichardtwall, die weiteren hier angebotenen Wegeverbindungen nutzen. Die im Bestand mögliche Anbindung für landwirtschaftliche Verkehre in die Muldeau über diese Verkehrsverbindung bleibt ebenso erhalten (Bestandsschutz).

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich ausschließlich auf der als Sondergebiet Tierheim festgesetzten Fläche. Die entsprechende Anzahl wird hier nach Betriebsnotwendigkeiten festgelegt. Eine Lagedefinition erfolgt mit Blick auf eine möglichst hohe Flexibilität in der Anordnung derartiger Anlagen im Kontext der Festsetzungen der 1. Änderung vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

### **6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließungen ergibt sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" nicht.

## **6.4 Immissionsschutz**

Die vorgenommene Gewerbelärmkontingentierung im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" bleibt von vorliegender 1. Änderung unberührt. Die im Bebauungsplankontext festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden somit durch die Immissionsbeiträge aus der Tierheimnutzung heraus nicht in ihrer Bestandskraft verändert.

Durch die Stadtverwaltung Dessau-Roßlau wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsgrundlage zum Neubaukonzept des Tierheimes die zu erwartende Geräuschimmissionsbelastung durch Hundegebell in der Nachbarschaft berechnet. Dabei wurde die erhöhte Lage des Tierheimes gegenüber der Umgebung genauso berücksichtigt, wie die mögliche Abschirmung durch Gebäude auf dem Schallausbreitungsweg zur nächstgelegenen Wohnbebauung.

Der Schutzanspruch der betrachteten Immissionsorte wurde auf Grund der tatsächlich vorhandenen Nutzung, i. V. m. der Darstellung im Flächennutzungsplan festgelegt. Die jeweils einzuhaltenden Geräuschimmissionsrichtwerte wurden im Ergebnis der gutachterlichen Berechnung auch unter Zugrundelegung eines quasi Dauerkläffens aller Hunde am Tage nicht überschritten. Die Annahme beruht darauf, dass nachts die Tiere weggesperrt werden, so dass hier lediglich für ein 1-stündiges Kläffen aller Tiere im Gebäude eine Geräuschimmissionsbelastung berechnet wurde. Diese lag erwartungsgemäß deutlich unterhalb des Nachrichtwertes. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass i. R. des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Lüftungsöffnungen das resultierende Einfügungsdämpfungsmaß der Lüftungselemente ausreichend beachtet wird (s. Schalltechnische Beurteilung).

Damit kann aus gutachterlicher Sicht von einer ausreichenden Sicherheit der Prognoseberechnungen ausgegangen werden, im Hinblick darauf, dass schädliche Umwelteinwirkungen (hier: erhebliche Belästigung durch Geräusche) somit auch im Ergebnis vom Neubau des Tierheimes am jetzigen Standort an den umliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Die schalltechnische Beurteilung der Immissionsbelastung durch das neue Tierheim wird als Anhang dieser Begründung angefügt.

## **6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.5.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen<sup>2</sup>**

Im Bereich des geplanten Tierheimstandortes befinden sich großflächige Auffüllungen. Diese stellen sich dar als in früheren Jahren mit Bauschutt und Aushubmassen bis zu einer Mächtigkeit von 4,0 – 6,0 m vorgenommene Geländeprofilierungen. Die Auffüllung stellt sich vorwiegend mineralisch dar, ergänzt

---

<sup>2</sup> unter Verwendung von Auszügen von Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Hauptuntersuchung), Geotechnisches Ingenieurbüro R. Röcke GmbH, 23.09.2008

durch Bauschutt, Ziegel und Kohlereste. Dadurch ist die ursprüngliche Auelehmüberdeckung nur noch in Relikten erhalten. Darüber hinaus muss mit verfüllten Bombentrichtern gerechnet werden.

Bei Beprobungen aus den oberen 2,0 m der Auffüllungslagen wurden keine auffälligen organoleptischen Indikatoren (Geruch, Verfärbung, Austritt von Flüssigkeiten etc.) festgestellt. Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte wurden lediglich im Bereich der Sulfate festgestellt. Hier wird der Sulfatgehalt von 241,0 mg/l erreicht. Dies bedeutet den Zuordnungswert nach LAGA 2004 Z2. Damit ist die Verwertung des Materials nur eingeschränkt möglich. Im oben zitierten Baugrundgutachten wird darauf Bezug genommen, dass die Auffüllung aus Tragfähigkeitsgründen entfernt wird und hierdurch mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden muss.

Da die vorliegenden Untersuchungsergebnisse nur aus punktuellen Aufschlüssen entstammen, ist es nicht möglich, eine flächenbezogene Eingrenzung im Hinblick auf die Altlastensituation im Rahmen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten derartige Bereiche angeschnitten werden, ist in jedem Fall hinsichtlich der Baugrundsituation eine ergänzende Untersuchung zu veranlassen.

#### 6.5.2 Hochwasserschutz

In der Planzeichnung sind nachrichtlich die Umgrenzungen der Flächen für den Hochwasserschutz übernommen worden. Hierbei bezieht sich die Umgrenzung auf den Hochwasserschutzdeich Reichardtwall. In der Planzeichnung verläuft die Begrenzung am Deichfuß. Wo dieses aus Gründen der Abgrenzung des Geltungsbereiches nicht möglich ist, ist die Geltungsbereichsgrenze mit der Umgrenzungssignatur von Flächen für den Hochwasserschutz gleichzusetzen.

Ebenso verhält es sich mit dem unmittelbar hier anschließenden Deichschutzstreifen gemäß § 134 Abs. 2 WG LSA, der ebenso nur im Areal des Geltungsbereiches der 1. Änderung gekennzeichnet werden konnte und sich auf Grund der Abgrenzungsgeometrie noch im weiteren vorliegend umgebenden Betrachtungsbereich befindet (außerhalb des Geltungsbereiches).

Es wird darauf hingewiesen, dass geplante Leitungen zur Erschließung des Tierheimes der Zustimmung des LHW und der Genehmigung der unteren Wasserbehörde bedürfen. Gleiches gilt für neu anzulegende Grünflächen und Wegebeziehungen.

#### 6.5.3 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme

Der Reichardtwall befindet sich im Randbereich der UNESCO-Welterbestätte Gartenreich Dessau-Wörlitz. Im Denkmalrahmenplan i. d. F. vom November

2009 ist der Reichardtswall Bestandteil der sog. Pufferzone. Durch den Neubau des Tierheimes ist eine Beeinträchtigung des Weltkulturerbes auszuschließen, was am vorliegenden Standort die denkmalrechtliche Genehmigung für das Vorhaben bedeutet. Die Grenze der sog. Pufferzone entspricht auch der Grenze der durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Land Sachsen-Anhalt ausgewiesenen Denkmallandschaft "Dessau-Wörlitzer Gartenreich".

In diesem Sinne erfolgte die nachrichtliche Übernahme des anteilig im Geltungsbereich der 1. Änderung befindlichen Reichardtswalls als Gesamtanlage i. S. eines Denkmalbereiches nach Landesrecht. Auf Grund der Lage im Denkmalbereich ist die Wahl der Baumaterialien, die Dimensionierung der Verkehrsflächen und der Verlauf neuer öffentlicher Wegeverbindungen mit den Belangen der Denkmalpflege einvernehmlich abzustimmen. Die festgesetzte Eingeschossigkeit i. V. m. der festgesetzten absoluten Höhe baulicher Anlagen und den Festsetzungen zur Eingrünung des Standortes entspricht u. a. ebenfalls den öffentlichen Belangen der Denkmalpflege.

Das Plangebiet berührt ein archäologisches Kulturdenkmal: urgeschichtliche Besiedlung/Gräberfeld. Das Kulturdenkmal ist durch Scherbenfunde nachgewiesen worden. Es muss damit gerechnet werden, dass trotz der ehemals vorhandenen Altbebauung des Geländes im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden können.

Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Zerstörung von Denkmalen entsprechend § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA aus denkmalpflegerischer Sicht nicht genehmigungsfähig wäre und dass alle Veränderungen an diesen Denkmalen der Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA bedürfen. Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

Bei Beachtung dieser Hinweise ist es das denkmalrechtliche Ziel, den Baukörper landschaftsräumlich so einzupassen, dass ein neuer Gehölzschutzgürtel zu beiden Seiten (nach Osten und Westen) sich in erkennbarer Ausprägung zeigt. Dem wird die Festsetzung des Sondergebietes Tierheim in seiner begrenzten räumlichen Ausdehnung vollständig gerecht.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### 7.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für den Neubau des Tierheimes über das öffentliche Leitungsnetz ist vollständig an dieses heranzuführen. Der Anschlusspunkt hierfür befindet sich im Straßenzug Am Friedrichsgarten.

#### 7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Der Brauchwasserbrunnen am Standort (außerhalb des SO gelegen) hat eine Entnahmemenge von 18 m<sup>3</sup>/h. Dieser kann ggf. nur anteilig zur Löschwasserversorgung herangezogen werden. Deswegen muss die Löschwasserversorgung über die im Straßenzug Am Friedrichsgarten vorhandenen Leitungssysteme abgesichert werden.

Hinsichtlich der Erschließung des Tierheimstandortes sind mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau Abstimmungen bezüglich der Aufstellflächen und Rettungswege zu treffen.

#### 7.1.3 Brauchwasser

Der im v. g. Kapitel bezeichnete Brauchwasserbrunnen kann weiterhin mit der dort genannten Fördermenge betrieben werden.

### **7.2 Entwässerung**

#### 7.2.1 Schmutzwasser

Ein Schmutzwasseranschluss an zentrale Entsorgungsnetze der Stadt Dessau-Roßlau ist für das neu zu errichtende Tierheim nicht gegeben. Die Schmutzwasserentsorgung ist nur über eine dezentrale Abwasserentsorgung in Form einer vollbiologischen Kleinkläranlage mit nachgeschalteter Verrieselung möglich. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

#### 7.2.2 Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf den vorhandenen Grundstücksflächen bzw. über Sickerleitungen in den angrenzenden Grünraum durch Untergrundverrieselung. Das hierzu aufzubauende System ist entsprechend der Baugrundverhältnisse auszulegen und bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung zu beantragen.

## 7.3 Energieversorgung

### 7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen im Straßenzug Am Friedrichsgarten abgesichert. Die Leitungen sind ggf. neu, entsprechend der geforderten Leistungsfähigkeit an das Baugebiet heranzuführen. Weitere Elektroleitungen befinden sich im vorliegenden Plangebiet der 1. Änderung nicht.

### 7.3.2 Gasversorgung

Es ist möglich, die Versorgung über eine neu zu errichtende Hausanschlussleitung, abzweigend von der nördlich des Baugebietes gelegenen Gasreglerstation, zu gewährleisten. Die Entscheidung wird projektbezogen getroffen.

### 7.3.3 Fernwärmeversorgung

Optional besteht für das Tierheim auch die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses über eine Stichleitung der im Straßenzug Am Friedrichsgarten liegenden Fernwärmetrasse. Die Entscheidung wird projektbezogen getroffen.

## 7.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch die Stadt Dessau-Roßlau veranlasst. Das Sondergebiet Tierheim kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden, welche eine Wendemöglichkeit (anteilig auf dem Gelände des Tierheimes) erhalten. Hierfür wurde ein Fahrrecht in entsprechender Breite gesichert. Angeregt wurde vom Stadtpflegebetrieb auch, die Müllbehälter in diesem Bereich zugänglich anzuordnen. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Deponien bzw. Tierkörperbeseitigungsanstalten eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 147 in der Fassung der 1. Änderung	1,35 ha	100,00%
Sondergebiete:	0,34 ha	25,19%
Verkehrsflächen: - öffentliche Verkehrsflächen:	0,05 ha	3,70%
Grünflächen: - öffentliche Grünflächen: - private Grünflächen:	0,78 ha 0,17 ha	57,78% 12,59%
Flächen für Versorgungsanlagen:	0,01 ha	0,74%

## **9. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne der §§ 24, 25 BauGB sind vorliegend nicht erforderlich. Die Stadt Dessau-Roßlau ist Eigentümer sämtlicher Grundstücke im Plangeltungsbereich.

### **9.2. Kostenschätzung**

Kosten für die Erschließungsmaßnahmen fallen separat nicht an. Die Stadt Dessau-Roßlau geht von einer Fortnutzung der gegenwärtigen Verkehrerschließung aus, d. h. nach erfolgtem Abschluss der Hochbaumaßnahmen des Tierheimes wird die Wiederherstellung in der gegenwärtigen Bauweise vorzunehmen sein. Ebenso Bestandteil der Projektkosten des Tierheimes ist die provisorische Führung i. S. der Wiederherstellung des Reichardtweges entlang der östlichen Grundstücksgrenze des neu zu errichtenden Tierheimes während der Bauphase bzw. bis zur Ertüchtigung des Deiches. Somit erfolgt auch hierzu keine separate Kostenschätzung.

## **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **10.1 Natur und Landschaft**

Neben dem Abbruch des Tierheimes und der damit verbundenen Entsiegelung von Teilflächen ergibt sich durch die zusätzliche Bebauung ein neuer Eingriff in unmittelbarer Nähe des Altstandortes des Tierheimes. Dieser resultiert durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Bereiche, die dem Naturhaushalt verloren gehen. Kompensatorischer Ausgleich ergibt sich im Wesentlichen durch die Maßnahmen der Grünordnung, die die Fortentwicklung des Gehölzgürtels entlang des Reichardtwalls zum Gegenstand haben.

### **10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Der Neubaustandort des Tierheimes bedeutet für die Stadt Dessau-Roßlau insgesamt die zukunftsfähige Lösung für die Unterbringung von Heimtieren im Stadtgebiet. Nach jahrelangem Suchen eines geeigneten Standortes ist vorliegend ein guter Kompromiss mit zeitgemäßen Unterbringungsverhältnissen im Sinne des Tierschutzes gefunden worden.

### **10.3 Ortsbild**

Durch die beabsichtigte Eingrünung des Standortes wird auch mit dem Neubau des Tierheimes keine offensiv wirkende, neubauliche Erscheinung das Stadtbild von Dessau-Nord prägen. Der Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum bleibt damit in punkto Wahrnehmbarkeit nahezu unverändert bestehen. Dies ist insbesondere auch unter denkmalpflegerischen

Schutzaspekten so gewollt und kann mit Blick auf die weiteren Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" als eine städtebaulich geordnete und sich einfügende Lösung für das Standortproblem des Tierheimes insgesamt angesehen werden.

#### **10.4 Verkehr**

Verkehrliche Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erkennen. Das Straßen- und Wegenetz der Stadt Dessau-Roßlau erhält durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche eine Erweiterung. Vom adäquaten Ausbau der Erschließungsanlage profitieren auch die Fußgänger und Radfahrer, welche sich über diese Verbindung wie bisher in das Gartenreich Dessau-Wörlitz bzw. aus diesem heraus in die Stadt Dessau-Roßlau bewegen können.

#### **10.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Durch den Neubau des Tierheimes wird es neben der artgerechten Haltung der Fund- und Heimtiere, konzentriert an einem Standort, auch eine Aufwertung in der Akzeptanz in der Bevölkerung geben. Die Weitergabe von Fundtieren an Interessenten, als eine wesentliche Aufgabe des Städtischen Tierheimes, kann so noch ansprechender erfolgen, wodurch die Verweilzeiten der Fundtiere bzw. Abgabetierte verringert werden können.

#### **10.6 Wirtschaft**

Wirtschaftliche Effekte aus dem Betrieb des Tierheimneubaus heraus sind für die Stadt Dessau-Roßlau nicht zu erwarten.

#### **10.7 Städtischer Haushalt**

Für die Realisierung des Vorhabens selbst und die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind die notwendigen Mittel über den städtischen Haushalt bereitzustellen.

Darüber hinaus könnten, unabhängig vom Bebauungsplan, im Rahmen der nachfolgenden Deichsanierungsmaßnahmen Mittel aus dem städtischen Haushalt für die Umverlegung des Reichardtweges bereitzustellen sein.

## **II. UMWELTBERICHT**

### **1. GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan soll den geplanten Neubau des Tierheims und damit verbunden dessen räumliche Verlagerung bauplanungsrechtlich vorbereiten. Zu diesem Zweck wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" der Stadt Dessau-Roßlau einem 1. Änderungsverfahren unterzogen. Notwendig ist dies, weil der rechtskräftige Ursprungsplan andere Optionen für den Standort vorsieht: er ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aktuell befindet sich das städtische Tierheim in einer Grünfläche ohne Baugebietsbezug und hat Bestandsschutz, aber keine Fortentwicklungsmöglichkeiten. Dies entsprach seinerzeit den Zielen der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Nord, der die Verlagerung des Tierheims an einen gänzlich anderen Standort – außerhalb des Sanierungsgebietes, vorsah.

Die Suche nach Alternativstandorten verlief ergebnislos, so dass nunmehr der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft präferiert wird. Der Rahmenplan zur Präzisierung der Sanierungsziele wurde aktualisiert und vollzieht nunmehr diese Entscheidung nach. Er wurde am 21.01.2009 vom Stadtrat beschlossen.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung und die ausreichende Erschließung des neuen Tierheims zu gewährleisten, ist die Änderung des Bebauungsplanes nötig, der nun anstatt "Grünfläche" für den Bereich Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie ein Sondergebiet festsetzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen den Vorhabensbereich des Tierheims, der als Sondergebiet festgesetzt wird; weiterhin werden die notwendigen Erschließungs- und Versorgungsanlagen festgesetzt sowie öffentliche Grünflächen, die dem Bestandsschutz (Erhalt) bzw. der Eingrünung dienen sollen.

Gesamtfläche 1. Änd.:	1,35 ha
Sondergebiete:	0,33 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,05 ha
Grünfläche öffentlich:	0,96 ha
Versorgungsanlagen:	0,01 ha

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

### Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BNatSchG: Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 16.12.2006 (BGBl. S. 1381)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1758), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. S. 2819)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 23.06.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769, 801)
- Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat "Mittelelbe" vom 02.02.2006, zuletzt geändert durch Allgemeinverfügung vom 26.10.2006 (MBL. LSA, S. 688)
- Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat "Mittlere Elbe", in der Fassung vom 01.01.1997 (GVBl. LSA, S. 2, 219)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 2.04.2006 (GVBl. S. 248)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 801)
- FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 26. 06. 2004
- LRP: Landschaftsrahmenplan für die Stadt Dessau, Stand 1996
- LP: Landschaftsplan der Stadt Dessau, Stand Abschluss Oktober 2003
- Stadt Dessau: Kompensationsflächen-Planung zum Landschaftsplan, 1999
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestands in der Stadt Dessau, in Kraft getreten 30.06.2007

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W v. 24.12.2006) benennt die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum mit den entsprechenden Funktionen.

Für den landesweit aufzubauenden Biotopverbund sind im Plangeltungsbe- reich an sich keine Flächen, aber insbesondere für die östlich anschließenden Mulde-Auen geeignete Bereiche zu nennen, die als Kernflächen des ökologi- schen Verbundsystems LSA entwickelt und erhalten werden sollen. Der Land- schäftsplan der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Förder- und Entwicklungs-

maßnahmen der Biotopverbundplanung auf, weitere Maßnahmen für den hiesigen Plangeltungsbereich werden nicht aufgestellt.

Der Landschaftsplan hat im Zuge der Beurteilung zukünftiger Bauflächen den Bebauungsplan Nr. 147 bewertet und wegen der bestehenden Nutzungen und Vorprägungen sowie der nur geringfügig zu erwartenden Eingriffsfolgen als vertretbar beurteilt.

Als landschaftsplanerische Zielvorstellungen insgesamt ist eine Verringerung des Versiegelungsgrades, die Gewährleistung der Durchgängigkeit und die Erhaltung des für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Baumbestandes formuliert. Hervorgehoben wird dabei die Herstellung von Grünverbindungen zwischen Mulde und Siedlungsbereich sowie die Verbesserung des Landschaftsbildes bzw. die Schaffung eines intakten Siedlungsrandes.

Diese Grundsätze wurden bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes berücksichtigt und werden auch mit der 1. Änderung, die ein Teilgebiet von nur geringem räumlichen Ausmaß umfasst, weiter verfolgt.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Priorität der Nachnutzung / Umnutzung vorgeprägter Standorte
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse (incl. Kampfmittel- und Altlastenfreiheit)
- Schaffung tierhygienisch unbedenklicher Lebensverhältnisse
- sensibler Umgang mit wertvoller Kulturlandschaft des Gartenreichs
- Wiederherstellung eines intakten Siedlungsrandes
- Erhalt des für den Arten- und Biotopschutz bedeutsamen Baumbestandes
- Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit, Förderung des Biotopverbunds, Herstellung von Grünverbindungen.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

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

#### 2.1.1 Naturraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 "Am Schlachthof Dessau-Nord" befindet sich am östlichen Ortsrand von Dessau, an welchen sich die Mulde-Aue anschließt. Im Norden wird das Plangebiet von der Trasse der Des-

sau-Wörlitzer Eisenbahn flankiert. Die landschaftliche Umgebung im Osten des Plangebietes wird von der überregionalen Landschaftseinheit 2.1.2 Muldeniederung bestimmt, die das Rückgrat für den Biotopverbund entlang von Gewässersystemen bildet. Das Plangebiet wird dabei der lokalen Einheit AF 3, der Walderseer Mulde, zugeordnet.

Die Mulde wurde bestimmt durch regelmäßige Überflutungen und war von Eichen-Ulmen-Auwald bestockt. Das Überschwemmungsgebiet der Mulde beginnt heute östlich des Reichardtswalls (hinter der östlichen Plangebietsgrenze), der Plangeltungsbereich gehört zum überflutungsfreien Bereich der Aue.

Der Landschaftsplan ordnet den Plangeltungsbereich der Siedlung zu und bewertet ihn aufgrund der Nutzungsgeschichte als nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig für den Naturhaushalt. Jedoch sind die vorhandenen Gehölze hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu beachten. Eine Baumbestandserfassung aus dem Jahr 1997 hat den größten Teil der vorhandenen Bäume als vital und in gutem Zustand bewertet. Die Untersuchungen werden in die hiesige Planung integriert und anhand einer aktualisierten Bestandsdarstellung auch in den Kartenteil übernommen.

#### Umweltauswirkungen:

Mit dem Bebauungsplan wird die Verlagerung des Tierheimstandortes beabsichtigt. Der bisherige Standort soll aufgegeben und der landschaftlichen Entwicklung übergeben werden, dafür soll westlich davon neu gebaut werden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturraum ist das "Heranrücken" an den bestehenden Siedlungskörper positiv zu bewerten. Im Gegensatz zum bisherigen Standort ist dann auch keine Überlagerung mit naturschutzrechtlichen Schutzgebietskategorien mehr zu beachten, so dass insgesamt nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen für den Naturraum gerechnet wird.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

#### 2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet weist verschiedene Nutzungen bzw. brachliegende ehemalige Nutzungen auf. Während der aktuelle Tierheimstandort sich sukzessive in seinem Gebäude- und Gehege- bzw. Käfigbestand vergrößert hat, liegen die nördlich davon an der Bahn gelegenen Flächen inzwischen brach. Nach Nutzungsaufgabe entstehen dort Ruderalgebüsche und dauerhafte Hochstaudenfluren.

Der neue Tierheim-Standort ist gegenwärtig von verschiedenen Gehölzen bestockt, der Bereich ist angeschüttet, die Festigkeit und Tragfähigkeit der Oberfläche der derzeit unbebauten Flächen kann nicht gewährleistet werden; ebenso geklärt werden muss die Situation bzgl. von Bodenverunreinigungen. Punktuelle Beprobungen haben teilweise erhöhte Werte ergeben, die den

Abtrag der Auffüllung – zumindest der oberen Schichten – nahe legen. Kampfmittelfreiheit kann derzeit nicht attestiert werden; wahrscheinlich sind im Plangebiet verfüllte Bombenrichter vorhanden.

Nördlich des Tierheimeingangs befindet sich eine Gasreglerstation, auf dem Reichardtwall verläuft ein rege genutzter Fuß- und Radweg.

### 2.1.3 Mensch

Das Plangebiet hat in erster Linie als Durchgangsbereich zum Erreichen der nahe gelegenen Mulde-Aue, des Parks Luisium und des Ortsteiles Waldersee Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der vorhandene Gehölzbestand am Reichardtwall und auf den angeschütteten Flächen leitet als grüne Kulisse in die Landschaft über, der Weg spielt als ortsnahe Nord-Süd-Verbindung eine wichtige Rolle für Radfahrer und Fußgänger. In diesem Sinne ist während bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten am Städtischen Tierheim auf angemessene Wegeführungen übergangsweise zu achten, solange, bis nach Abschluss der Deichsanierungsarbeiten der endgültige neue Wegeverlauf auf dem Reichardtwall hergestellt ist.

Empfindliche Nutzungen wie das Wohnen, finden gegenwärtig im Plangebiet nicht statt, so dass die Geräusche aus dem Tierheim, insbesondere das Hundegebell, vorwiegend kurzzeitig wahrgenommen werden, während man den Bereich auf dem bestehenden Weg durchquert. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität ist das Hundegebell ein wesentlicher Beeinträchtigungsfaktor.

Aktuelle Gefährdungen für die menschliche Gesundheit gehen nach derzeitigem Kenntnisstand von Bodenverunreinigungen o. ä. nicht aus. Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist das Auffinden von Bombenblindgängern möglich.

#### Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der Geräuschemissionen ist zunächst mit einer räumlichen Verlagerung und infolge der zwingenden Anwendung der aktuellen Lärmschutzvorgaben mit der Einhaltung der zulässigen Richtwerte zu rechnen. Hier sind die fachgesetzlichen und normativen Bestimmungen maßgebend. Das diesbezüglich erstellte Schallgutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Der Schutzanspruch des betrachteten Einwirkungsbereichs wurde anhand der tatsächlich vorhandenen Nutzung i. V. m. der Darstellung im Flächennutzungsplan festgelegt. Die jeweils einzuhaltenden Geräuschimmissionsrichtwerte wurden im Ergebnis der gutachterlichen Berechnung, auch unter Zugrundelegung eines quasi Dauerkläffens aller Hunde am Tage, nicht überschritten. Die Annahme beruht darauf, dass nachts die Tiere weggesperrt werden, so dass hier lediglich für ein 1-stündiges Kläffen aller Tiere im Gebäude eine Geräuschimmissionsbelastung berechnet wurde. Diese lag erwartungsgemäß deutlich unterhalb des Nachtrichtwertes.

Eine Zunahme von Verkehr in signifikantem Ausmaß ist nicht zu erwarten, die äußere Erscheinung eines im Gesamten konzipierten Neubaus lässt hinsichtlich der ästhetischen Wirkung eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Erscheinungsbild erwarten.

Auswirkungen auf den Fuß- und Radweg gehen von dem Vorhaben nicht aus; die Durchlässigkeit und Durchgängigkeit des Gebietes bleibt bestehen. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und um nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden, soll vor Beginn der Erdarbeiten ggf. eine Kampfmittelüberprüfung durchgeführt werden. Verunreinigter Boden ist bei Auffinden im Zuge der Erdarbeiten zunächst zu separieren und dann der ordnungsgemäßen Entsorgung zu übergeben.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

#### 2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

Vorkommen seltener und/oder schützenswerter Arten sind durch den Landschaftsplan für das Plangebiet nicht erfasst. Informationen über Vorkommen streng geschützter Arten und/oder zu erhaltende Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind im bisherigen Verfahrensverlauf nicht ergangen. Im Rahmen der Erstellung des Ursprungsplanes wurde im Gegensatz zu den Darstellungen des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich nur eine geringe Schutzwürdigkeit des Schutzgutes festgestellt, da sich bedingt durch die Überprägung und die andauernden Störungen im Gebiet hauptsächlich weit verbreitete "Kulturfolger" befinden. Das Tierheim wirkt hier auch bereits seit langem als Störfaktor. Faunistische Wechselbeziehungen sind durch die Siedlungsrandlage und die Anbindung des Reichardtswalls an die Auenlandschaft gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass sich empfindlichere und dementsprechend i. d. R. seltener/gefährdete Arten vorzugsweise in weniger beanspruchten, ruhigeren Landschaftsbereichen der Aue aufhalten. Daher wurde auf eine gesonderte Artenerfassung verzichtet.

Der Baumbestand wurde in Vorbereitung des Ursprungsplanes erfasst und bewertet. Der überwiegende Anteil der vorhandenen Gehölze war zum Zeitpunkt der Erfassung 1997 in einem vitalen Zustand, was heute auch noch zutrifft.

Neben Robinien, Pappeln und Ahorn, die vor allem die Böschungen und die angeschütteten Bereiche bestocken, sind auch einige Stiel-Eichen, Hainbuchen, Eschen und vereinzelt Ulmen anzutreffen. Am Radweg sind auch typische Siedlungsgehölze wie Rosskastanie und Rotdorn zu finden. Die brachliegenden Flächen im Norden sind von *Solidago canadensis* und Beifußgestrüpp überzogen, verschiedenste Laubgehölze, teilweise Obst- und Brombeergestrüppe entwickeln sich zu zusammenhängenden Beständen. Im Vorbereich der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn ist eine große Eiche und eine Ahorn-Gruppe auffällig. Die größeren Bäume und auch die Solitäreiche (Naturdenkmal) befinden sich bereits östlich, außerhalb des Geltungsbereiches.

Außer den genannten Gehölzen sind keine bedeutenden Vegetationsbestände zu verzeichnen. Die offenen Flächen des Tierheims sind mit Ausnahme einiger Großbäume bedingt durch die intensive Nutzung weitestgehend vegetationsfrei.

#### Umweltauswirkungen:

Mit der Verlagerung des Tierheimes wird auf Flächen zugegriffen, die derzeit unversiegelt sind und als Standort für die örtliche Flora und Fauna dienen. Mit der Durchführung des Bauvorhabens ist die Entfernung von Oberboden und damit die Vernichtung der dortigen Vegetation sowie ihrer Funktion als Lebensraum verbunden, was als erhebliche Beeinträchtigung für dieses Schutzgut zu werten ist.

- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/Auswirkungen

#### 2.1.5 Boden

Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der Vorprägung und Nutzung insgesamt als beeinträchtigt einzuschätzen. Durch Nutzung, Versiegelung, Verdichtung und Bodenauftrag sind die natürlichen Bodenverhältnisse dauerhaft überformt, der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet daher den Siedlungsböden zu (Siedlungsböden über Auen). Trotzdem hat der Boden, bedingt durch seine Entstehung und Seltenheit als Auenboden, eine gewisse Bedeutung. Für das Plangebiet sind dies Vega und Gley-Vega aus Fluvilehm und Fluvischluff.

Aus den Baugrunduntersuchungen geht hervor, dass der Standort mit Bauschutt und Aushubmassen von 4,0 – 6,0 m Höhe aufgeschüttet wurde. Für die westlich (außerhalb des Plangebietes) gelegenen Garagen wurde ein Teil dieser Erdmassen wieder abgetragen. Der Garagenkomplex liegt im Mittel 4,5 m tiefer als der Standort für das Tierheim.

Der Auenlehm wurde teilweise zur Ziegelherstellung abgebaut und durch Auffüllungen ersetzt, weiterhin ist mit verfüllten Bombentrichtern zu rechnen. Bei den Auffüllungen handelt es sich um umgelagerte Schluffe und Sande aus anderen Teilen der Stadt, die einen hohen Anteil an Bauschutt und Stahlbeton sowie Asche- und Schlacke aufweisen.

Über die Belastung des vorhandenen Bodens sind gegenwärtig keine genaueren Angaben vorhanden, ebenso verhält es sich mit Kampfmitteln. Die bisherige Beprobung erfolgte durch punktuelle Aufschlüsse im Rahmen des Baugrundgutachtens. Dabei wurden in den Auffüllmassen gemäß der Probe MP1 erhöhte Werte für Blei, Zink und Sulfat festgestellt, die eine Einstufung als Z1.2-Material (für Sulfat >Z2) erbrachten. Das könnte einen erhöhten Aufwand bei der Entsorgung bedeuten, da das Material nicht wieder vor Ort eingebaut werden kann.

### Umweltauswirkungen:

Mit der Verlagerung des Tierheimes werden bisher unversiegelte Standorte in Anspruch genommen. Oberboden wird flächenhaft abgetragen. Damit einher geht der Verlust der Leistungsfähigkeit und aller Bodenfunktionen, was als erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes anzusehen ist. Wenn es sich allerdings um belasteten Boden handelt, ist die Entfernung und sachgemäße Entsorgung i. S. d. Umweltvorsorge als positiv zu werten.

- teilweise Beeinträchtigungen/Auswirkungen

#### 2.1.6 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, der höchste Grundwasserstand wird mit ca. 60,0 m HN angegeben. Bei den jährlich wiederkehrenden Hochwässern steht es am Reichardtwall bei 4,5 m unter Gelände OK; wegen der direkten Verbindung zur Mulde (Vorfluter) können starke Schwankungen von bis zu 2 m auftreten. Der derzeitige Standort des Tierheimes am Deichhang hat eine Sanierung des Reichardtwalls bisher verhindert. Der Deich wurde bereits 1997 wasserseitig saniert, allerdings mit Aussparung des Bereiches, auf dem sich das Tierheim befindet. Die jetzige Lage auf einem vorgezogenen Deichbogen führt in Zusammenhang mit dem Brückenbauwerk der Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn zu Verwirbelungen des Wassers und zu Auskolkungen im Deichbereich und damit zu einer erheblichen Gefahrenlage. Dieser Umstand war mit Hauptursache dafür, dass eine Sanierung des Tierheimes am derzeitigen Standort seitens des LHW abgelehnt wurde.

Grundsätzlich ist das Grundwasser durch die lehmige Auenbodenauflage gegenüber flächenhaft eindringender Schadstoffe relativ geschützt. Jedoch können Verunreinigungen aus der Vergangenheit nicht ausgeschlossen werden. Hauptgrundwasserleiter sind die pleistozänen Talsande. Oberhalb bindiger Bereiche des Auenlehms bzw. der Auffüllmassen kann Stauwasser auftreten. Analog zu den gestörten Bodenfunktionen ist auch der Bodenwasserhaushalt nutzungsbedingt vorgeprägt und beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit ist eingeschränkt, Niederschläge können vor Ort auf den unversiegelten Flächen versickert werden.

Der Reichardtwall dient dem Hochwasserschutz, unmittelbar an den Deich anschließend besteht ein Deichschutzstreifen gem. § 134 Abs. 2 WG LSA. Der Reichardtwall bildet die Grenze des Überschwemmungsgebiets der Mulde. Mit der Verlegung des Tierheimes landeinwärts, besteht die Möglichkeit, den o. g. Deichbogen zu beseitigen und den Deich DIN-gerecht zu sanieren.

### Umweltauswirkungen:

Mit der Verlagerung des Tierheimes werden neue Versiegelungsflächen geschaffen, die nicht mehr für den Bodenwasserhaushalt zur Verfügung stehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Bebauung wird nicht mit erhebli-

chen Beeinträchtigungen für den Bodenwasserhaushalt gerechnet. Über ein mit der zukünftigen Nutzung verbundenes Gefährdungspotential ist nichts bekannt.

Auswirkungen auf die Funktion des Hochwasserschutzdeiches sind nicht zu erwarten; bzgl. der Zulässigkeit der Überlagerung des zukünftigen Tierheimstandortes mit dem Deichschutzbereich war die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig. Die entsprechende wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 134 Abs. 3 i. V. m. § 133 WG LSA wurde durch das Landesverwaltungsamt – obere Wasserbehörde - erteilt.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

#### 2.1.7 Klima/Luft

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

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage im Übergang zwischen dem durchgängig bebauten "Ortsinnenbereich" und dem landschaftlichen Bereich der Mulde-Aue, der von weitläufigen Grünflächen unterschiedlicher Struktur begleitet wird. Während der bebaute Bereich durch geringfügige Erwärmung gekennzeichnet ist, fungiert der abgesenkte Bereich der Aue als Kaltluftsammlgebiet. Hier finden klimabedeutsame Wechselwirkungen zwischen der kühleren Mulde und dem Siedlungsbereich statt; vor allem während der Nachtstunden kommt es zu lokalen Luftaustauschprozessen, die auch der Frischluftversorgung dienen.

Neben der allgemeinen Grundbelastung (unbeeinflussbarer Anteil der Luftschadstoffe) sind keine besonderen Luftbelastungen für das Plangebiet zu konstatieren. Emittenten sind in der Umgebung nicht vorhanden, erhebliche Luftbelastungen aus dem Kfz-Verkehr sind in Anbetracht des geringen Verkehrsaufkommens vor Ort nicht zu verzeichnen.

#### Umweltauswirkungen:

Mit der Verlegung des Tierheimstandortes sind erkennbar keine Zunahmen der Luftbelastung und des Verkehrs zu erwarten. Die geringfügige Flächeninanspruchnahme führt erkennbar nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen klimatischen Situation, Luftaustauschvorgänge sind nicht betroffen.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

### 2.1.8 Landschaft

Während der Geltungsbereich selbst als Siedlungsrandlage und nutzungsbedingt deutliche Defizite hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes aufweist, schließen sich östlich des Reichardtwalls Bereiche mit erheblicher Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen der Landschaft an. Hier beginnt das Gartenreich Dessau-Wörlitz.

Die Landschaftsbildwirkung des aktuellen Baubestandes wie der Stellplatzbereiche am Tierheim, wirken insgesamt nicht landschaftsgerecht, ebenso nachteilig wirken die brach liegenden Flächen im nördlichen Geltungsbereich.

Positiv bestimmen die Gehölzbestände heimischer Arten das Landschaftsbild. Insgesamt harmonisieren die Gehölzbestände aber den Übergang zwischen Siedlungsbereich und wertvoller Landschaft.

#### Umweltauswirkungen:

Bei Durchführung des Vorhabens sind Baumverluste zu erwarten, teilweise werden auch landschaftsbildwirksame Gehölzbestände beeinträchtigt. Aufgrund der Kleinräumigkeit der neuen Baufläche kommt es zwar zu Teilverlusten, aber eine zusammenhängende Eingrünung des Standortes bleibt erhalten.

Die wertvollen Landschaftsbereiche der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht verändert, von dem zukünftigen Baukörper wird im Vergleich zum aktuellen Zustand eine Verbesserung des Erscheinungsbildes erwartet.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

### 2.1.9 Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete- und Objekte

Der Reichardtwall bildet mit seiner Lage in der sog. Pufferzone den Auftakt/die Grenze zur UNESCO-Welterbestätte Gartenreich Dessau-Wörlitz. Durch den Neubau des Tierheimes ist eine Beeinträchtigung des Welterbes auszuschließen, was am vorliegenden Standort notwendigerweise die denkmalrechtliche Genehmigung für das Vorhaben bedeutet. Diese wurde mit Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde vom 09.11.2009 erteilt.

Bereits heute liegt das Plangebiet als verbindliche Ausweisung eines Denkmalsbereiches durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Land Sachsen-Anhalt innerhalb der Denkmallandschaft "Dessau-Wörlitzer Gartenreich".

Der Reichardtwall selbst ist somit Bestandteil der sog. Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Gartenreich Dessau-Wörlitz. Daher ist die Wahl der Baumaterialien, die Dimensionierung der Verkehrsflächen und der Verlauf neuer öffent-

licher Wegeverbindungen mit den Belangen der Denkmalpflege einvernehmlich abzustimmen.

Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie besonders geschützte Biotop gem. § 30 NatSchG LSA sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen. Allerdings gilt hier die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau, unter deren Bestimmungen der Großteil des vorhandenen Baumbestandes fällt. Geschützt werden Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,15 m, gemessen in 1 m Höhe. Für das Plangebiet sind diesbezüglich zwischen den verantwortlichen Fachämtern bereits Konsultationen und Abstimmungen erfolgt, die bei der Realisierung des Vorhabens umzusetzen sind.

In der unmittelbaren Umgebung schließen sich verschiedene Schutzkategorien des Naturschutzrechtes an. Östlich am Deichfuß des Reichardtwalls beginnt in den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" auch das Biosphärenreservat. Der Muldeverlauf ist gleichzeitig Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet, ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich auf der anderen Seite der Mulde. Von der Planung werden die FFH-Gebiete nicht erheblich betroffen, was bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan festgestellt werden konnte. Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich in kürzester Entfernung noch ca. 35 m östlich der Straße Am Friedrichsgarten.

Am Bahndamm der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn – außerhalb des Geltungsbereiches - steht eine geschützte Solitäreiche, die hier maßgeblich den Landschaftseindruck bestimmt.

Gegenwärtig ist der Übergang vom Siedlungsbereich in die Schutzgebiete der Landschaft teilweise defizitär, die bestehenden Beeinträchtigungen der Landschaftsbildwirkung sind auch bzgl. des Denkmalcharakters und der Naturschutzfunktionen wirksam.

Der aktuelle Tierheimstandort befindet sich östlich des Reichardtwalls und damit bereits innerhalb der Grenzen von LSG und Biosphärenreservat, was zu Konflikten zwischen Nutzungsansprüchen und den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege führt.

#### Umweltauswirkungen:

Der neue Standort für das Tierheim befindet sich außerhalb von Schutzgebietsgrenzen, Kulturgüter sind in Form der Gesamtanlage des Reichardtwalls vorhanden, an dessen westlicher Seite das neue Tierheim entstehen soll. Die festgesetzte Eingeschossigkeit i. V. m. der festgesetzten absoluten Höhe baulicher Anlagen entspricht den öffentlichen Belangen der Denkmalpflege, so dass nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen ist. Förderlich für die Ziele der Kulturlandschaft ist die Aufgabe und damit die Beseitigung der ästhetisch störenden Baukörper vom aktuellen Standort. Auswirkungen auf die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete oder die FFH-Gebiete werden

insbesondere durch das über viele Jahre im Bestand vorhandene Tierheim mit seinen Emissionen (Hundegebell) nicht erwartet.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

#### 2.1.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind hinsichtlich der aktuellen Nutzung zwischen den Geräuschemissionen der Tierhaltung und den Erholungsansprüchen des Menschen sowie allgemein der "Ruhe in der Landschaft" zu konstatieren, was auch hinsichtlich der Habitatfunktion für störungsempfindliche Arten von Bedeutung sein kann.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind derzeit aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und da keine emissionsintensiven Nutzungen vorhanden sind, nicht relevant. Kumulative Wirkungen mit negativen Umweltfolgen sind derzeit nicht festzustellen, anhand der Nutzungsgeschichte des Gesamtgebietes sind jedoch Stoffeinträge in den Boden bzw. Belastungen eingebrachten Bodenmaterials nicht unwahrscheinlich. Eine abschließende Beurteilung der Altlastensituation steht noch aus.

#### Umweltauswirkungen:

Erhebliche Veränderungen hinsichtlich der bekannten Wechselwirkungen sind mit der Verlagerung des Tierheims nicht zu erwarten. Insgesamt wahrscheinlich ist eine Minderung der Lärmbelastung, wodurch sich positive Umweltfolgen für die Schutzgüter Mensch und Fauna (der Umgebung) ergäben. Hinsichtlich möglicher Wechselwirkungen in Bezug auf die Altlastensituation soll insoweit vorgebeugt werden, dass der Oberboden von der Baufläche komplett entfernt wird. Kontaminiertes Material kann dann ggf. separiert und der ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Damit können zusätzliche Wechselwirkungen mit negativen Umweltfolgen verhindert werden.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

#### 2.1.11 Zusammenfassende Bewertung

Die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes werden in ihrem Zustand erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege bewertet. Dabei wird ermittelt, inwieweit die einzelnen Schutzgüter ihre natürlichen Funktionen erfüllen und/oder inwiefern sie in ihrer Leistungsfähigkeit gestört bzw. gefährdet sind.

Für die Bewertung sind die bestehende Naturnähe sowie die Möglichkeit zur naturnahen Entwicklung besonders wichtige Kriterien. Daneben dienen die Faktoren Eigenart und Schönheit, Seltenheit und Regenerationsfähigkeit/Wiederherstellbarkeit sowie die Artenvielfalt und die Bedeutung für den Bio-

topverbund als Beurteilungsgrößen, ebenso die Eignung als Aufenthalts- und Erholungsraum für den Menschen und die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse.

Das Plangebiet stellt sich als Teil der Siedlungsfläche dar und ist mit entsprechender Bebauung und Nutzung belegt. Für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes sind damit Beeinträchtigungen der Natürlichkeit und Einschränkungen der Leistungsfähigkeit durch anthropogene Überformung verbunden.

Am stärksten betrifft dies das Schutzgut Boden (einschließlich Bodenhaushalt). Der natürliche Auenboden ist als Siedlungsboden überprägt und dauerhaft verändert, was auch die Funktionsfähigkeit und Leistungsfähigkeit als Lebensraum und Pflanzenstandort beeinträchtigt.

Dahingegen kann die klimatische Situation auf Grund der Stadtrandlage mit einer mäßigen Erwärmung und hinsichtlich der Luftbelastung als schwach belastet betrachtet werden.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und der aktuellen Biotopausstattung unwahrscheinlich und Habitats sind eher für siedlungsgewohnte Tiere anzunehmen. Hinsichtlich geeigneter Nistplätze sind vor allem die älteren standortgerechten Gehölze zu nennen. Der Unterwuchs und die aufkommenden Ruderalfluren sowie die brach liegenden nördlichen Flächen bieten Unterschlupf und Rückzugsmöglichkeiten, allerdings wirkt die Bahntrasse als Barriere.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist wie die Biotopausstattung anthropogen geprägt und zeigt vor allem im Übergang zur umgebenden offenen Landschaft Defizite.

Der Landschaftsplan nimmt bereits eine überschlägige Bauflächenbewertung für das Plangebiet des Ursprungsplanes vor. Die in diesem Zusammenhang erstellten "Hinweise zur Kompensation" kommen zu dem Schluss, dass keine besonderen Kompensationserfordernisse entstehen, da es sich um die Nachnutzung/ Umnutzung von durch Gewerbe- und Mischnutzungen überprägten Flächen handelt. In der Zielkonzeption des Landschaftsplanes wird ein geringer Versiegelungsgrad und die Gewährleistung der ökologischen Durchgängigkeit für das Plangebiet angestrebt, vor allem sollen die Verbindungen und Bezüge zur landschaftlichen Umgebung besondere Beachtung erfahren.

Der Bereich wird dem Siedlungsgebiet zugeordnet und ist hinsichtlich seiner Funktions- und Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt als eingeschränkt bzw. für die versiegelten Flächen als bedeutungslos zu bewerten. Lediglich der Gehölzbestand ist teilweise von Bedeutung. Insgesamt rechnet der Landschaftsplan deshalb nur mit geringen Eingriffen als Folge von Planungsmaßnahmen.

Im Anhang zum Landschaftsplan (Stand 2003) wurde folgende zusammenfassende Einschätzung der Funktionsfähigkeit/Empfindlichkeit und Bedeutung der einzelnen Schutzgüter – bezogen auf die mit der Bauleitplanung für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 vorbereitete Nachnutzung - vorgenommen: ^

Orts-/Landschaftsbild:	gering, z. T. hoch
Wohnen/Wohnumfeld:	mittel bis hoch
Arten u. Lebensgemeinschaften:	gering, z. T. hoch
Boden:	sehr gering
Grundwasser:	mittel
Oberflächenwasser:	gering
Klima:	mittel

Als unmittelbare Folge der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Umweltschutzgüter sind die Auswirkungen der Standortverlagerung auf eine bisher nicht baulich genutzte, mit Gehölzen bestockte Fläche zu nennen. Gehölzbestand und offener Boden werden in Versiegelungsfläche umgewandelt, die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren und es ist mit Baumverlusten zu rechnen. Der aktuelle Standort des Tierheims wird aufgegeben und in Grünfläche umgewandelt. Hier findet Entsiegelung und damit die Vorbereitung zur Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Umweltschutzgüter statt.

## **2.2      Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### 2.2.1    Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" findet die Verlagerung des Tierheimes statt und die damit einhergehenden Umweltauswirkungen treten unmittelbar auf. Sie sind bau- und nutzungsbedingt dauerhaft. Die Inanspruchnahme der Fläche führt dort zum Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen und der dortigen Gehölzbestände, damit findet – lokal beschränkt – eine Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und seiner Schutzgüter statt. Der umgekehrte Fall trifft bei Realisierung des Vorhabens für den bisherigen Tierheimstandort ein. Rücknahme der Bebauung und Entsiegelung bereiten die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor und erzeugen damit positive Umweltfolgen. Ebenso ist einer erhebliche Verbesserung des Hochwasserschutzes zu erwarten.

### 2.2.2    Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 nicht realisiert wird bzw. nicht zur Rechtskraft gelangt, können – insofern noch nicht erfolgt – die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 in der Urfassung umgesetzt werden.

Damit einher gehen teilweise ebenfalls Umweltauswirkungen, die als Eingriffe gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ausgeglichen werden müssen. Dementsprechend sind dazu Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan verfügt worden. Der rechtskräftige Ursprungsplan enthält in großem Umfang Grünflächen, die überwiegend durch Entsiegelung bestehender Bauflächen geschaffen werden sollen. Mit der vorgesehenen Umwandlung von Versiegelungsfläche und damit der Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden positive Umweltfolgen erzeugt und Kompensationswerte geschaffen, die über den im Plangebiet notwendigen ökologischen Ausgleich hinaus gehen. Das angewendete Modell zur Ermittlung der E/A-Bilanz hat für den Ursprungsplan demnach eine mehr als ausreichende Kompensation im Plangebiet ergeben; es wurde ein Überschuss "erwirtschaftet", mit dem der durch die 1. Änderung vorbereitete Eingriff ausgeglichen werden kann.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### 2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

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

- Berücksichtigung der Schutzansprüche von empfindlicheren Biotopstrukturen durch Erhaltung und Gehölzschutzmaßnahmen während der Bauphase
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Fauna, ggf. temporäre Einschränkung während der Bauphase, z. B. bzgl. Brutzeiten
- Gestaltung und Aufwertung des Siedlungsrandes durch landschaftsgerechte Eingrünungsmaßnahmen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise an Ort und Stelle
- Minimierung der Versiegelung und des Anteils befestigter Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch geringe Dimensionierung und Ausrichtung der Baukörper, Materialwahl, Isolierung.

Als landschaftsplanerische Zielvorstellungen wurden für das Gesamtgebiet des Ursprungsbebauungsplanes insgesamt eine Verringerung des Versiegelungsgrades, die Gewährleistung der Durchgängigkeit und die Erhaltung des für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Baumbestandes formuliert. Hervorgehoben wird dabei die Herstellung von Grünverbindungen zwischen Mulde und Siedlungsbereich sowie die Verbesserung des Landschaftsbildes bzw. die Schaffung eines intakten Siedlungsrandes.

Diese Grundsätze wurden bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes berücksichtigt und werden auch mit der 1. Änderung, die ein Teilgebiet von nur geringem räumlichen Ausmaß umfasst, weiter verfolgt.

### 2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen.

Die Versiegelung der Böden und damit der Verlust von floristischem und faunistischem Lebensraum, mit daraus resultierender lokaler Verdrängung von Arten ist bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vermeidbar, da es sich um Neuausweisungen und erstmalige Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen (mit Gehölzen) handelt.

### 2.3.3 Vermeidung, Verminderung von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

#### Mensch

- Berücksichtigung etablierter Radwege und Fußwegeverbindungen
- Schutz vor vermeidbaren Störungen (Lärm, Schadstoffeintrag durch Kfz)
- Erhalt und Pflege bes. raumbildender und markanter Großgehölze (Einzelbäume, Gruppen)

#### Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

- Erhalt markanter Gehölzstrukturen und einzelner Bäume, v. a. heimischer Arten mit Habitatfunktion und Nahrungsangebot
- Erhalt der verbindenden Funktion für die Vernetzung von Siedlungsgrün und Freiräumen/Biotopverbund an der Mulde
- Schutz/Erhalt von Nistplätzen – vor allem während der Bauphase
- Schutz vor vermeidbaren Störungen (Lärm, Schadstoffeintrag)
- Förderung der durchgängigen Biotopverbindung entlang des Reichardtswalls (Biotopverbundsystem Mulde-Aue)

#### Boden

- Schutz von vermeidbaren Schadstoffeinträgen (Kfz, unsachgemäße Lagerung von Material, etc.)
- Vermeidung unnötiger Verdichtung - vor allem während der Bauphase
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Anlage von Zufahrten, Stellflächen, Abstellflächen, etc.

### Wasser

- Schutz vor vermeidbaren Schadstoffeinträgen - vor allem während der Bauphase
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung (Erhaltung von Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser)

### Klima / Luft

- Vermeidung kleinklimatischer Barrierewirkung durch gering dimensionierte, überströmbare Baukörper, Aufrechterhaltung der Luftaustauschprozesse
- Reduzierung des Energieverbrauchs und Schadstoffausstoßes, Wärmedämmung etc.
- Erhalt / Entwicklung von Vegetationsbeständen zur Förderung der Verdunstung (nächtliche Abkühlung)

### Landschaft / Erholungseignung

- Erhalt prägender Biotopelemente, insbesondere zusammen hängender Gehölzstrukturen (Grüngürtel, Eingrünung, lineare Strukturen)
- Erhalt und Pflege bes. raumbildender und markanter Großgehölze (Einzelbäume, Gruppen, Hecken)
- Verminderung von Beeinträchtigungen durch umfangreiche Eingrünung
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Verwendung von mit der Örtlichkeit harmonisierenden Materialien, Formen und Farben

### Kultur- und Sachgüter

- Verminderung von Beeinträchtigungen durch Verwendung von mit der Örtlichkeit harmonisierenden Materialien, Formen und Farben
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Eingrünung, Freihalten von Sichtbeziehungen und Zugängen in die Landschaft

## 2.3.4 Kompensation

Die durch die 1. Änderung ermöglichten Umweltauswirkungen ergeben sich im Vergleich der Festsetzungen der 1. Änderung mit denen aus dem gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht für den gesamten Änderungsbereich Grünflächen vor. Hinzu treten die nun festgesetzten Bauflächen und Verkehrs- bzw. Versorgungsflächen. Den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter soll durch Kompensationsmaßnahmen entgegen gewirkt werden.

Konkret zu erwarten sind zusätzliche Versiegelungsflächen im Rahmen von insgesamt 0,31 ha, die dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen werden können.

Der rechtskräftige Ursprungsplan enthält in großem Umfang Grünflächen, die überwiegend durch Entsiegelung bestehender Bauflächen geschaffen werden sollen. Mit der vorgesehenen Umwandlung von Versiegelungsfläche und damit der Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden positive Umweltfolgen erzeugt und Kompensationswerte geschaffen, die über den im Plangebiet notwendigen ökologischen Ausgleich hinaus gehen. Das angewendete Modell zur Ermittlung der E/A-Bilanz hat für den Ursprungsplan demnach eine mehr als ausreichende Kompensation im Plangebiet ergeben. Es wurde ein Überschuss "erwirtschaftet", mit dem der durch die 1. Änderung vorbereitete Eingriff ausgeglichen werden kann.

### 2.3.5 Einriffs-/Ausgleichsbilanz

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung (rechtskräftiger Stand) eine Bebauung bzw. Versiegelung in folgendem Umfang:

Gebietstyp/Festsetzung	Versiegelung	Gesamtfläche
Sondergebiet	ca. 0,25 ha	0,33 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,05 ha	0,05 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0,01 ha
Summe Versiegelung	ca. 0,31 ha	

Die geplanten Sonderbauflächen und die notwendigen Erschließungsflächen ergeben zusammen ca. 0,31 ha mögliche Bodenversiegelung. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt entzogen, was dem Verlust der natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gleichkommt. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand ist damit gegeben.

Der aktuelle Zustand der Flächen stellt sich in der Realität anders dar als der für die Bilanzierung zu Grunde gelegte Status quo aus dem rechtskräftigen Bebauungsplane. Die durch die 1. Änderung ermöglichten Umweltauswirkungen ergeben sich im Vergleich der Festsetzungen der 1. Änderung mit denen aus dem gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht für den gesamten Änderungsbereich Grünflächen vor, womit die nun festgesetzten Bauflächen und Verkehrs- bzw. Versorgungsflächen eingriffsrelevant werden – auch wenn sie teilweise bereits bzw. noch vorhanden sind. Der Ursprungsplan sieht ihre völlige Aufgabe und Umwandlung in Freifläche vor, was nun für einen Teilbereich geändert wird.

Die E/A-Bilanz erfolgt nach dem sog. LSA-Modell gemäß der "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)" (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. Vom 24.11.2006). Das Bewertungsmodell wurde inzwischen auch auf den Ursprungsplan angewendet, so dass die Vergleichbarkeit gewährleistet ist und Änderungen eingearbeitet werden können.

Im Folgenden wird die Bilanz für den Gesamt-Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 tabellarisch aufbereitet, wie es das LSA-Modell von 2004/2006 vorsieht. Die mit dem hiesigen Planwerk beabsichtigte 1. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 1,35 ha, die anteilmäßig in den ermittelten Flächengrößen der aufgeführten Biotoptypen (vorher wie nachher) aufgehen. Für die Bilanzierung relevant ist v. a. der für das neue Tierheim veranschlagte Zuwachs an Versiegelungsfläche von rd. 0,25 ha, innerhalb einer insgesamt 0,33 ha großen Sondergebietsfläche. Die übrigen Inhalte der 1. Änderung entsprechen im Wesentlichen der Ursprungsplanung.

Auf die Darstellung nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume oder weiterer Aussagen zu deren Erhalt bzw. Kompensationsbedürfnissen beim Verlust wird hier verzichtet, der Umgang mit ggf. betroffenen Einzelbäumen kann im Zuge der Bauausführungsplanung bzw. zu Beginn der Maßnahmen abschließend geregelt werden.

Flächenart / Biotoptypen dem Bewertungsmodell LSA	nach	Werte- punkte/m <sup>2</sup>	Flächengröße (m <sup>2</sup> )		Biotopwert		Bemerkungen
			Bestand	Planung	Bestand	Planung	
<b>Bestand</b>							
Grünfläche verl. Friederikenplatz /Reichhardtswall		20	32.410,00	0	648.200,00	0	
Verwilderte Gärten/Gärtnerei		7	9.890,00	0	69.230,00	0	
Sukzessionsflächen im Norden des Gebietes		14	6.655,00	0	93.170,00	0	
sonst. Sukzessionsflächen (§ 1a Abs. 3 s. 4 BauGB)		0	3.295,00	0			nicht bilanzwirksam
Haus-/Ziergarten		6	5.565,00	3.405,50	33.390,00	0	
Rasenflächen (incl. Tierheimrasen = 1998,17 m <sup>2</sup> )		7	15.049,00	0	105.343,00	0	
befestigte Flächen (Schotter,Sandflächen)		3	17.349,00	0	52.047,00	0	Sportanlagen, Wege
überbaute Flächen (incl. Tierheimgebäude = 362,12 m <sup>2</sup> )		0	35.999,00	0	0	0	
Straße/Weg/Fläche (Beton,Bitumen,Pflaster)		0	48.397,00	0	0	0	
Abrissfläche		0	24.308,00	0	0	0	
<b>Planung</b>							
Verkehrsflächen (Versiegelung)		0	0	22.763,00	0	0	incl. Entlastungsstraße Schlachthof (rund 8330 m <sup>2</sup> )
Versorgungsflächen		0	0	14.784,00	0	0	Wert wie versiegelte Flächen
WA+MI-Grundst.flä. überbaubar + mögl. Flächen für Nebenanlagen		0	0	33.915,00	0	0	Gesamtgrundstück: 42.394 m <sup>2</sup> , GRZ 0,8
Grundstücksfreiflächen in W- und M- Gebiet, gärtnerisch genutzt		6	0	8.480,00	0	50.880,00	
Ge-Grundst.fl., überbaubar + mögl. Flächen für Nebenanlagen		0	0	35.689,00	0	0	Gesamtgrundstück: 44.612 m <sup>2</sup> , GRZ 0,8
Grundstücksfreiflächen in GE-Gebiet, gärtnerisch genutzt		6	0	8.922,00	0	53.532,00	
Sportanlagen (Rasen-, Spiel- und sonst. Teilflächen zusammengefasst)		7	0	21.200,00	0	148.400,00	
"Flächen zum Erhalt vorhandener Bäume..."		14	0	914,00	0	12.796,00	Bewertung wie Sukzessionsfläche
"Flächen zum Anpflanzen von Bäumen..."		9	0	3.855,00	0	34.695,00	
öffentliche Grünfläche ( einschließlich Reichhardtswall)		18	0	36.921,00	0	664.578,00	
öffentliche Grünfläche, Spielplatz (incl. Freiflächen Tierheim)		7	0	6.864,00	0	48.048,00	
Verkehrsrün		7	0	2.010,00	0	14.070,00	
Tierheim (Gebäude und befestigte Flächen)		0		2.500,00		0	
Summe			198.917,00	198.817,00	1.001.380,00	1.026.999,00	
<b>Biotopwertdifferenz für Gesamtmaßnahme</b>						25.619,00	Überschuss

Änderung bzgl. Versiegelungsflächen: Tierheim ca. 2.500 m<sup>2</sup> (Gebäude und befestigte Flächen), 100 m<sup>2</sup> Versorgungsfläche, 500 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche

## 2.4 Alternativen

Bestrebungen zur Verlagerung des städtischen Tierheimes bestehen seit über 10 Jahren, in denen verschiedene Standorte geprüft wurden. Der derzeitige Standort des Tierheimes am Deichhang hat eine Sanierung des Reichardtwalls bisher verhindert. Der Deich wurde bereits 1997 wasserseitig saniert, allerdings mit Aussparung des Bereiches, auf dem sich das Tierheim befindet. Die jetzige Lage auf einem vorgezogenen Deichbogen führt in Zusammenhang mit dem Brückenbauwerk der Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn zu Verwirbelungen des Wassers und zu Auskolkungen im Deichbereich und damit zu einer erheblichen Gefahrenlage. Dieser Umstand war mit Hauptursache dafür, dass eine Sanierung des Tierheimes am derzeitigen Standort seitens des LHW abgelehnt wurde. Die nun mit der 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplans Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" gewählte Variante ist als Ergebnis der Standortdiskussionen zu sehen, weitere in nächster Zukunft realisierbare Alternativen bestehen nicht.

Im Jahr 1988 gab es einen Konzeptionsvergleich zwischen dem (aktuellen) Tierheimstandort Friedrichsgarten und einem Verlagerungsobjekt in Kleutsch. Im Jahr 1999 wurden Entscheidungsvorschläge zur Verlagerung an Standorte in Kochstedt und Waldersee diskutiert. Diesem folgten Überlegungen zur Nachnutzung des früheren Schießplatzes westlich von Großkühnau sowie des ehemaligen Betonwerkes an der Straße nach Quellendorf im Jahre 2002.

Die Bemühungen der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, einen neuen geeigneten Standort zu finden verliefen insgesamt jedoch erfolglos. Die in den Blick genommenen städtischen Flächen, die auf Grund der Anforderungen eines Tierheimes verkehrsgünstig und medientechnisch erschlossen waren, lagen in der Regel zu nah an schützenswerten Wohnbebauungen. Weitere Standorte in Außenbereichslage waren ungünstig erschlossen und wurden auch deshalb verworfen, weil von ihnen aus eine offensive Vermittlung von Tieren nicht möglich erschien. Dann erfolgte die Rückbesinnung auf den gegenwärtigen Standort und dessen Vorzüge hinsichtlich Lage und Erschließung und die intensive Prüfung möglicher Um- und Ausbaumaßnahmen entsprechend der gegenwärtig geltenden tierschutzrechtlichen Bestimmungen.

Im Ergebnis der Konsultationen mit der oberen Wasserbehörde konnte ein westlich des gegenwärtigen Tierheimstandortes gelegener Bereich des Reichardtwalls als neuer städtischer Tierheimstandort herausgearbeitet und durch eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung auf der Grundlage der §§ 133, 134 WG LSA für einen Neubau zugänglich gemacht werden. Die nunmehr zur Verfügung stehenden räumlichen Voraussetzungen ermöglichen die Einfügung des städtischen Tierheims unter zeitgemäßen Rahmenbedingungen.

Das Gelände befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der hinsichtlich seiner Umweltrelevanz in der Bauflächenbewertung des Landschaftsplans als wenig konfliktrichtig eingeschätzt wurde. Die-

se naturschutzfachliche Beurteilung der Bauleitplanung, die nur geringe Eingriffsfolgen nach sich zieht und somit kaum Kompensationserfordernisse hervorbringt, führt insgesamt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, was für die Standortwahl spricht.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

#### **3.1 Fachliche Grundlagen, verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die im Vorfeld der Planerarbeitung ermittelten Umweltinformationen und das Scoping haben bzgl. der Umweltverträglichkeit für den Bebauungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" ergeben, dass vom Vorhabensbereich keine Schutzgebiete von gemeinschaftlichem Interesse oder europäische Vogelschutzgebiete betroffen sind. Auch hinsichtlich der Schutzkriterien anderer Rechtsbereiche wurde keine Erheblichkeit festgestellt und grenzüberschreitender Charakter ist nicht gegeben. Die Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den entlang der Mulde – östlich des Plangebietes – vorhandenen Schutzkategorien wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes - vorbereitend - behandelt und im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Von einer grundsätzlichen Zulässigkeit für den hiesigen Bebauungsplan kann daher – fußend auf den bestehenden Bauleitplanungen, ausgegangen werden. UVP-pflichtige Vorhaben werden mit dem Bebauungsplan erkennbar nicht ermöglicht. Die Pflicht zur Durchführung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht demnach nicht. Die Prüfung der berührten Umweltbelange kann im Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden im vorstehenden Teil des Umweltberichts dargestellt, die begleitend bzw. im Vorfeld durchgeführten verschiedenen Untersuchungen und Gutachten zur Empfindlichkeit/ Gefährdung der einzelnen Umweltgüter wurden ausgewertet und im Ergebnis als Grundlage der Planentscheidungen verwendet. Insgesamt wird nicht erwartet, dass erhebliche nachteilige Umweltfolgen aus dem Vorhaben hervorgehen, denen nicht mit geeigneten Maßnahmen begegnet werden kann.

#### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Stadtplanungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Stadtplanungsamt überprüft be-

rechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der hiesige Bebauungsplan soll den geplanten Neubau des Tierheims und damit verbunden dessen räumliche Verlagerung bauplanungsrechtlich vorbereiten. Zu diesem Zweck wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" der Stadt Dessau-Roßlau einem 1. Änderungsverfahren unterzogen. Notwendig ist dies, weil der rechtskräftige Ursprungsplan andere Optionen für den Standort vorsieht: hier ist eine öffentliche Grünfläche ohne das bestehende Tierheim festgesetzt.

Aktuell befindet sich das städtische Tierheim in einer Grünfläche ohne Baugebietsbezug und hat Bestandsschutz, aber keine Fortentwicklungsmöglichkeiten und muss aus Gründen des Hochwasserschutzes verlagert werden. Dies entsprach seinerzeit den Zielen der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Dessau-Nord. Die Suche nach Alternativstandorten verlief jedoch ergebnislos, so dass nunmehr der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft präferiert wird.

Als unmittelbare Folge der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Umweltschutzgüter sind die Auswirkungen der Standortverlagerung auf eine bisher nicht baulich genutzte, mit Gehölzen bestockte Fläche zu beachten. Damit sind teilweise die naturschutzrechtlichen Tatbestände des Eingriffs in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes berührt und es ist entsprechend für Ausgleich (Kompensation) zu sorgen.

Gehölzbestand und offener Boden werden in Versiegelungsfläche umgewandelt, die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren und es ist mit Baumverlusten zu rechnen. Andererseits wird der aktuelle Standort des Tierheims aufgegeben und in Grünfläche umgewandelt. Hier findet Entsiegelung und damit die Vorbereitung zur Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter statt.

Das Gelände befindet sich im Geltungsbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes – hier 1. Änderung, der hinsichtlich seiner Umweltrelevanz in der Bauflächenbewertung des Landschaftsplanes als wenig konfliktrichtig eingeschätzt wurde. Die naturschutzfachliche Beurteilung der Bauleitplanung, - die im hiesigen Fall nur geringe Eingriffsfolgen nach sich zieht und somit kaum Kompensationserfordernisse hervor bringt - führt insgesamt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht innerhalb des Plangebietes bewältigt werden können.

Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen, Beeinträchtigungen der Kulturlandschaft des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz werden nicht verursacht.

### **Karte der Biotop- und Nutzungstypen**

### III. LITERATUR- UND QUELLENNACHWEIS

(soweit nicht in der Begründung bereits erwähnt)

- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: digitale Daten der vorhandenen Biotoptypen und Nutzungstypen aus der CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt, digitale Daten zur Abgrenzung der vorhandenen Schutzgebiete gem. BNatSchG, NatSchG LSA einschließlich der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU-VRL-Gebiete), Halle 2008
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Halle 2004
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Biotopkartierung im besiedelten Bereich – Tagungsbericht, Halle 1993
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hg.): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Hannover 1994
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hg.), Drachenfels, O.V (Bearb.): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover 1994
- Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1991
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (Hg.): Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992, GVBl. LSA 1992, S. 108 ff. zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2004, GVBl. LSA 41/2004, S. 454 – 475
- Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (Hg.): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt); zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006, MBl. LSA Nr. 50/2006 vom 18.12.2006
- Stadt Dessau, Bebauungsplan Nr. 147, rechtskräftig 2006

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 24.11.2009

.....  
Planverfasser

Anhang: Schalltechnische Beurteilung